Anlage

E	**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III III/3/25.01 „Leibnizstraße“ - Stand: Satzung –** - Begründung

E 1

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

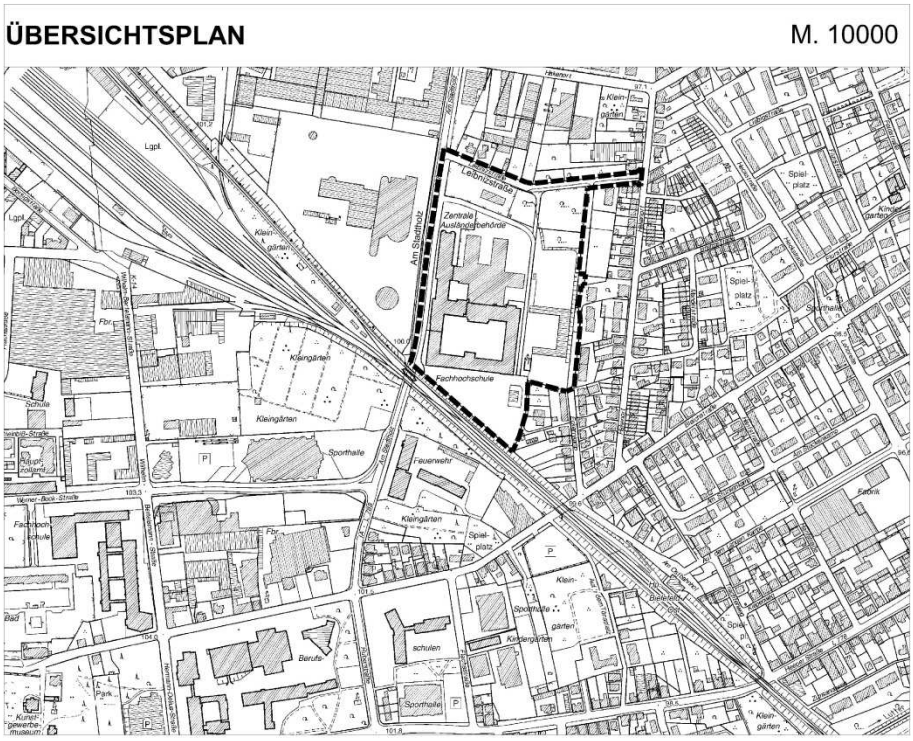
Neuaufstellung
Bebauungsplan Nr. III / 3 / 25.01

„Leibnizstraße“

Begründung

-Satzung-
(Stand Januar 2014)

Übersichtsplan



Bauamt 600.51

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Inhaltsübersicht

1. .....**Allgemeines** 3
2. .....**Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes** 3
3. .....**Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen** 7
4. .....**Ziele und Zwecke der Planung** 8
4.1 Belange der Wirtschaft 8
4.2 Belange des Wohnens 9
4.3 Belange des Verkehrs 10
4.4 Belange von Freizeit, Erholung und Sport 12
4.5 Belange des Gemeinbedarfes 12
4.6 Belange der Ver- und Entsorgung 12
4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes 14
4.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege 15
4.9 Belange des Umweltschutzes 15
4.10 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaß nahmen 21
5. .....**Bodenordnung** 21
6. .....**Erschließungsanlagen** 21
7. .....**Flächenbilanz** 21
8. .....**Kostenschätzung** 22
9. .....**Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan** 22

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ für das Gebiet südlich der Leibnizstraße, westlich der Straße Eckernkamp, nördlich der Bahnlinie Bielefeld-Lage und östlich der Straße Am Stadtholz

- **Stadtbezirk Mitte-**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) soll der Bebauungsplan Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ für das Gebiet südlich der Leibnizstraße, westlich der Straße Eckernkamp, nördlich der Bahnlinie Bielefeld-Lage und östlich der Straße Am Stadtholz aufgestellt werden.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ liegt im Stadtbezirk Mitte südlich der Leibnizstraße, westlich der Straße Eckernkamp, nördlich der Bahnlinie Bielefeld-Lage und östlich der Straße Am Stadtholz. Die Fläche des Geltungsbereiches der Neuaufstellung beträgt ca. 8,2 ha.

Baulich wird das Plangebiet durch den 1939 in 3- bis 6-geschossiger Bauweise errichteten Gebäudekomplex geprägt, der damals als Luftwaffenbekleidungsamt genutzt wurde. Auf ca. 45.000 m² Nutzfläche wurde hier Bekleidung für die Luftwaffe gefertigt. Das Gebäude war für 1.200 Arbeitskräfte ausgelegt, die in den eigens dafür erbauten, östlich an das Gelände angrenzenden Wohnhäusern wohnen konnten. Nach dem Krieg wurden die Räumlichkeiten des Luftwaffenbekleidungsamtes bis ins Jahr 1992 als Nachschublager durch die britische Rheinarmee genutzt. Seit 1994 steht dieser Gebäudekomplex - das letzte Gebäude seiner Art in Deutschland - unter Denkmalschutz.

Heute werden die ehemals als Fabrik, Lager- und Logistikzentrum genutzten Räumlichkeiten unterschiedlich genutzt: Im Nord-Westflügel, entlang der Straße Am Stadtholz, befindet sich heute die Zentrale Ausländerbehörde der Stadt Bielefeld sowie eine Außenstelle des Bundesamtes für Migration und Flüchtlingsangelegenheiten.

Im Süd-Westflügel befinden sich gegenwärtig mehrere Fachbereiche der Bielefelder Fachhochschule mit den dazu gehörigen Parkplätzen im Süden sowie im Osten vor dem Gebäude.

Der Nord-Ost- sowie der Ostflügel des Gebäudes werden nach jahrelangem Leerstand mittlerweile durch das „Lenkwerk“ genutzt. Dies ist eine Location, die Showräume für Old- und Youngtimer sowie auf die Hauptnutzungen bezogene Verkaufsflächen, Werkstätten, Gastronomie und Büros beinhaltet. Ein Gebäudeteil zwischen der Fachhochschule und dem östlichen Teil des Gebäudekomplexes wurde nach ebenfalls langem Leerstand in Teilen zurückgebaut und nun an gleicher Stelle für einen neuen Anbau des „Lenkwerks“ wieder aufgebaut.

Im Osten des Gebäudekomplexes befindet sich ein größerer Grünbereich. In diesem befand sich ein großer offener Hallenbereich, der ursprünglich als Werkstätten und Garagen für diverse Fahrzeuge verwendet wurden. Dieser wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Nördlich

des Plangebietes befand sich das ehemalige Offizierskasino, das zwischenzeitlich abgerissen wurde.

Östlich – außerhalb des Plangebietes – grenzt überwiegend mehrgeschossige Wohnhausbebauung an.

Die Erschließung der Flächen des ehemaligen Kasernengeländes erfolgt mittels einzelner Grundstückszufahrten von der Straße Am Stadtholz.

Die westlich und nördlich des Plangebietes gelegenen Flächen werden überwiegend gewerblich genutzt und weisen eine Geschossigkeit von überwiegend 1, in Teilen von 2 bis 3 Vollgeschossen auf. Dienstleistungen und Handel für Kraftfahrzeuge befinden sich im Westen, sowie gemischte Dienstleitungsnutzungen, Lebensmittel- und sonstige Einzelhändler im Norden.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Bahnlinie Bielefeld-Lage begrenzt.

Weitere Einzelheiten sind dem Bestandsplan zu entnehmen.

Bestandsplan

Bestandsplan - Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze, Bezeichnung benachbarter B-Pläne

Hauptnutzung

Wohnen

Gewerbe

Gemeinbedarf

Ehemals Gewerbe - zwischenzeitlich zurückgebaut

II + DG

Geschossigkeit, z.B. II-geschossig + Dachgeschoss

SD

Dachform, z.B. Satteldach

öffentliche Verkehrsfläche

Stellplatzfläche / Hof / Erschließungsfläche

Grundstücksfläche

Grünfläche

Gehölze

Bahnanlage

Trafostation

Regenwasserkanal

Schmutzwasserkanal

Signaturen der Katastergrundlage

Gebäude mit Hausnummer

Überdachung oder Balkon

Nebenanlage, Garage

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Böschung

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

Stadtumbau-West (ISEK)

Die Stadt Bielefeld hat im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ ein gesamtstädtisches integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau Bielefeld (ISEK Stadtumbau) erarbeitet. Auf der Grundlage des ISEK Stadtumbau wurde das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept „Nördlicher Innenstadtrand” (INSEK Nördlicher Innenstadtrand) erarbeitet. Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 23.09.2010 das INSEK Nördlicher Innenstadtrand beschlossen und das Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB festgelegt. Als wesentliche Entwicklungsziele für das Gebiet des Bebauungsplanes werden benannt:

- Inwertsetzung/Neunutzung von Strukturwandelflächen (ehem. Kasernenbereiche)
- Schaffung neuer Qualitäten im öffentlichen Raum
- Schaffung von Freiraumverbindungen
- Erhöhung / Aufwertung der Wohnqualität
- Stärkung kultur- und kreativwirtschaftlicher sowie künstlerischer Potenziale
- Neunutzung kulturhistorischer Gebäude
- Organisation von verträglichen Nachbarschaften

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist Teil des Stadtumbaugebietes.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gemeinbedarfsfläche“ ohne eine bestimmte Zweckbestimmung dargestellt. Aufgrund der beabsichtigten Entwicklungsziele für das Plangebiet ist es notwendig, den Flächennutzungsplan zu ändern. Diese Änderung erfolgt im Parallelverfahren (221. Änderung) *(vgl. Anlage B).*

Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ umfasst große Teilflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.00, der seit dem 01.07.1961 rechtsverbindlich ist. Dieser setzt für den betreffenden Planbereich unterschiedliche Nutzungen fest:
Für den Großteil des Geltungsbereichs - die Fläche auf der sich der Gebäudekomplex des ehemaligen Luftwaffenbekleidungsamtes sowie die Grünflächen befinden - wird Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen. Die heute zum Wohnen genutzten Flächen östlich des Plangebietes sind als Gemischtes Wohngebiet ausgewiesen. Der im Durchführungsplan vorgesehene Ausbau der Straße Eckernkamp mit Anbindung an die Straße Hakenort ist bislang nicht erfolgt.

Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange der Wirtschaft

Bislang wurde der überwiegende Teil der baulichen Anlagen des ehemaligen Luftwaffenbekleidungsamtes durch Gemeinbedarfseinrichtungen (Stadt Bielefeld, BAMF, Fachhochschule) genutzt. Teile des Komplexes standen bis vor Kurzem leer.

Durch den in absehbarer Zeit geplanten Umzug der Fachhochschule an den „Hochschulcampus“ im Stadtbezirk Dornberg werden weitere Teile des insgesamt unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes frei werden.
Zwischenzeitlich wurden die leer stehenden Teile des Gebäudes an einen Investor veräußert, der diese mittlerweile umgebaut und das Projekt „Lenkwerk“ umgesetzt hat. Hierbei handelt es sich um einen Mix an Nutzungen rund um das Thema Mobilität, Dienstleistungen und Bildung. Zu den Einzelnutzungen gehören u.a. Ausstellungsflächen und Verkaufseinrichtungen sowie Werkstätten für Oldtimer und Youngtimer, Verkaufsflächen und Werkstätten für Motorräder, Eventflächen, Seminar- und Schulungsräume, Gastronomie und Büroflächen. Diese Nutzungen werden im Untergeschoss durch Lagerflächen und Garagen ergänzt.

Ziel der Bebauungsplanneuaufstellung ist es, für den unmittelbar an der Straße Am Stadtholz gelegenen Bereich, den Nutzungsmix des Projektes „Lenkwerk“ planungsrechtlich abzusichern und für die noch als Gemeinbedarfseinrichtungen genutzten Teile der baulichen Anlagen eine entsprechende Folgenutzung zu ermöglichen.

Dieser beabsichtige Nutzungsmix, bestehend aus gewerblichen Einrichtungen, Einzelhandelseinrichtungen, Dienstleistungen, Event- und Bildungsnutzungen, etc. unterscheidet sich wesentlich von dem Nutzugsartenkanon der übrigen Baugebiete der BauNVO.

Daher wird für die betreffenden Teilflächen im Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: „Mobilität, Dienstleistung und Bildung“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen werden die einzelnen zulässigen Nutzungen spezifiziert. Aufgrund der vorhandenen und geplanten angrenzenden Wohnhausbebauung sind in Bezug auf den Immissionsschutz nur mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich zulässig. Aufgrund der Tatsache, dass das im Sondergebiet vorhandene Bestandsgebäude vollständig dem Denkmalschutz unterliegt ist die zukünftige bauliche Nutzbarkeit des Objektes denkmalpflegerischen Zielsetzungen anzupassen. Im Bebauungsplan sind für das Maß der baulichen Nutzung die Höchstwerte der BauNVO festgesetzt.

Der Bereich zwischen dem geplanten Sondergebiet und der Leibnizstraße stellt einen Übergangsbereich zu dem an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiet dar. Hier sollen gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden, die das „Lenkwerk“ ergänzen. Der Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
Besonders verkehrsintensive Nutzungen (z. B. Tankstellen) und Vergnügungsstätten sind als unzulässig festgesetzt. Die Zulässigkeit des Einzelhandels wird analog der Nutzungen im SO-Gebiet auf Verkaufseinrichtungen für Kfz und Motorräder sowie untergeordnet als Fabrikverkauf vor Ort produzierter Güter begrenzt.

Aufgrund der Lärmvorbelastung durch die angrenzende Straße Am Stadtholz soll das betriebsgebundene Wohnen im zukünftigen eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.
Ebenso wie im Sonstigen Sondergebiet sollen hier nur gewerbliche Nutzungen zulässig sein, die in Bezug auf den Immissionsschutz mischgebietsverträglich und damit auch mit der angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung verträglich sind. Die Festsetzung der Geschossigkeit wird hier in Teilen zwingend festgesetzt, um eine gewünschte Verdichtung der Bebauung entsprechend dem städtebaulichen Gesamtkonzept zu erreichen. Durch die

differenzierte Festsetzung der höchstzulässigen Gebäudehöhen im Gewerbegebiet soll eine bauliche Akzentuierung im Einfahrtsbereich von der Straße Am Stadtholz sowie ein höhenmäßig angemessener Übergang zu den Nutzungen des Mischgebietes im Westen geschaffen werden. Im Bereich des Gewerbegebietes soll durch Festsetzung von Ausnahmen für die Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhen eine gewisse Flexibilität für die Gestaltung und bauliche Nutzung der Gewerbebauten (z.B. Nutzung der Dachbereiche) geschaffen werden. Die ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen werden durch Begrenzung der Geschossfläche und die Lage der Bauteile bezogen auf die darunter liegenden Geschosse eingeschränkt.

Das Sonstige Sondergebiet sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet stellen einen Übergang zwischen dem intensiv gewerblich geprägten Bereich westlich der Straße Am Stadtholz sowie der geplanten und vorhandenen Wohnhausbebauung im Osten dar da nur mischgebietsverträgliche Nutzungen zulässig sind, die mit dem innerstädtischen Wohnen zu vereinbaren sind.

Südlich des im Nordosten des Lenkwerks vorgesehenen eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt eine weitere Nutzungsgliederung durch Ausweisung eines Mischgebietes. Hier sind sowohl gewerbliche als auch wohnbauliche Nutzungen zulässig. Ziel ist eine attraktive Mischung aus Wohnen und nicht störenden gewerblichen Einrichtungen – z.B. Büronutzungen- im Übergangsbereich zum im Süden geplanten Wohngebiet zu schaffen.

4.2 Belange des Wohnens

Um die geplante Nutzungsmischung im Plangebiet zu erzielen, sollen die eingeschränkt nutzbaren Gewerbebereiche durch Wohnbauflächen ergänzt werden.
So wird zwischen dem Gewerbegebiet im Norden und dem Allgemeinen Wohngebiet im Süden die Möglichkeit der Mischung zwischen Wohnen und nicht störender gewerblicher Nutzung – z.B. Büronutzungen – in Form einer maximal 3 bzw. 4-geschossigen Bebauung geschaffen. Dazu erfolgt die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO. Im südlich daran angrenzenden Bereich soll ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entstehen, in dem der Schwerpunkt auf maximal 3-geschossiger Wohnbebauung liegt.

In der Vergangenheit hat sich in der Stadt Bielefeld eine erhöhte Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen abgezeichnet. Diese Nachfrage besteht nicht nur im Bereich des Geschosswohnungsbaus, sondern auch im Bereich von Einfamilien- und Reihenhäusern.
Ein Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es, der Wohnungsnachfrage durch Neuausweisung von Wohnbauflächen in innerstädtischer Lage Rechnung zu tragen. Dies entspricht auch den Zielsetzungen z. B. des Masterplanes Wohnen und deckt sich mit den Planungsinhalten des Stadtumbaukonzeptes.

Es ist städtebauliches Ziel, an dem Standort Angebote für die verschiedenen Wohnformen zu ermöglichen. So soll ein ausgewogener Mix aus Geschosswohnungsbau, Ketten- oder Reihenhäusern und Einfamilienhäusern mit insgesamt maximal ca. 41 Wohneinheiten entstehen. Zur Steuerung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sind für die einzelnen Baufelder die höchstzulässige Anzahl der zulässigen Wohneinheiten festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen denkmalgeschützten Bestandsobjektes soll ein eigenständiges Quartier entstehen, das eine eigenständige, kubistische und in der Material- und Farbauswahl homogene Architektursprache erhält.
Im Vorfeld der Bebauungsplanneuaufstellung hat der Investor auf Basis dieser Zielsetzung für die Gestaltung der Bebauung des neuen Quartiers durch mehrere Architekten Entwurfskonzepte für unterschiedliche Gebäudetypen erarbeiten lassen.

Zur Steuerung der baulichen Ausnutzbarkeit erfolgt neben der Begrenzung der Geschosszahlen ebenfalls eine Festlegung der maximalen Gebäudehöhen. Die zulässige Gebäudehöhe steigt von Süden in Richtung Norden an.
Die unterschiedlichen Schwerpunkte bzgl. der Nutzungsarten spiegeln sich auch in dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung wieder. Demnach ist im nördlichen Bereich (GE(N) und MI-Gebiet) eine höhere GRZ (0,8 bzw. 0,6) als im südlichen Bereich (WA-Gebiet) GRZ (0,4) zulässig.

Ebenso wie im Gewerbegebiet werden verkehrsintensive Nutzungen, wie Tankstellen, flächenintensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten als unzulässig festgesetzt.

Im WA-Gebiet soll eine Mischung zwischen Ketten-, Reihen und sogenannten Splittlevelhäusern in 2- bis 3-geschossiger Bauweise erfolgen. Die Festsetzung der Geschossigkeit wird hier zwingend bzw. mit Mindest- und Höchstgrenzenden der Geschossigkeit festgesetzt, um eine gewünschte Verdichtung der Bebauung entsprechend dem städtebaulichen Gesamtkonzept zu erreichen.
Entsprechend differenzierte Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Da in diesem Bereich die Wohnnutzung im Vorrang steht sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Anlagen für Verwaltungen als unzulässig festgesetzt.

Insgesamt erfolgen innerhalb des Plangebietes eine Abstufung der Nutzungsintensität von Norden nach Süden und eine Nutzungsmischung, die sich auch im Maß der baulichen Nutzung widerspiegelt und zu einem verträglichen Übergang zu den östlich angrenzenden Wohnquartieren am Hakenort und Eckernkamp beiträgt.

4.3 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen (Am Stadtholz, Eckernkamp und Leibnizstraße).

Die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen verfügen über jeweils eigene Grundstückszufahrten von der Straße Am Stadtholz.
Die mittlerweile umgesetzte Einrichtung des „Lenkwerk“ wird ebenfalls über diese Zufahrt erschlossen. Die geplante neue Wohnbebauung soll über die vorhandene Zufahrt zum „Lenkwerk“ sowie über Zufahrten von der Leibnizstraße aus erschlossen werden. Die innere Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt über private Erschließungsanlagen (befahrbare Wohnwege, Fuß- und Radwege). Lediglich wenige Gebäude werden direkt von der Straße Eckernkamp aus angebunden.

Die öffentliche Verkehrsfläche der Leibnizstraße soll zukünftig ihren Verkehrsbedürfnissen entsprechend ausgebaut werden. Zukünftig soll die Straße eine Gesamtbreite von 8,0 m erhalten (aufgeteilt von Norden: 2,0 m Gehweg und 6,0 m Fahrbahn). Der endgültige Straßenquerschnitt wird durch einen gesonderten Beschluss der Bezirksvertretung festgelegt. Die Restfläche der heutigen Parzelle soll dem angrenzenden Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet zugeschlagen werden und sich als Stellplatzanlage darstellen.

Ruhender Verkehr

Für die bestehenden Nutzungen (Fachhochschule, städtische Einrichtung) sind entsprechende Stellplätze unmittelbar an den Einrichtungen vorhanden.
Für die geplanten gewerblichen Nutzungen bzw. Sondergebietsnutzungen werden die Stellplätze ebenfalls an den Einrichtungen geschaffen.
Für den ruhenden Verkehr der geplanten Mischgebiets- und Wohngebietsnutzungen werden teilweise direkt an den Gebäuden Stellplätze geschaffen oder in Form von Sammelstellplatzanlagen entlang der Privatstraßen bzw. direkt an den Gebäuden Parkmöglichkeiten geschaffen. Zur Lenkung des ruhenden Verkehrs sind die einzelnen Stellplatzflächen im Bebauungsplan festgesetzt und den jeweiligen Baufeldern zugeordnet.

Entlang der zukünftig mit reduziertem Querschnitt ausgebauten Leibnizstraße sollen auf den privaten Grundstücksflächen für die unmittelbar angrenzenden Nutzungen Stellplätze geschaffen werden. Zwischen diesen Stellplätzen und der geplanten Bebauung soll ein Gehweg auf privatem Grundstück entstehen, welcher im Bebauungsplan mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt und damit für die Öffentlichkeit nutzbar wird.
Auf den gewerblichen Grundstücken entlang der Leibnizstraße sollen unter den geplanten Objekten Tiefgaragen mit Zufahrten von dieser Straße aus entstehen.

Fußgänger und Radfahrer

Durch die Umnutzung der in Teilen bislang militärisch genutzten Bereiche besteht die Möglichkeit, die Flächen insbesondere auch für den Fußgänger- und Radverkehr wieder in den Umgebungsbereich zu integrieren. So wird sowohl in Nord-Süd- wie auch in Ost-West-Richtung eine Durchwegung des Gebietes durch Anlage von Fuß- und Radwegeverbindungen ermöglicht. Da diese über private Verkehrswege führen, werden diese mit Hilfe von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert. So besteht für die Anwohner innerhalb des neuen Quartiers die Anbindung an die umgebenden Wohnquartiere, ebenso umgekehrt. Insbesondere soll hierdurch auch die fußläufige Erreichbarkeit zu dem außerhalb des Plangebietes gelegenen öffentlichen Spielplatz in der Brehmstraße gewährleistet werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über Buslinien der mobiel gegeben. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich an der Werner-Bock-Straße (Haltestelle „Seidenstickerhalle“) bzw. an der Straße Bleichstraße (Haltestelle „Hakenort“) in fußläufiger Entfernung. Ebenso besteht die Möglichkeit der fußläufigen Erreichbarkeit der DB-Linie Bielefeld-Lage am Bahnhof Bielefeld-Ost.

4.4 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Die Belange von Freizeit, Erholung und Sport sind von dem Bebauungsplan insoweit betroffen, dass durch die geplante neue Wohnbebauung und die damit verbundene Verdichtung des Quartiers neuer Spielflächenbedarf ausgelöst wird. Für die ca. 41 geplanten Wohneinheiten entsteht ein rechnerischer Spielflächenbedarf von ca. 450 m².
In unmittelbarer Nähe sind bereits mehrere Spielflächen vorhanden, u.a. auch an der Brehmstraße. Es ist beabsichtigt, eine fußläufige Anbindung zwischen dem Plangebiet und dem Spielplatz in der Brehmstraße, über die Straße Hakenort zu schaffen. So wird eine fußläufige Erreichbarkeit der Kinder im Plangebiet und der Spielfläche gewährleistet. Die vorhandenen Spielflächen im Umfeld des Plangebietes werden unter Berücksichtigung ihrer Erreichbarkeit als ausreichend angesehen, den flächenmäßigen Bedarf zu decken. Auch unter dem Gesichtspunkt der Unterhaltung soll im Plangebiet selbst keine öffentliche Spielfläche entstehen
Im Bereich des im Nord-Osten gelegenen Gewerbegebietes soll ein Quartiersplatz mit Aufenthaltsqualität für die Anwohner und die Besucher geschaffen werden, der zusätzlich zu einem Übergangs- und Begegnungsbereich zwischen der geplanten neuen Bebauung und der vorhandenen Wohnbebauung dienen soll.

4.5 Belange des Gemeinbedarfes

Hinsichtlich des Angebots an Schul- und Kindergartenplätzen wird durch die geplante Nachverdichtung des Wohnquartiers voraussichtlich kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen hervorgerufen. Der durch die Planung entstehende zusätzliche Betreuungsbedarf „Leibnizstraße“ kann in den zu schaffenden Betreuungsangeboten im angrenzenden Neubaugebiet Nr. III/3/30.01 „Feldstraße/Petristraße“ oder in den angrenzenden bestehenden Kindertageseinrichtungen gedeckt werden.

4.6 Belange der Ver- und Entsorgung

<u>Versorgung</u>

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.
Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Trafostation, die bereits heute die Stromversorgung des Gebietes sowie des Umfeldes sicherstellt. Der Standort ist im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Eventuell notwendige zusätzliche Standorte für Trafoanlagen sollen nach Möglichkeit in zukünftige Gebäude integriert werden.

<u>Wärmeversorgung</u>

Die vorhandenen baulichen Anlagen des Gebäudekomplexes des ehemaligen Luftwaffenbekleidungsamtes sind bereits an ein vorhandenes Fernwärmenetz angeschlossen. Für die geplante Wohnhausbebauung ist beabsichtigt, die Wärmeversorgung durch Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz sicherzustellen. Dies entspricht auch den Zielen des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld. Für die vorhandene und geplante Bebauung ist gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB der Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke verbindlich festgesetzt.

Entwässerungssystem

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung "Kammeratsheide“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Heepen zugeleitet.

Der im westlichen Planbereich vorhandene Gebäudekomplex des ehemaligen Luftwaffenbekleidungsamtes ist an den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Straße Am Stadtholz angeschlossen. Zur Ableitung des aus dem östlichen Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen - teilweise in den geplanten privaten Erschließungsstraßen - erforderlich.

Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse sind nicht geeignet, das Niederschlagswasser (vollständig) zu versickern. Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll daher ortsnah in den Finkenbach eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle (RWK) ortsnah in den Finkenbach eingeleitet. Im Einzelnen wird das Niederschlagswasser wie nachfolgend beschrieben abgeleitet:

- Die vorh. Bebauung entlang der Straße Hakenort sowie der überwiegende Teil der bebauten Flächen des ehemaligen Luftwaffenbekleidungsamtes sind am öffentlichen RWK Leibnizstraße / Hakenort angeschlossen und befinden sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 7/121.
- Ein kleiner Teil des Gebäudekomplexes des ehemaligen Luftwaffenbekleidungsamtes ist am öffentlichen RWK in der Straße „Am Stadtholz" angeschlossen. Das Einzugsgebiet gehört zur Einleitungsstelle E 7/119.
- Im südöstlichen Planbereich befindet sich in der Straße Eckernkamp ein öffentlicher RWK. Die Ableitung des Niederschlagswassers der Grundstücke Eckernkamp 20 -26 erfolgt über die Regenwasserkanäle in der Bleichstraße und Ziegelstraße in den Finkenbach (Einleitungsstelle E 7/125).

Für alle Einleitungsstellen bestehen nunmehr wasserrechtliche Erlaubnisse.

Für eine schadlose Ableitung der Wassermengen wurde der Finkenbach zwischenzeitlich durch Bau eines Regenrückhaltebeckens hydraulisch saniert.

Dadurch wurde das erforderliche Stauvolumen geschaffen um die Abflussspitzen im Finkenbach zu mindern.

Der öffentliche Regenwasserentlastungssammler auf dem ehemaligen Gelände der Gärtnerei Storbeck wurde zwischenzeitlich gebaut. Die öffentlichen Regenwasserkanäle in der Petristraße, Feldstraße, Hakenort und Leibnizstraße sind jedoch weiterhin hydraulisch rechnerisch überlastet. Im Abwasserbeseitigungskonzept 2010 ist die Kanalbaumaßnahme in der Petristraße für 2018 vorgesehen. Ein Zeitrahmen für die Sanierungsmaßnahmen in den Straßen Hakenort und Leibnizstraße liegt derzeit noch nicht vor.

Die Niederschlagswasserentwässerung·für den Bereich des ehemaligen Luftwaffenbekleidungsamtes erfolgt über Privatkanäle mit Anschlüsse an die öffentlichen Regenwasserkanäle in der Leibnizstraße und Am Stadtholz.

Für die geplante Neubebauung im Quartier ist der Bau von Regenwasserkanälen in den geplanten privaten Erschließungsstraßen und privaten Wegen innerhalb des Plangebietes erforderlich. In Abhängigkeit der Anzahl der an der jeweiligen Erschließungsstraße vorhandenen Grundstücke werden die Kanäle als öffentliche Regen- und Schmutzwasserkanäle in privaten

Erschließungsstraßen und privaten Wegen errichtet, unterhalten und festgesetzt. Nur im Bereich Eckernkamp und Leibnizstraße befinden sich öffentliche Kanäle auf öffentlichen Flächen.

Aufgrund der bestehenden rechnerischen Überlastungen bei den öffentlichen Regenwasserkanälen im Bereich Feldstraße, Petristraße, Hakenort und Leibnizstraße ist der Anschluss von neu versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes nur mit einer Rückhaltung vor Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal Leibnizstraße möglich. Die Einleitungsmenge darf den natürlichen Landabfluss in Höhe von 10 1/s/ha nicht überschreiten. Die Rückhaltung ist so lange erforderlich bis eine ausreichende hydraulische Vorflut im öffentlichen Kanalnetz und auch im Finkenbach vorhanden ist.

Lt. Rd. Erlass des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" ist Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die der Kategorie II bzw. 111 der Anlage 1 zuzuordnen sind, zu behandeln. Die Art der Regenwasserbehandlung richtet sich nach Anlage 2 des Rd. Erlasses. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser entspricht überwiegend der Kategorie IIa (nicht behandlungsdürftiges Niederschlagswasser) und der Kategorie llb (behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser). Das gesamte Niederschlagswasser wird über die o.g. Einleitungsstellen in den Finkenbach eingeleitet und einer zentralen öffentlichen Regenklärung (Regenbecken Finkenbach) zugeführt. Eine weitergehende Regenklärung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die notwendige Rückhaltung erfolgt innerhalb des Plangebietes durch vorhandene Staukanäle. In der Straße Lenkwerk existiert bereits ein ca. 160 m langer Stauraumkanal. Eine Prüfung ergab, dass dieser für die benötigte Rückhaltung ausreichend ist. Voraussetzung ist, dass der Stauraumkanal mängelfrei in das Eigentum der Stadtentwässerung übertragen und Teil der öffentlichen Entwässerungsanlage wird.

Zur Sicherung der Leitungsführung öffentlicher Kanaltrassen sind im Bebauungsplan entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Bielefeld festgesetzt.

Abfallentsorgung

Aufgrund der Tatsache, dass die privaten Erschließungswege zum Teil relativ schmal und ohne Wendemöglichkeiten für LKW angelegt sind, sollen für Teile der Bebauung zentrale Müllsammelplätze angelegt werden, die als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB festgesetzt sind.
Die zentralen Müllsammelplätze können durch die Entsorgungsträger angesteuert werden. Die Sicherung der Zuwegung erfolgt über entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Der städtebauliche Kontext des Plangebietes ist bestimmt durch das Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Strukturen.
Maßgeblich prägend für das Gebiet ist das dominante denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Luftwaffenbekleidungsamtes mit der Ziegelsteinfassade. Die im Bau befindlichen und geplanten Umnutzungen des Objektes einschließlich der neu zu schaffenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld sollen und müssen diesem Denkmalcharakter Rechnung tragen, sollen jedoch eine eigene Formensprache und Gestaltaussage erhalten. Um die gestalterische Eigenständigkeit des Denkmales zu wahren werden Klinker als Materialien für die Fassaden und Außenwandflächen als unzulässig festgesetzt.

Das direkt östlich angrenzende neue Quartier soll trotz der differenzierten Nutzungsstruktur (Geschosswohnungsbau, Einzel-, Ketten- und Reihenhäuser) einen einheitlichen Charakter durch die geplante Gestaltung erhalten. Das Quartier soll eine eigenständige, kubistische und

in der Material- und Farbauswahl homogene Architektursprache erhalten. Durch die Zonierung der einzelnen Bauformen innerhalb des Gebietes, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt ist, erhält das Baugebiet eine klare Struktur und Orientierung.

Um den städtebaulichen Zielen nach einer einheitlichen Gestaltung des Quartiers Rechnung zu tragen sind in den Bebauungsplan entsprechende Gestaltungsfestsetzungen zur Farb- und Materialwahl von Fassaden, Fenstern, Dächer, Umwehrungen sowie Außenanlagen und Einfriedungen aufgenommen worden.
Festsetzungen zur Begrünung der privaten Freiräume, hier insbesondere die Baumpflanzungen entlang der privaten Verkehrsflächen und auf den Stellplatzflächen, sollen zu einer zusätzlichen Gliederung des Gebietes beitragen.
Im Zuge des Umbaus der Leibnizstraße und der sich südlich hiervon entwickelnden gewerblichen Nutzungen sind die vorhandenen linearen Gehölzstrukturen beseitigt worden. Gutachterlich wurde im Vorfeld festgestellt, dass aufgrund des Zustandes der Gehölze die Erhaltungswürdigkeit auch nach massiven Pflegeeingriffen und einer Hinnahme von hohen Pflegekosten nicht überzeugend gegeben ist[1]. Zur Kompensation des Verlustes der Gehölze sind im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB Festsetzungen für die Neuanpflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe in den Misch- und Wohngebieten getroffen. In den Gewerbe- und Sondergebietsflächen sind entsprechende Festsetzungen zur Anpflanzung ohne spezielle Verortung getroffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Anpflanzungen mit entsprechenden Stellen abzustimmen (Umweltamt, Denkmalschutz).
Damit kann eine Baumreihe im Sinne einer einseitigen Allee geschaffen werden, die gestalterisch die Funktion eines linienhaften Grünelements erfüllt. Die Pflanzqualitäten wurden so gewählt, dass die Entwicklungszeit bis zum Erreichen des oben genannten Zieles verkürzt wird.

4.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Mit Ausnahme des Gebäudes des ehemaligen Luftwaffenbekleidungsamtes befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im Umfeld keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Die Unterschutzstellung des Objektes wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

4.9 Belange des Umweltschutzes

<u>Umweltprüfung</u>

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde und nun vorliegt *(vgl. Anlage F).*[2]

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

---

[1] Gutachten zum Gehölzstreifen Leibnizstraße in Bielefeld, Forstbüro Achterberg, Werther, März 2012

[2] Umweltbericht zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ Bielefeld; Bertram Mestermann. Büro für Landschaftsplanung. Warstein-Hirschberg, Januar 2014. (Proj.-Nr. 1058).

Die Umweltprüfung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass von dem geplanten Vorhaben primär Wirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Böden ausgehen. In geringem Umfang werden sich Wirkungen auf das Mikroklima und auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit ergeben. Relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Durch die planungsrechtliche Rücknahme der Nutzungsintensität gegenüber der rechtsverbindlichen Bauleitplanung wird kein Kompensationsbedarf ausgelöst.

Artenschutz

Angaben zum Vorkommen geschützter Arten für das Plangebiet liegen nicht vor. Dennoch wurde eine spezielle Artenschutzprüfung[3] durchgeführt, die untersuchen sollte ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind *(vgl. Anlage G).*
Im Zuge dessen erfolgte am 29.10.2010 eine Ortsbegehung der Plangebietsfläche sowie dessen Umfeldes. Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die „Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW“ (LINFOS) ausgewertet. Im Ergebnis können Beeinträchtigungen gegenüber den Arten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Rauch- und Mehlschwalbe, Schleiereule, Turmfalke und Nachtigall nicht vollständig ausgeschlossen werden.
Zur Überprüfung des tatsächlichen Artenspektrums im Untersuchungsgebiet wurden am 13.09.2011 vertiefende Untersuchungen der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten - des zum Abbruch vorgesehenen Offiziersgebäudes und aller Altbäume - auf der Vorhabenfläche durchgeführt. Im Bereich der Vorhabenfläche konnte keine Quartiersnutzung durch artenschutzrechtlich relevante Tierarten festgestellt werden. Auch konnte keine Nutzung der Höhlungen sowie des Dachbodens des Offiziersgebäudes durch Fledermäuse und Vogelarten festgestellt werden.

Insgesamt kommt die Artenschutzprüfung zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Folgenden genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden:

- es sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. – 30.09.) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur außerhalb dieses Zeitraums durchgeführt werden,
- Schutz der im B-Plan zum Erhalt festgesetzten Bäume und Baumreihen zum Schutz der Funktion als Lebensraum.

Im weiteren Planungsverlauf wurden im Vorgriff auf eine geplante Fällung einer Baumreihe entlang der Leibnizstraße sowie der Abriss einer Remise westlich des Hauptgebäudes eine zusätzliche artenschutzfachliche Untersuchung vorgenommen.[4]
Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden kann:

- Bäume mit kartierten Höhlungen und Spalten sind in den Wintermonaten (ab Anfang Oktober bis Anfang März) zu fällen. Dadurch wird eine potenzielle Beeinträchtigung von Fledermäusen während der Jungenaufzuchtzeit und Schwärmzeit vermieden,

[3] Artenschutzprüfung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“, Bielefeld; Bertram Mestermann. Büro für Landschaftsplanung. Warstein-Hirschberg, September 2013. (Proj.-Nr. 1058)

[4] Artenschutzprüfung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“, Bielefeld Zusatzgutachten für die Baumreihe südlich der Leibnizstraße und für Nebengebäude; Bertram Mestermann. Büro für Landschaftsplanung. Warstein-Hirschberg, Juli 2012.

Die artenschutzrechtlichen Hinweise sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Bei bereits durchgeführten Abrissmaßnahmen wurden die artenschutzrechtlichen Hinweise berücksichtigt.

Bodenschutz

Da es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um bereits baulich oder sonstig genutzte Flächen handelt, das in weiten Teilen fast vollständig versiegelt ist bzw. war, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erwartet.

Bodenbelastungen / Altlasten

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung wurden bereits zur Umnutzung vom Luftwaffenbekleidungsamt hin zur derzeitigen Nutzung in den Jahren 1996 und 1998 Untersuchungen hinsichtlich Altlasten in der Bodenluft, im Boden, in Feststoffproben sowie im Grundwasser durchgeführt. Die Ergebnisse sind immer noch aktuell.
Demnach konnten auf dem Grundstück der Richmond Kaserne keine flächenhaft verbreiteten Kontaminationen der Bodenluft, des Bodens und des Grundwassers festgestellt werden.
Allerdings kommt es zu lokalen Belastungen im Bereich des ehemaligen Farbenlagers durch Cadmium, im Bereich des offenen Hallenbereichs (Garage, Werkstatt) durch Mineralölkohlenwasserstoff und im Umfeld des ehemaligen Verbrennungsofens zu Kontaminationen durch PAK und Blei.

Der Standort ist im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld unter AS 45 registriert, womit für Teilflächen –die Bodenauffüllungen im Umfeld des ehemaligen Verbrennungsofens, des ehemaligen Farbenlagers und im Umfeld des ehemaligen Hallenbereiches, ein Sanierungsbedarf des Bodens hinsichtlich einer geplanten Wohnbebauung hervorgerufen wird.

Die Belastungen im Bereich des ehemaligen Verbrennungsofens wurden unter fachgutachterlicher Begleitung saniert.
Für die übrigen Teilbereiche wurden weitergehende Untersuchungen durchgeführt. Aufgrund der gewonnenen Ergebnisse ist absehbar, dass zur Baureifmachung und damit unbedenklichen Benutzung der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowohl ein Bodenabtrag sowie im Bereich der zukünftigen Nutzgärten ein Bodenauftrag erforderlich ist. Damit wird die Einhaltung der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für die bodenschutzrechtlich relevanten Bodenhorizonte gewährleistet[5]. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen eines Bodenmanagements[6] durch den Eigentümer. Dies liegt mittlerweile vor und wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages und beinhaltet u.a. Aussagen zum Umgang mit den Auffüllböden und zu Auflagen bzgl. des aufzubringenden unbelasteten Mutterbodens.

Insgesamt kommt die Altlastenuntersuchung zu dem Ergebnis, dass es trotz der lokalen Belastungen zu keiner Beeinträchtigung / keinen Bedenken für die geplanten Nutzungen kommt. Dies bestätigt auch die Stellungnahme des Fachgutachters vom 28.10.2013[7], der zu dem Ergebnis kommt, dass aus fachgutachterlicher Sicht – auch vorläufig – keine Kennzeichnung von Teilflächen, der Gesamtfläche erforderlich ist. Vor dem Hintergrund der Verlagerung des Kinderspielplatzes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes heraus, werden für die

[5] Lenkwerk-Quartier, Leibnizstraße in 33609 Bielefeld. Ergänzende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung. Projekt-Nr.: G 327/001/0/12. Denker Umwelt. Bielefeld. 30.10.2012

[6] Bericht Bodenmanagementkonzept (Projekt-Nr.: G327/001/0/12). Lenkwerk-Quartier Leibnizstraße in 33609 Bielefeld. Bebauungsplan Nr. III/3/25.01. Denker Umwelt. Bielefeld. 16.12.2013.

[7] Denker Umwelt. Stellungnahme zur Kennzeichnung. Bielefeld. 28.10.2013

übrigen Teilflächen die nach BBodSchV relevanten Prüfwerte nunmehr nachweislich eingehalten.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Laut Stadtklimaanalyse (2007) ist das bisher schon bebaute westliche Plangebiet ein gering klimaempfindliches Stadt-Klimatop innerhalb eines urbanen Überwärmungsgebietes. Kleinräumig erfolgt eine bodennahe Belüftung durch die Grünflächen-Klimatope im Nordosten.
Das westliche Plangebiet ist derzeit umwelterheblich wärmevorbelastet.
Durch die zusätzliche Bebauung bisheriger Grünflächen wird sich das Grünflächenklimatop zum Stadtklimatop entwickeln. Die kleinräumigen Kühleffekte von Osten in das westliche Plangebiet hinein sowie in Richtung der Bestandwohnbebauung entlang der Straße Hakenort werden weiter eingeschränkt. Hierdurch wird es im Jahresdurchschnitt um mindestens 1° C im Wohngebiet wärmer. Die Veränderung der Grünflächen in kompakte Bebauung im Nordwesten führt sogar zur durchschnittlichen Temperaturzunahme um mindestens 2° C. Die menschlich gefühlte Wärmebelastung (Bioklima) wird sich hierdurch folglich verstärken.

Um diese Überwärmungszunahme innerhalb des Plangebietes zu begrenzen und punktuell auszugleichen erfolgt zum einen ein Ausschluss von Wohnnutzungen im geplanten Gewerbegebiet. Zusätzlich werden die Stellplätze mit Fugenpflaster hergestellt statt vollversiegelt zu werden.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB sind die Auswirkungen auf die Luft als Belang des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Aussagen dazu sind dem Umweltbericht (*Anlage F*) zu entnehmen.

Störfallschutz
Das Plangebiet befindet sich im Wirkungskreis des Störfallbetriebes Stockmeier, der auf seinem Betriebsgelände u.a. Chlor lagert. Um im Gefahrenfall eine Gefährdung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen einschätzen zu können, wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Gutachten[8] erstellt.
Dieses hat ergeben, dass der angemessene Abstand zur Gewährleistung von gesundem Wohnen und Arbeiten, zum Störfallbetrieb 240 m beträgt. Damit befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb des Gefahrenbereiches des relevanten Störfallbetriebes (Abstand ca. 400 m).
Darüber hinaus ist der allgemeine Achtungsabstand von 200 m um diesen Chemiebetrieb, auf den infolge der Vielzahl der dort möglicherweise vorhandenen gefährlichen Stoffe ohne Nachweis nicht verzichtet werden kann, einzuhalten. Der Planbereich befindet sich mit einer nordwestlichen Teilfläche innerhalb des 200m-Achtungsabstandes nach KAS-18 zum Störfallbetrieb. Aus diesem Grund werden die im Sinne des KAS-18 schutzbedürftigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 und § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als planungsrechtlich unzulässig im Gewerbegebiet festgesetzt.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne der Vorgaben des Leitfadens KAS 18 können im Plangebiet gewährleistet werden.

Gewerbelärm
Durch die Planung werden gewerbliche Nutzungen, Mischgebietsnutzungen und Wohnnutzungen unmittelbar zusammengeführt. Im Zuge des Verfahrens wurden mehrere schalltech-

[8] Bestimmung des angemessenen Abstandes im Sinne des Leitfadens KAS 18 für den Betriebsbereich der Stockmeier Chemie GmbH & Co. KG, Bielefeld. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ in Bielefeld. (Umsetzung des § 50 BImSchG bzw. des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie). TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG. Essen. Januar 2013

nische Untersuchungen[9] erstellt, in dem die auf die geplanten Wohnnutzungen im östlichen Teil des Plangebietes einwirkenden Geräuschimmissionen sowohl des Straßen- und Schienenverkehrs als auch der vorhandenen und geplanten Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ermittelt wurden. Als Grundlage der Bewertung wurde die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen. Demnach gelten für Gewerbegebiete Immissionsrichtwerte in Höhe von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts, für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 40 dB(A). Als nicht relevant werden Geräuschimmissionen bewertet, die die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.
Betrachtet wurden zum einen die von den Gewerbebetrieben außerhalb des Plangebietes verursachten Geräuschimmissionen (Vorbelastung) sowie zum andern die von den gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ausgehenden Geräuschimmissionen die auf die geplanten Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wirken.

Hinsichtlich der gewerblichen Geräusch-Vorbelastung durch die Gewerbebetriebe westlich und nördlich des Plangebietes kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass sowohl der Tages-Richtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) um mindestens 15 dB(A) und der Nacht-Richtwert um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden. Demnach sind in dem geplanten Gewerbegebiet sowie Mischgebiet im Sinne der TA Lärm keine relevanten Vorbelastungen vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes werden Geräuschemissionen hauptsächlich durch die An- und Abfahrt von Besuchern und Mitarbeitern der jeweiligen Nutzungen im Lenkwerk verursacht. Dabei findet der geräuschintensive Werkstattbetrieb in einem zu einem Innenhof hin orientierten Gebäudeteil statt. Zusätzlich werden im Gutachten Anliefergeräusche und LKW-Fahrgeräusche berücksichtigt.

Zusätzlich zu dem „Regelbetrieb“ finden im Lenkwerk Veranstaltungen statt. Diese finden sowohl als Tages-Veranstaltungen wie auch als Nacht-Veranstaltungen mit Musik statt. Bei der schalltechnischen Beurteilung wurde unterstellt, dass gleichzeitig in dem geplanten GE, und MI typische Nutzungen stattfinden, wobei dies zumindest für Tages-Veranstaltungen an Sonn- und Feiertagen als eher unwahrscheinlich eingestuft wird.

Für die Beurteilung wurden im dem geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet sowie Mischgebiet typisierende Emissionspegel angesetzt.

Das schalltechnische Gutachten kommt unter Berücksichtigung der Ausgangsbedingungen hinsichtlich der Geräuschimmissionen zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

- Im sogenannten „Regelbetrieb“ werden die Immissionsrichtwerte sowohl für die Nutzungen innerhalb wie außerhalb des Plangebietes eingehalten.
- Lediglich am Immissionsort 3, der östlich des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes gelegenen ist (und der ggf. in einem separaten Bauleitplanverfahren überplant werden soll) werden die Immissionsrichtwerte für WA nachts geringfügig um 1 dB(A) überschritten. Diese geringfügige Überschreitung wird als vertretbar gehalten, zumal die MI-Werte eingehalten werden.
- Bei Veranstaltungen mit Musik, die auch nachts stattfinden können, wird der Immissionsrichtwert nachts in dem geplanten WA und MI sowie an der vorhandenen Wohnbebauung überschritten. Derartige Veranstaltungen beschränken sich auf weniger als 10 Ereignisse pro Jahr. Sie werden nach der TA Lärm als seltenes Er-

[9] Schalltechnisches Gutachten im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens für die Umnutzung des Areals „Richmond Kaserne“ in Bielefeld – Fortschreibung - ; AKUS GmbH. Bielefeld, 13.03.2012. (Auftragsnr.: BLP-10 1083 02) ergänzt durch Schreiben vom 31.05.2012 sowie 01.06.2012 und Mail vom 19.10.2012

Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ der Stadt Bielefeld. AKUS GmbH. Bielefeld, 17.06.2013. (Auftragsnr.: BLP-13 1099 01)

eignis eingestuft. Der für sogenannte seltene Ereignisse geltende Nacht-Richtwert in Höhe von 55 dB(A) wird an den Immissionsorten eingehalten.
- Bei Tages-Veranstaltungen mit Nutzung des Außengeländes, die hauptsächlich an Samstagen und Son- und Feiertagen in der Zeit zwischen ca. 10.00 und 20.00 Uhr stattfinden würden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Aufgrund der sich durch vorhandene und zukünftig neue Immissionsorte mit Schutzanspruch ergebenden Randbedingungen sind uneingeschränkte gewerbegebietstypische Nutzungen nicht möglich. Auf Grundlage der Lärmentwicklungen im Quartier sind maximal 10 Veranstaltungen mit Musik zur Nachtzeit (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) im Kalenderjahr zulässig. Für die Veranstaltungen ist ein Ausnahmeantrag nach § 9 Landesimmissionsschutzgesetz bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Im Bebauungsplan sind daher innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sowie des Gewerbegebietes lediglich Nutzungen als zulässig festgesetzt, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der angrenzenden Straßen (insbesondere die Straße Am Stadtholz) sowie der Bahnlinie ein. Für die schalltechnische Bewertung wurden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der Norm DIN 18005 zu Grunde gelegt.
Diese Orientierungswerte betragen bei der Beurteilung von Verkehrslärm für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 50 dB(A) bei Gewerbe- und Freizeitlärm nachts. Darüber hinaus wurde die 16. BImSchV herangezogen, die für Mischgebiete die Grenzwerte 64/54 dB(A) tags/nachts beinhaltet.
Die schalltechnische Untersuchung[7] (gemeinsame Betrachtung von Verkehrs- und Gewerbelärm) hat ergeben, dass auf den geplanten Mischgebietsflächen im Innern des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete sowohl tags als auch nachts überwiegend eingehalten werden können *(siehe Aufzählung S. E 19f.).*
In dem geplanten Mischgebiet MI 1 entlang der Leibnizstraße können die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.
Im Rahmen der Untersuchung wurden bezüglich des Schienenverkehrs die prognostizierten Zugaufkommen für das Jahr 2025 für die Beurteilung herangezogen. Hierbei wurde festgestellt, dass das für die Tagzeit zu erwartende 20 % höhere Zugaufkommen im Jahr 2025 keine relevanten Auswirkungen auf die Nutzungen im Plangebiet haben würde.

Die Betrachtung des Straßenverkehrslärmes erfolgte auf der Basis zweier Verkehrsprognosen (Analysefalls 2008 sowie Prognosefall 2020). Der Prognosefall geht davon aus, dass durch die Anbindung der A33 an den Ostwestfalendamm auf der Stadtheider Straße zu einer Verringerung der Verkehrsmengen kommen würde. Selbst wenn man die bezogen auf die Verkehrsmengen ungünstige Prognose des Analysefalls 2008 zu Grunde legt, werden die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass unter schalltechnischen Aspekten – Gewerbe- und Verkehrslärm- die Ausweisung von Mischgebietsflächen im östlichen Teil des Plangebietes möglich ist.

Aufgrund der Verkehrslärmbelastung entlang der Straße Am Stadtholz wird im Gewerbegebiet das betriebsgebundene Wohnen ausgeschlossen. Die Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB soll zum Schutz lärmsensibler Nutzungen beitragen.

4.10 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaß nahmen

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches 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.
Im Rahmen der Umweltprüfung wurde untersucht, ob durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Beurteilungsgrundlage für die Eingriffsermittlung ist die heutige planungsrechtliche Situation. Der seit dem 01.07.1961 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/3/25.00 setzt sämtliche Flächen des geplanten Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ als Gewerbe- und Industriegebiet fest.

Der zukünftige Bebauungsplan Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ reduziert die bisherige Nutzungsintensität in dem er die westlichen Bereiche als Gewerbegebiet mit Grundflächenzahlen von 0,8, die nordöstlichen Flächen als Mischgebiet mit Grundflächenzahlen von 0,6 und die südöstlichen Flächen als Allgemeines Wohngebiet mit Grundflächenzahlen von 0,4 ausweist.
Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehene Verlauf der Straße „Eckernkamp“ wird an die aktuelle Situation angepasst.

Insgesamt stellt die Umweltprüfung fest, dass die Nutzungsintensität gegenüber der rechtsverbindlichen Bauleitplanung reduziert wird.

Ein Bedarf an Kompensationsflächen und –maßnahmen ergibt sich daher nicht.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 7,92 ha
Sondergebiet	*ca. 4,19 ha*
Gewerbegebiet	*ca. 1,47 ha*
Mischgebiet (einschließlich der Grünflächen)	*ca. 0,43 ha*
Allgemeines Wohngebiet (einschl. der Grünflächen)	*ca. 0,68 ha*
Verkehrsfläche öffentlich	*ca. 0,66 ha*
Verkehrsfläche privat	*ca. 0,41 ha*
Verkehrsfläche öffentlich (F+R)	*ca. 0,06 ha*
Versorgungsfläche	*ca. 0,02 ha*

8. Kostenschätzung

Die Erschließungsmaßnahmen werden durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht. Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen liegen nach einer überschlägigen Kostenschätzung bei ca. 545.000,- € (inkl. MwSt, ohne Bauverwaltungskosten). Für die Unterhaltung der Anlagen ist mit jährlich etwa 3.200,- € Kosten zu rechen. Für die beabsichtigte Übernahme des vorhandenen Stauraumkanals in der Straße am Lenkwerk durch die Stadt Bielefeld, fallen voraussichtlich Kosten von ca. 60.000,-€ an. Für die äußere Erschließung in der Leibnizstraße fallen voraussichtlich ca. 162.000,- € (inkl. MwSt, ohne Bauverwaltungskosten) an und sind jährliche Folgekosten von ca. 9.500,- € (inkl. MwSt) zu erwarten.

Bei der Stadt entstehen Einnahmen durch den Verkauf einer ca. 700 m² großen Teilfläche der Grundstücksflächen der Leibnizstraße (Teilflächen auf der Südseite der Straße entlang des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes).

Für die durch die Planung hervorgerufene erforderliche Aufwertung des Kinderspielplatzes in der Brehmstraße fallen Kosten von 48.200,- € an.
Durch die Aufwertung der städtischen Spielfläche sowie der Herstellung des Fuß- und Radweges und dessen begleitenden Grünfläche fallen Folgekosten für die Grünunterhaltung in Höhe von ca. 2.200,-€, Pflegekosten für den Weg in Höhe von ca. 1.100,- € sowie Miet- und Pachtzahlungen für das Umweltamt in Höhe von 300,- € an, die in den städtischen Haushalt eingestellt werden müssen. Eine genaue Berechnung und Darstellung der Folgekosten für den Umweltbetrieb kann aber erst nach Umsetzung der Maßnahme und Vermessung der aufgewerteten Spielfläche erfolgen.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Die aus dem Projekt resultierenden Maßnahmen zur sozialen und technischen Infrastruktur gehen ebenfalls zu Lasten der privaten Projektentwicklung. Darunter fällt auch die Kostenübernahme für die Aufwertung des Kinderspielplatzes in der Brehmstraße. Entsprechende vertragliche Regelungen wurden getroffen.
Der Bebauungsplan wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch den Bebauungsplan Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/25.00 ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.