

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Schildesche</b>	30.04.2015	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	12.05.2015	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06 "Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße" für das Gebiet südlich der Westerfeldstraße, westlich der Apfelstraße, nördlich der Straße An der Reegt sowie östlich eines Fuß- und Radweges als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**  
**- Stadtbezirk Schildesche -**

### Aufstellungsbeschluss

**Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen**

#### Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Aufstellungsbeschluss

#### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

#### Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

keine

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/2/19.06 "Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße" für das Gebiet südlich der Westerfeldstraße, westlich der Apfelstraße, nördlich der Straße An der Reegt sowie östlich eines Fuß- und Radweges ist gem. § 13a BauGB neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ soll als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist gem. § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.
4. Die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit soll gem. § 3 (1) BauGB für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung nach den vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchgeführt werden.
5. Gem. § 4 (1) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes einzuholen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### Allgemeines

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

#### Anlass und Ziele der Planung

Ein Grundstückseigentümer beabsichtigt die Umnutzung von heute bereits bebauten Grundstücks- und Gebäudeteilflächen (ehemalige Textilfabrik) für eine ergänzende Wohnnutzung und hat dazu einen Antrag auf Änderung/Neuaufstellung des Bebauungsplanes gestellt.

Die betreffenden Flächen sind bislang durch unterschiedliche kleingewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe belegt und weisen teilweise Leerstände auf.

Eine Umwidmung von Gewerbegebiet in Mischgebiet wird an dieser Stelle angestrebt, da künftig, gemäß den Aussagen des Investors, eine rein gewerbliche Nutzung der vorhandenen Gebäudekomplexe voraussichtlich nicht mehr möglich ist. Erheblich emittierende gewerbliche Nutzungen lassen sich an dieser Stelle aus Gründen des Immissionsschutzes ohnehin nicht ansiedeln. Der Standort ist durch seine Lage im Siedlungsgefüge sowie in der Nähe zum Ortskern Schildesche mit den verschiedenen sozialen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen und dem sehr guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr neben stadteilgebundenen „Kleingewerbe“ auch für eine Wohnnutzung geeignet. Dies zeigen auch konkrete Anfragen für solche Nutzungen.

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

Es ist beabsichtigt, die vom Bebauungsplan erfassten Flächen als Mischgebiet festzusetzen und dementsprechend die planungsrechtlichen Festsetzungen anzupassen, um eine Mischnutzung zwischen Wohnnutzung und Gewerbe zu ermöglichen. Zudem sollen die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet planungsrechtlich gesichert und brachliegende Teilflächen entwickelt werden.

Der Bereich für die Neuaufstellung beschränkt sich dabei auf einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II/2/19.03 „Kleinbahnhof Schildesche“, nämlich die „Gewerbeinsel“ zwischen der Westerfeldstraße und Apfelstraße.

## Verfahren

### Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung und Umnutzung von heute überwiegend gewerblich genutzten sowie größtenteils schon versiegelten Flächen. Die Neuausweisung von Bauflächen an anderer Stelle, z. B. auf der "grünen Wiese", kann durch Nach- und Umnutzungen im Bestand vermieden werden.

Deshalb soll der Bebauungsplan Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

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

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

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

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

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

### Flächennutzungsplanverfahren

Das überwiegend bebaute Plangebiet ist gegenwärtig im Flächennutzungsplan (FNP) als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes kann erfolgen, da gem. § 13 a (2) BauGB die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Die Neuausweisung des Plangebietes als gemischte Baufläche gliedert sich in das städtebauliche, von der Mischbebauung und -nutzung geprägte, Umfeld ein, schafft Wohnraum für die Bevölkerung und sichert zusätzlich gewerbliche Nutzungen.

Im Umfeld befinden sich im FNP gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen, an die sich das Plangebiet anfügen würde.

### Frühzeitige Beteiligung

Gemäß § 13a BauGB kann bei einer Neuaufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

Diese wird in diesem Fall trotz des § 13a BauGB durchgeführt, um das teils bereits bekundete Interesse der umliegenden Eigentümer sowie Anwohner an der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage der vorliegenden Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der Plankonzeption soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

### Planungsrechtliche Situation und örtliche Gegebenheiten

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

Die zulässige Art der Nutzung ist dabei in „Gewerbegebiet“ sowie „eingeschränktes Gewerbegebiet“ gegliedert, wobei im eingeschränkten Gewerbegebiet GE1 weitergehende Festsetzungen zum Immissionsschutz geregelt sind. Hier sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Tankstellen sind im festgesetzten GE1-Gebiet nicht ausgeschlossen.

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

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die jetzt vorhandenen, nicht störenden Gewerbebetriebe einschließlich der im Plangebiet vorhandenen Tankstelle von der Art der Nutzung planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus werden die zusätzlichen Nutzungen, wie Wohnen, ermöglicht.

### Umweltbelange

#### Umweltbericht sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

§ 13 Abs. 3 BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.

Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt werden durch die Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst. Gemäß § 13 a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in diesen Fällen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes als erfolgt oder zulässig.

Aus diesen Gründen entfällt auch die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

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

### Artenschutz

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

Da das Plangebiet bereits größtenteils mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen bebaut ist (Teilbereiche 2 – 4 im Nordosten sowie Süden des Plangebietes) und keine nennenswerte Vegetation aufweist, ist davon auszugehen, dass schützenswerte Tierarten in diesen Bereichen nicht zu erwarten sind.

Als wesentliches Planungsziel werden die Art und das Maß der zulässigen Nutzung gegenüber dem rechtskräftigen Plan geändert. An der baulichen Struktur der bestehenden Gebäude sind zunächst auf absehbare Zeit keine durchgreifenden Änderungen beabsichtigt. Für die Teilbereiche 2-4 ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung möglicher Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Aus nachfolgenden Gründen kann dagegen für den Teilbereich 1 -nordwestliche Brachfläche entlang des Fuß- und Radweges- nicht ausgeschlossen werden, dass Belange des Artenschutzes berührt sind.

Der Einwirkungsbereich liegt hier im Bereich einer Gewerbebrache, die im Randbereich einige Gehölze aufweist. Somit ist es nicht ausgeschlossen, dass eventuell planungsrelevante Arten vorkommen. Im Zuge der weiteren Planungen ist daher eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

### Altlasten

Im Plangebiet südlich der Westerfeldstraße, westlich der Apfelstraße befinden sich Teilflächen der Altdeponie IHSB 300 (StAfUA 3917/IMB 147). Hierbei handelt es sich um die Verfüllung einer ehemaligen Tongrube mit Haus- und Gewerbemüll in einer Mächtigkeit bis ca. 10,00 m. Im

Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. II/2/19.03 „Kleinbahnhof Schildesche“ wurde die Altlastensituation 2005 untersucht. Hierzu kann im Ergebnis festgestellt werden:

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

Eine ergänzende Untersuchung kann im weiteren Verfahren nicht ausgeschlossen werden, insbesondere wenn künftig auch Wohnen als Nutzung zulässig sein soll.

### Immissionsschutz

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

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

Mögliche Maßnahmen dafür sind:

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

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

Eine in innerstädtischen, bestandsgeprägten Situationen gebräuchliche Art der Konfliktlösung besteht darin, an der straßenzugewandten Gebäudeseite passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, damit gesundheitsverträgliche Innenschallpegel und Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Für den Bereich der Westerfeldstraße und Apfelstraße könnte die Maßnahme geeignet sein, ein entsprechender Nachweis könnte im Baugenehmigungsverfahren geführt werden.

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

Finanzielle Auswirkungen

Der finanzielle Aufwand für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ sowie für eventuell erforderliche Gutachten soll vom Antragsteller getragen werden.

Ein städtebaulicher Dreiecksvertrag wurde bereits geschlossen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

Anlagen:

<b>A</b>	<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06</b> <b>„Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– B-Plan-Vorentwurf, Nutzungsplan</li><li>– Angabe der Rechtsgrundlagen</li><li>– Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen</li></ul>
----------	---

<b>B</b>	<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06</b> <b>„Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Allgemeine Ziele und Zwecke / Begründung</li></ul>
----------	---