

C	Teil C Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeld- straße“ (Stand April 2016) – Begründung
----------	--

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

Neuaufstellung des Bebauungsplanes

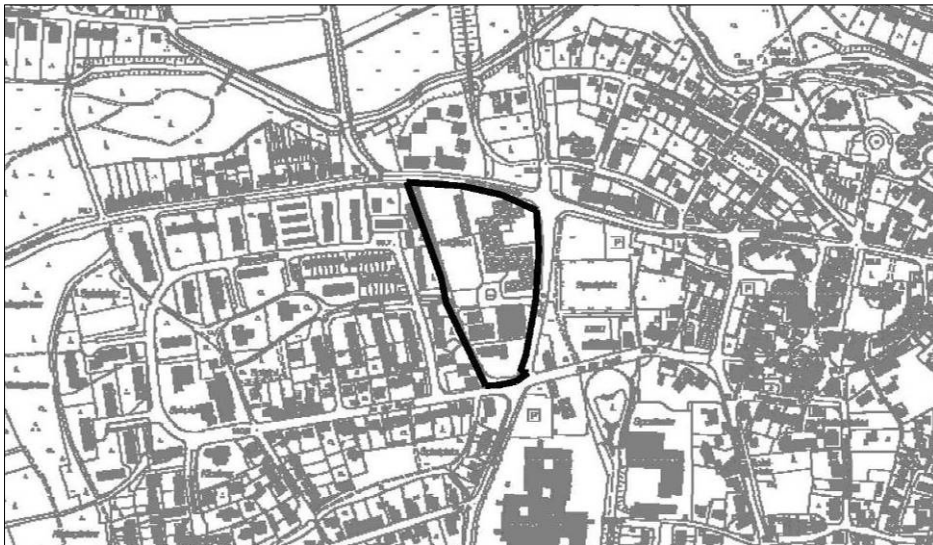
Nr. II/2/19.06

„Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“

Teil C

Begründung -Satzung-

(Stand April 2016)



Bauamt 600.42

in Zusammenarbeit mit:

Enderweit+Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222
Email: stadtplanung@enderweit.de

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Anlass der Planung und Allgemeines	4
2	Abgrenzung des Plangebietes	5
3	Bestandssituation	6
4	Planungsrechtliche Situation	8
5	Verfahren	11
6	Planungsziele und Auswirkungen der Planung	13
6.2	Belange des Städtebaus	15
6.3	Belange des Verkehrs	17
6.4	Belange der Ver- und Entsorgung	20
7	Umweltbelange	22
7.1	Umweltbericht sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	22
7.2	Artenschutz	23
7.3	Immissionsschutz	24
7.4	Bodenbelastung	26
7.4.1.	Untersuchungen zur Altdeponie IHSB 300	26
7.4.2	Vertikale Nutzungsgliederung im MI ₂ Gebiet	28
7.4.3	Unzulässigkeit von Wohnnutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände	28
7.5	Stadtklima	29
8	Belange des Denkmalschutzes / der Denkmalpflege	30
9	Kosten/Folgekosten	30
10.	Flächenbilanz	31

Begründung

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

-Stadtbezirk Schildesche

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1 Anlass der Planung und Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Abgrenzung des Plangebietes

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

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



Abbildung 1: Luftbild

3 Bestandssituation

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

Teilbereich 1

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

Teilbereich 2

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

Teilbereich 3

- Zerspanungstechnik: Produktionsbetrieb

Teilbereich 4

- Bürobedarf: Lager, Handel, Vertrieb

Teilbereich 5

- Autohändler, Tankstelle

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

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

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

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

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

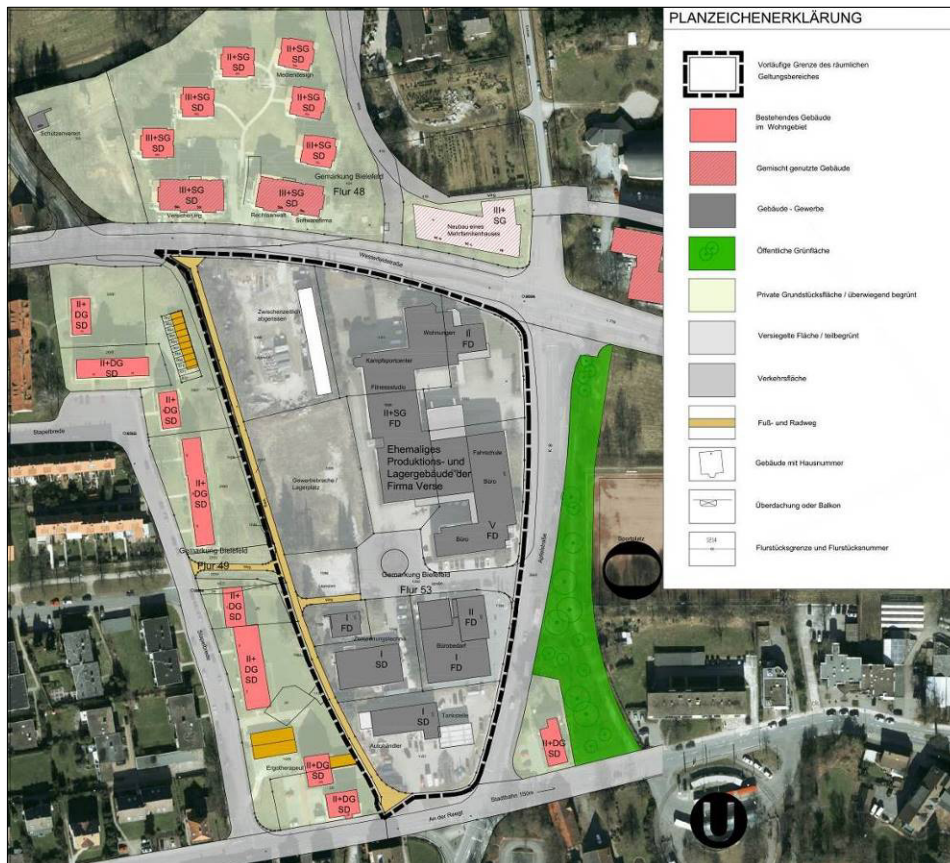


Abbildung 2: Bestandsplan

4 Planungsrechtliche Situation

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

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

Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Bereich der Neuaufstellung sowie das Umfeld liegen im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) im allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Damit entspricht die o.a. Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

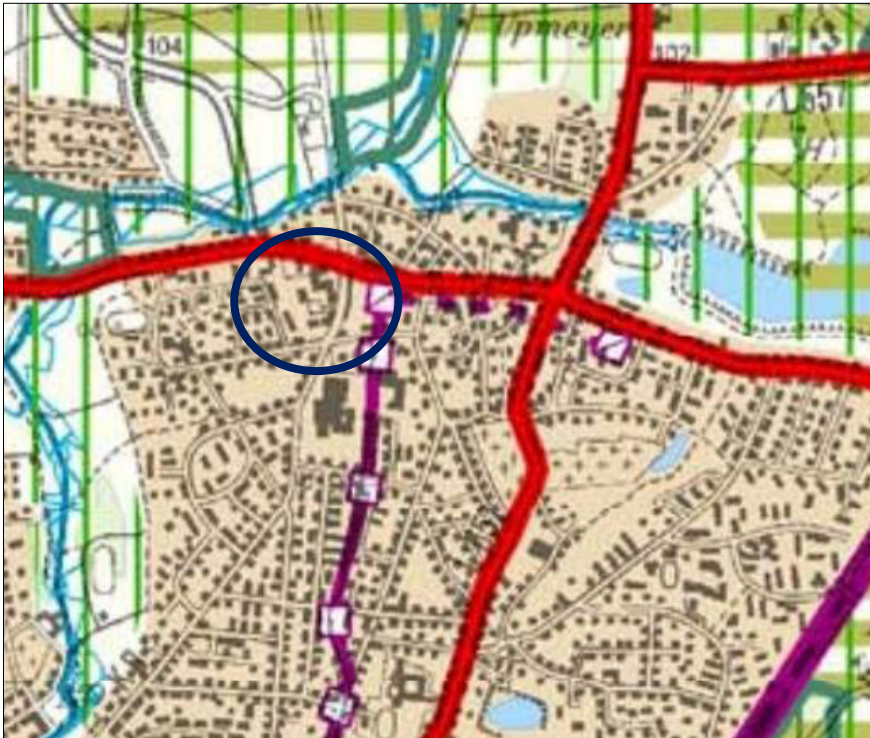


Abbildung 3: Regionalplanauszug

Flächennutzungsplan

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

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

bauung geprägte Umfeld ein, schafft Wohnraum für die Bevölkerung und sichert zusätzlich gewerbliche Nutzungen. Im Umfeld befinden sich gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen, an die sich das Plangebiet anfügen würde.

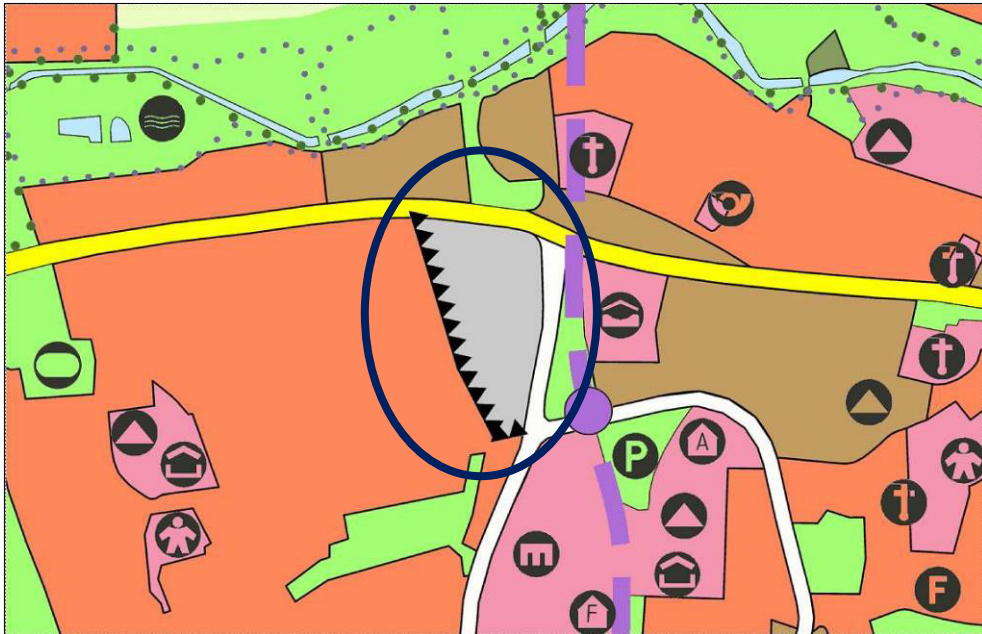


Abbildung 4: Wirksamer Flächennutzungsplan

Derzeitiges Planungsrecht – Rechtskräftiger Bebauungsplan

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

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

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

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

Landschaftsplan

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

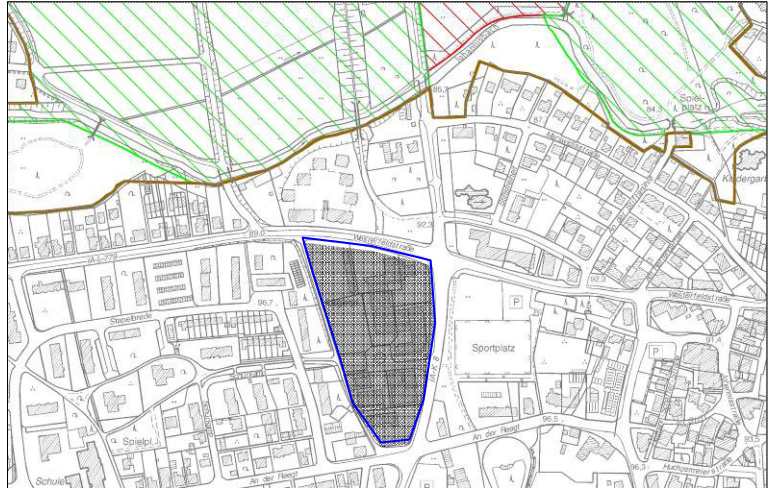


Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan

5 Verfahren

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

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

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

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

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

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

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

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

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

Flächennutzungsplanverfahren

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

Der FNP wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst und ist als Anlage D beigelegt. Eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 (1) Landesplanungsgesetz NRW ist erfolgt und mit dem Datum vom 23.07.2015 positiv beschieden.

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.05.2015 den Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ gefasst.

Gemäß § 13 a (3) Ziffer 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit innerhalb einer angemessenen Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und äußern kann.

Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich über den Planungsstand vom 08.06.2015 - 26.06.2015 durch Einsichtnahme in die Unterlagen im Bauamt zu informieren. Ein Erörterungstermin wurde am 15.06.2015 durchgeführt. Im Rahmen dieser Veranstaltung

wurden einige Fragen zum Bebauungsplanverfahren gestellt und Hinweise zum Planinhalt gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gingen zudem schriftliche Stellungnahmen ein, die nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

Die Übersicht über die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB ist in Anlage A den Unterlagen beigelegt.

Entwurfsbeschluss und öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.12.2015 den Bebauungsplan Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ als Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde vom 22.12.2015 bis einschließlich 12.02.2016 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung gingen Stellungnahmen von Behörden sowie von Trägern öffentlicher Belange ein, die nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden. Die Grundzüge der Planung wurden hierbei nicht berührt und eine erneute Offenlage ist nicht notwendig.

Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich während der öffentlichen Auslegung vom 29.01.2016 - 29.02.2016 über den Planungsstand zu informieren. Schriftliche Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Unter Berücksichtigung der redaktionellen Änderungen und Hinweise soll der Bebauungsplan Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht werden.

6 Planungsziele und Auswirkungen der Planung

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

Eine Umwidmung von Gewerbegebiet in Mischgebiet wird an dieser Stelle angestrebt, da künftig, gemäß der Aussagen des Investors, eine rein gewerbliche Nutzung der vor-

handenen Gebäudekomplexe voraussichtlich nicht mehr möglich ist. Erheblich emittierende gewerbliche Nutzungen lassen sich an dieser Stelle aus Gründen des Immissionsschutzes ohnehin nicht ansiedeln, so dass der Kreis potentieller gewerblicher Nutzer eingeschränkt ist.

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

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

Eine mögliche Entwicklung kann auf der gewerblichen Brachfläche (nordwestlich) in Form von unterschiedlichen gemischten Nutzungen stattfinden. Dafür ein beispielhaftes Erschließungs- und Baukonzept dargestellt (siehe Kapitel 6.3 Belange des Verkehrs).

6.1 Belange des Wohnens und der Wirtschaft

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

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

Die ohnehin vorhandene Infrastruktur kann ebenfalls besser genutzt werden. Zudem grenzen im direkten Umfeld bereits Wohnbebauungen und gemischte Nutzungen an.

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

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

6.2 Belange des Städtebaus

Art der baulichen Nutzung / Nutzungsgliederung

Die festgesetzte Gewerbefläche soll in ein Mischgebiet geändert werden. Die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke nach der Art der Nutzung werden in einem städtebaulich akzeptablen Umfang erweitert, um dort auch Wohnungen sowie soziale Einrichtungen u. ä. errichten zu können und gleichzeitig die bestehende, nicht störende gewerbliche Nutzung zu sichern. Die Mischgebiete sollen in drei unterschiedliche Teilbereiche MI₁, MI₂ und MI₃ gegliedert werden, die sich nach der zulässigen Art der baulichen Nutzung unterscheiden.

Für alle MI-Gebiete sollen zukünftig die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) BauNVO möglich sein. Ziel ist es, zusätzliche Wohnnutzungen auf geeigneten Teilflächen zu ermöglichen und die städtebauliche Entwicklung für zukünftige Bebauung sowie Nutzung so zu steuern, dass eine verträgliche MI-typische Durchmischung entstehen kann. Hierzu wird ein typisches Nutzungsspektrum festgesetzt, in welchem Wohnnutzungen, mäßig emittierende Gewerbebetriebe, sowie Dienstleistungsnutzungen, Gastronomie etc. vorgesehen sind.

Um Konflikte mit der auf nördlichen Teilflächen der Brachfläche / des Verse-Areals im MI₂-Gebiet vorhandenen Altlast ausschließen zu können, soll dort eine vertikale Gliederung der Geschosse festgesetzt werden. Ziel ist es dabei, Wohnnutzungen z. B. mit Wohnaußenbereichen und Nutzgärten im Bereich der Altlast im Erdgeschoss auszuschließen und diese erst ab dem 1. OG zuzulassen. Für gewerbliche Nutzungen / Dienstleistungsnutzung hingegen sind keine Konflikte mit der vorhandenen Altlast zu erwarten, so dass diese im EG geplant werden können (s. Konzeptplanung Abb. 6 in der Begründung). Sofern durch Gutachten die Nutzungsverträglichkeit der Wohnnutzung im Erdgeschoss und auf den Außenflächen dargelegt wird, kann diese auch im EG zugelassen werden. (Einzelheiten hierzu s. Kap. 7.4.2 und 7.4.3)

Im MI₃ soll die bereits vorhandene Tankstelle weiterhin zulässig sein, jedoch in den restlichen Mischgebieten Tankstellen ausgeschlossen werden. Weiterhin sollen in allen Mischgebieten Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, ausgeschlossen werden. Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Unterarten von Einzelhandelsbetrieben,

wie bloße Ladengeschäfte, die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten wie z.B. Sex-Shops ohne Videokabine, Erotikfachmärkte (mit Sex-Shops, Verleih und Verkauf von Sex-DVDs sowie Sexkinos und Videokabinen) sind nach § 1 (5 und 6) BauNVO ebenfalls ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an dieser Stelle städtebaulich nicht verträglich oder unerwünscht.

Gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO sollen Einzelhandelsbetriebe – wie in den angrenzenden MI-Gebieten des rechtskräftigen Planes – zulässig sein. Von der Möglichkeit zum Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen – über die Regelvermutung des § 11 (3) BauNVO hinaus – wird im Rahmen der Festsetzungen des vorliegenden Bauleitplanes kein Gebrach gemacht, da für das Plangebiet nicht von einer Ansiedlung entsprechender Betriebe mit negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Standort- und Versorgungsstruktur ausgegangen wird. Kleinteiliger Einzelhandel sowie Dienstleistungseinrichtungen (u.a. in den Erdgeschosszonen) können dagegen zu einer Belebung des zentral gelegenen Quartiers insgesamt beitragen.

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

Maß der baulichen Nutzung

Für den Fall, dass zu einem späteren Zeitpunkt bauliche Veränderungen (z. B. Abriss und Neubau) bzw. eine Nutzung der heutigen Brachfläche erfolgen sollten, ist eine städtebauliche Gliederung und Neuordnung im Bebauungsplan vorgesehen. Dazu werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan für das neue Mischgebiet angepasst. Die geplanten Festsetzungen zur Bauweise, zu Gebäudehöhe, Anzahl der Vollgeschosse, Dachformen und Dachneigungen werden soweit zurückgenommen, dass eine zukünftige Bebauung sich städtebaulich in das Umfeld eingliedert.

Die Festsetzungen zu Flachdächern, flachgeneigten Dächern (Sattel-, Walm-, Pyramid- oder Pultdächer), zur Zahl der 3 Vollgeschosse bzw. auf der zentralen Fläche 3 - 4 Vollgeschosse werden entsprechend angepasst, so dass eine städtebauliche Ordnung nach heutigen Maßstäben erfolgt. Diese Entwicklungsoptionen orientieren sich an der

umliegenden, heterogenen Bebauung und sollen für ein geordnetes städtebauliches Bild und Maßstäblichkeit sorgen.

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

Für den vorhandenen Gewerbekomplex soll zur Bestandssicherung eine abweichende Bauweise zulässig sein, damit z. B. kleinere bauliche Erweiterungen möglich sind.

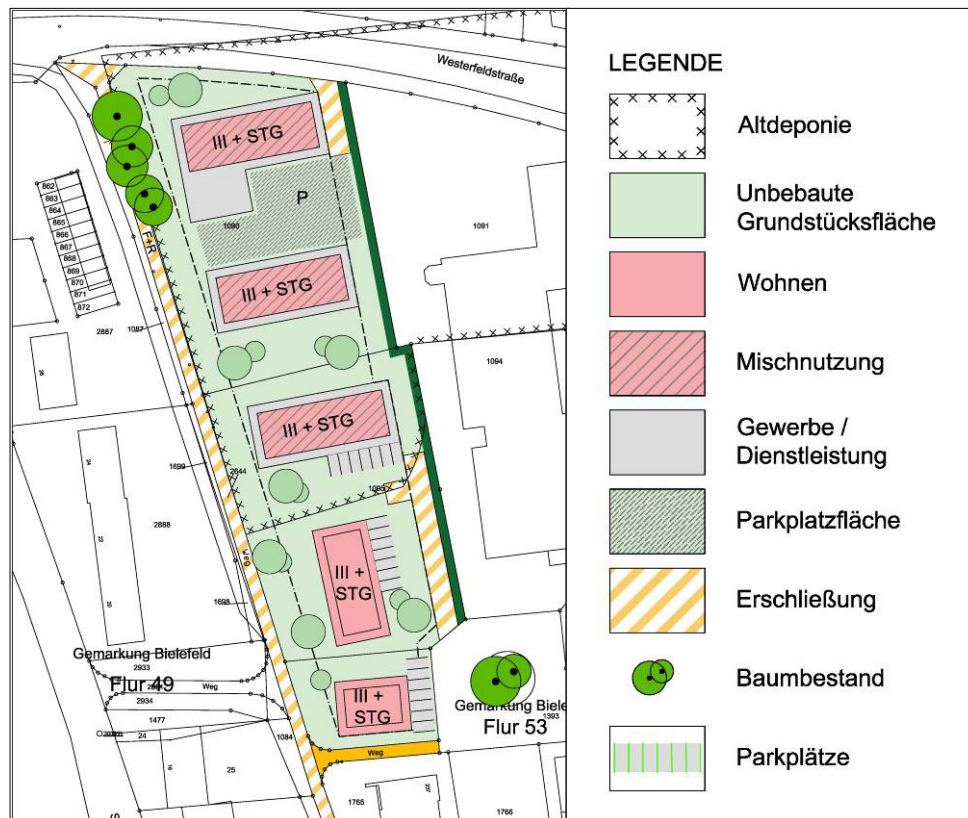
6.3 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes für den Kfz-Verkehr ist bislang über die nördlich angrenzende „Westerfeldstraße“ sowie im Osten durch die „Apfelstraße“ und eine von dieser abgehende ca. 75 m lange Stichstraße mit Wendeanlage gewährleistet. Die Erschließung ist grundsätzlich für die bislang festgesetzten Gewerbegebiete ausreichend bemessen. Durch die Änderung der Art der Nutzung in ein Mischgebiet ist keine übermäßige Ausweitung der Verkehrsbelastung zu erwarten. Deshalb sind Änderungen an den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen nicht notwendig.

Über zwei Zufahrten von der „Apfelstraße“ und der Straße „An der Reegt“ wird die Tankstelle angefahren. Diese werden im Bebauungsplan als Einfahrtbereiche festgesetzt. In den Bereichen um die Signalanlagen an den Kreuzungen Westerfeldstraße / Apfelstraße sowie Apfelstraße / An der Reegt werden Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken (und auch Werbeanlagen) ausgeschlossen.

Wird eine weitere bauliche Entwicklung auf den bisherigen gewerblichen Brachflächen angestrebt, so ist für den Bereich ggf. eine private innere Erschließung über Grundstückszufahrten von der Westerfeldstraße und der Wendeanlage notwendig.



Die beispielhafte Variante zur Erschließung und Bebauung der vorhandenen Brachfläche stellt eine gemischte Nutzungsstruktur dar, die sich an dem städtebaulichen Umfeld orientieren würde. Die Fläche ist dabei aufgrund der Altlastenproblematik in zwei Bereiche zu unterteilen. Im Norden, auf der vorbelasteten Fläche könnten z. B. drei Gebäudekomplexe entstehen, die eine gemischte Nutzung aufweisen – im Erdgeschoss (EG) wäre eine gewerbliche Nutzung und in den darüber liegenden zwei Obergeschossen (OG) zzgl. Staffelgeschoss (STG) eine Wohnnutzung denkbar. Zudem wäre eine Stellplatzfläche für Kunden sowie Anwohner möglich. Die Erschließung würde hierbei über eine private Zufahrt erfolgen, die an die Westerfeldstraße anschließt.

Auf der südlichen Teilfläche, die von der Altlast nicht betroffen ist, wäre es z. B. möglich zwei Gebäudekomplexe mit einer Wohnnutzung zu errichten. Die Erschließung würde eine private Zufahrt mit Anschluss an die vorhandene Stichstraße / Apfelstraße erfolgen.

Sofern über die vorhandenen Straßen hinaus private Erschließungsanlagen entstehen sollten, sind insbesondere die entsprechenden Rechte für die Ver- und Entsorgungsleitungen anderweitig z. B. im Grundbuch zu sichern (siehe auch Punkt 6.4 Ver- und Entsorgung).

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist sehr gut durch den ÖPNV erschlossen: Unmittelbar an das Plangebiet grenzt die Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 1 Schildesche - Hauptbahnhof- Jahnplatz - Rathaus - Bethel - Brackwede - Senne. Diese Linie verkehrt an Werktagen zwischen ca. 6:00 und 20:00 Uhr durchgehend im 10-Minutentakt. In den Abendstunden bis gegen 0:30 Uhr und an Sonn- und Feiertagen werden Fahrten im 15-Minutentakt angeboten.

Der Verknüpfungspunkt Schildesche wird weiterhin von den Buslinien 27 (30-Minutentakt auf der Strecke Siegfriedplatz - Jahnplatz - Schildesche - Baumheide), 31 (überwiegend 20-Minutentakt auf der Relation Deciusstraße - Schildesche - Babenhausen Süd - Universität), 51 (2 Abfahrten je Stunde in Richtung Brake, stündlich weiter nach Milse) und 101 (stündlich in Richtung Brake - Herford) sowie 155 (alle 20 Minuten über Vilsendorf nach Jöllenbeck) bedient. Weitere schulbezogene Fahrten in die nördlich und westlich angrenzenden Nachbarkommunen bestehen u.a. auf den Linien 156, 253, 353, 55 und 68 sowie 133 in Richtung Heepen - Sieker.

Dieses hochwertige ÖPNV-Angebot wird in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen ergänzt durch die Nachtbus-Linien N3 (Jahnplatz - Schildesche - Brake) und N8 (Jahnplatz - Schildesche - Vilsendorf - Jöllenbeck - Enger - Spenge). Dabei ergänzt die Linie N3 an ihren Betriebstagen den Tagesverkehr um ein stündliches Fahrtenangebot rund um die Uhr.“

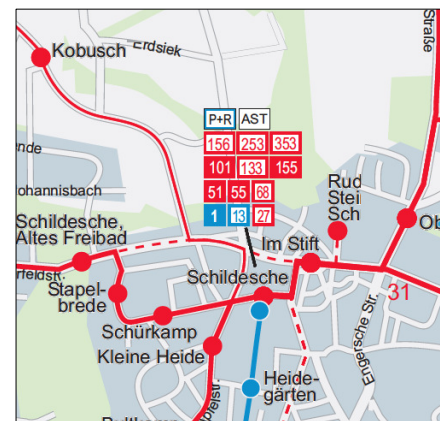


Abbildung 8: Auszug aus dem Linien-netzplan

Die Stadtbahnlinie 1 kann zukünftig über die bisherige Endhaltestelle hinaus verlängert werden. Hierzu ist in der Grünfläche östlich des Plangebietes eine Trasse gesichert.

Fuß- und Radwege

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

wäre eine Verbesserung bspw. durch Markierungen in der Fahrbahn wünschenswert. Weiterhin wären aus verkehrlicher Sicht Querungshilfen für Fußgänger an der Apfelstraße (im Bereich der Stichstraße) sowie in der Westerfeldstraße (im Bereich der Theesener Straße) wünschenswert. Diese stehen jedoch räumlich und sachlich nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauungsplanaufstellung und sind deshalb nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Fußwegeverbindungen innerhalb des Baugebietes und daran angrenzend sind im Übrigen gut vernetzt, umwegarm sowie attraktiv und auf die Stadtbahnhaltestelle bzw. in Richtung des Ortskerns Schildesche ausgerichtet.

Insgesamt ist die verkehrliche Anbindung des Standortes über alle Verkehrsträger sehr gut, so dass hier eine besondere Standortgunst auch für Wohnnutzungen gegeben ist. Bei Neubauten sind gemäß § 51 BauO NRW Fahrradstellplätze nachzuweisen.

6.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind nicht erheblich betroffen, da keine wesentlichen Veränderungen der Rahmenbedingungen oder zusätzliche Ansprüche und Belastungen durch die Änderung der Planung erkennbar sind.

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas ist durch das vorhandene Leitungsnetz grundsätzlich gegeben, das im Bereich der neu zu nutzenden Flächen entsprechend zu erweitern und ergänzen ist.

Einzelheiten zur Bebauung und Erschließung des freien Grundstücksteiles sind noch nicht bekannt. Sofern in privaten Flächen Leitungstrassen errichtet werden, sind die entsprechenden Rechte für die Ver- und Entsorgungsleitungen anderweitig als über den Bebauungsplan z. B. im Grundbuch zu sichern. Die entsprechenden Ansprüche und Anforderungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen (Platzbedarf, Schutzabstände, Regelungen zur Überbauung und Bepflanzung) sind dann zu beachten.

Telekommunikation

Für eine eventuelle zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen. Derzeit sind keine besonderen Leitungsrechte im Nutzungsplan darzustellen.

Die Verlegung neuer T-Kabel, für neu zu errichtende Gebäude, ist aus telekommunikationstechnischen Gründen erforderlich und rechtzeitig abzustimmen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Phillip-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung. Schmutzwasser wird den, in den umliegenden Straßen befindlichen, Schmutzwasserkanälen und der Kläranlage Brake zugeleitet.

Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51 a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in ein Gewässer eingeleitet.

Die Bebauung entlang der Westerfeldstraße, der Apfelstraße und an dem von hier abgehenden Stichweg befindet sich im Einzugsgebiet des Regenklärbeckens Theesener Straße sowie der zugehörigen Einleitungsstelle E 2/3. Für die Einleitung in den Johannisbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 31.07.2020.

Die Bodenverhältnisse sind nicht geeignet, um das Niederschlagswasser vollständig zu versickern, daher soll dieses ortsnah in den Johannisbach eingeleitet werden.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers ist in Abhängigkeit von der inneren Erschließung evtl. auch die Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen erforderlich.

Sofern Kanäle in privaten Wohnwegen / Stichstraßen dazu dienen, das Abwasser mehrerer Grundstücke zu sammeln und fortzuleiten, sind diese Kanäle als öffentliche Kanäle zu verlegen.

Überflutungsvorsorge

Neu zu bebauenden Grundstücke sollten durch geeignete Maßnahmen gegen oberflächiges Eindringen von Niederschlagswasser (z. B. Aufkantungen, Schwellen etc.) überflutungssicher ausgestaltet werden.

Die schadloße Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der (privaten) Straße, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung soll aus dem vorhandenen Leitungsnetz gewährleistet werden.

7 Umweltbelange

7.1 Umweltbericht sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

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

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

7.2 Artenschutz

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

Gegenstand des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“. Im diesem Zusammenhang werden folgende Lebensraumtypen mittelbar und unmittelbar beansprucht:

- Kleingehölze, Gebüsche, Hecken
- Gärten
- Gebäude
- Säume, Hochstaudenfluren

Nach der Ermittlung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren des Vorhabens wurde eine Auswertung von Hinweisen auf planungsrelevante Arten in Informationen zu Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen durchgeführt.

Die Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) hatte zum Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet Hinweise auf ein Vorkommen von 12 Fledermausarten und 21 Vogelarten vorlagen. Die Recherchen und Begehungen ergaben keine Hinweise auf zusätzliche planungsrelevante Tierarten im Raum.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der Bauzeitenbeschränkung ausgeschlossen. (vgl. Textliche Festsetzungen Hinweis „Artenschutz“)

Die Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) hatte zum Ergebnis, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die Breitflügelfledermaus, Teichfledermaus und Zwergfledermaus nicht vollständig ausgeschlossen werden konnte. Für diese Tierarten wurde eine vertiefte Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) durchgeführt.

Um Betroffenheiten gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollten bei Umbauarbeiten an Bestandgebäuden außerhalb der Überwinterungsphase (November bis

Mitte März) die potenziellen Quartiere auf Besatz durch Fledermäuse durch einen Gutachter kontrolliert werden. Die Inanspruchnahme des Höhlenbaumes sollte während der Überwinterungsphase (November bis Mitte März) durchgeführt werden, um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

Bei den potenziellen Quartierstandorten handelt es sich (lediglich) um mögliche Zwischenquartiere. An den übrigen Gebäuden im Plangebiet sind ebenfalls Spalten hinter Metallverkleidungen vorhanden, die potenzielle Zwischenquartiere darstellen. Es ist somit zu erwarten, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Vogelarten

Eine Betroffenheit von planungsrelevanten Vogelarten gemäß § 44 (1) Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG wird nicht erwartet.

Besonders geschützte Pflanzenarten

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ergebnis

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II / 2 / 19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG aus.

7.3 Immissionsschutz

Verkehrslärm¹

Das Plangebiet ist laut Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) unter Berücksichtigung der bis heute erfolgten Verkehrsmengenentwicklung durch Verkehrslärm vorbelastet. 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.

¹ Schalltechnisches Gutachten BLP-15 1116 01 im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ in Bielefeld, 16.10.2015

Aufgrund der hierdurch bekannten Vorbelastung durch den Verkehrslärm wurde das o.g. Gutachten für das Plangebiet erstellt, um die Situation detailliert zu erfassen, zu bewerten und auf dieser Grundlage geeignete Maßnahmen treffen zu können.

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

Für das Plangebiet kommen aus städtebaulichen Gründen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise Wände oder Wälle in Betracht. Bei keinem weitergehenden Schutz besteht ein 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.

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 erreicht werden können. Gesundes Wohnen soll deshalb dort, wo es erforderlich ist, durch passive Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Grundrissanordnungen, Anordnung von Wohnaußenbereichen, Einbau von Schallschutzfenstern, Lüftungsanlagen und schallgeschützten Wand-/ Dachkonstruktionen gewährleistet werden.

Dazu werden die maßgeblichen Lärmpegelbereiche festgesetzt², aufgrund derer die Bauteile dimensioniert werden müssen. Die grafische Darstellung der Ergebnisse gemäß DIN 4109 sind der Anlage des Schallgutachtens getrennt für Erdgeschoss sowie die Obergeschosse zu entnehmen und der Begründung zur Satzung beigelegt. Das Plangebiet liegt im

- EG und im 1. OG in den Lärmpegelbereichen III bis VI
- In den darüber liegenden Geschossen (3-5. OG) in den Lärmpegelbereichen I bis III

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (wie Fenster, Rolladenkästen etc.) ist entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 auszulegen. Ein Schalldämm-Maß der Fenster von $R_w = 31$ dB wird üblicherweise bereits durch ein gewöhnliches Fenster mit Isolierungsverglasung erreicht, wie es ohnehin lt. EnEV vorzusehen ist.

² Grundlage: Darstellung der Lärmpegelbereiche: Anlage, Blatt LP-E1 -5 zur Schalltechnischen Untersuchung v., Fa. AKUS GmbH, Bielefeld

Besondere Anforderungen an die Schall-Dämmmaße von Bauteilen werden gemäß dem nordrhein-westfälischem Einführungserlass zur DIN 4109 erst ab dem Lärmpegelbereich III gestellt.

Hinweis:

Bei Neubau, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbau vorhandener Gebäude mit wesentlicher Grundrissumgestaltung in den Lärmpegelbereichen III bis VI wird empfohlen, die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Dies gilt auch für Betriebswohnen.

Auch Büros sind soweit möglich zur lärmabgewandten Seite anzuordnen.

Gewerbelärm

Von den vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Betriebsgeräusche, Parkplätze etc.) wird Gewerbelärm erzeugt, der sowohl auf die immissionsempfindlichen Nutzungen der derzeitigen Planung, als auch auf Immissionsorte außerhalb des Gebäudekomplexes der ehem. Textilfabrik einwirkt (z. B. die westlich angrenzenden Brachflächen). Weiterhin wirken die gewerblichen Geräusch-Immissionen des Großhandelshauses für Bürobedarf auf die geplante Wohn- und Büronutzung im Kopfteil des Gebäudekomplexes der ehem. Textilfabrik ein. Deshalb wurden diese Gewerbelärmbelastungen im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens gesondert untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Gewerbelärmsituation unter Berücksichtigung der vorhandenen Gewerbenutzungen wie auch der geplanten Mischnutzungen (auch Wohnen) Nachbar verträglich ist.

Luftreinhaltung

Die Immissionsgrenzwerte für Luftreinhaltung nach § 39. BImSchV werden eingehalten. Auch bislang war eine Bebauung des Gebietes planungsrechtlich zulässig. Durch die beabsichtigte Änderung von Gewerbegebiet zu Mischgebiet tritt keine grundsätzliche Veränderung ein. Durch die Verringerung der GRZ von 0,8 auf 0,6 wird zukünftig tendenziell eine geringere Baudichte möglich sein.

7.4 Bodenbelastung

7.4.1. Untersuchungen zur Altdeponie IHSB 300

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 durch das Büro Denker Umwelt 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 2005³ sowie der ergänzenden Untersuchung vom 13.12.2005⁴ zu entnehmen, die beim Umweltamt vorliegen. Weitere Flächen mit Belastungen sind nicht bekannt.

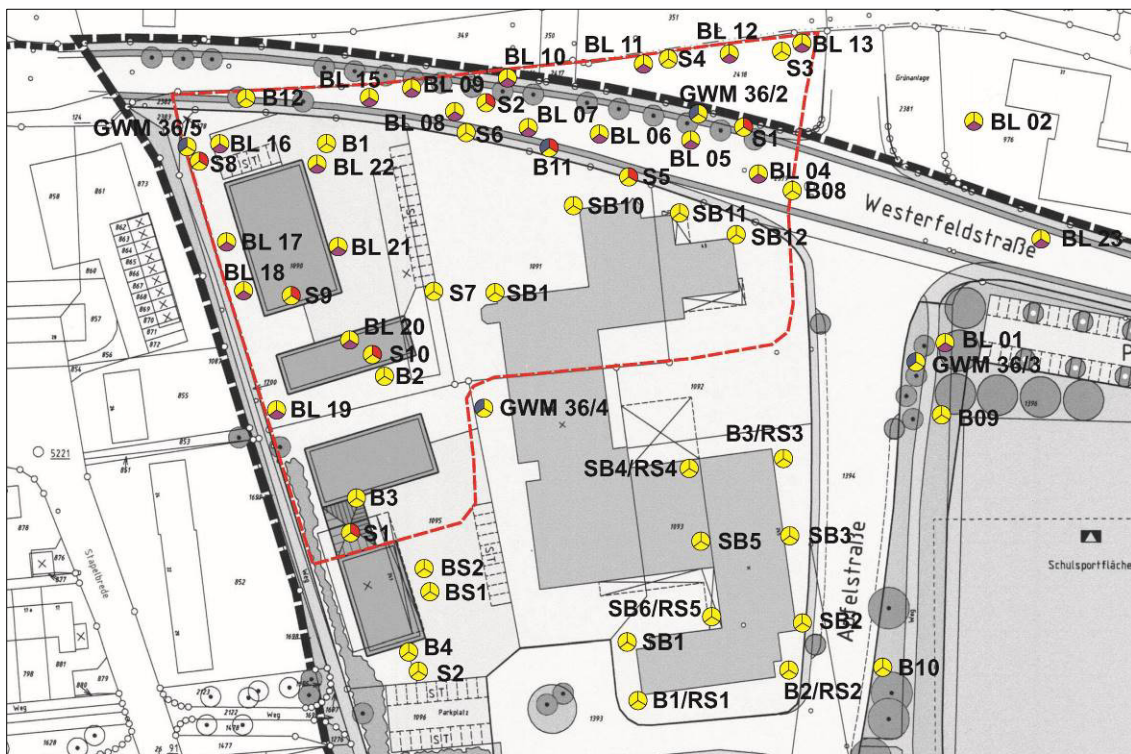


Abbildung 8: Auszug aus dem Lageplan zur Altlastenuntersuchung von 2005 mit Darstellung der Bohrungen/Sondierungen zu Boden, Bodenluft und Grundwasseruntersuchungen

Im Zusammenhang mit den bislang im Bereich der Altlasten vorhandenen gewerblichen Nutzungen hat es in der vergangenen Jahren keine Auffälligkeiten gegeben.

Vor dem Hintergrund, dass nunmehr die zusätzliche und ggf. sensiblere Nutzung „Wohnen“ im Plangebiet zulässig sein soll, ist die Situation neu zu bewerten.

³ Denker Umwelt, Grundlagenermittlung zur Altlastenproblematik für den B-Plan Nr. II/2/19.03 „Kleinbahnhof Schildesche“ in Bielefeld, 21.10.2005

⁴ Denker Umwelt, Kurzbericht Boden- und Grundwasserproben für den B-Plan Nr. II/2/19.03 „Kleinbahnhof Schildesche“ in Bielefeld, 13.12.2005

Die Berücksichtigung von Bodenverunreinigungen im Bebauungsplan, insbesondere bezüglich Art und Abgrenzung der geplanten Nutzungen, liegt im Ermessen der Gemeinde. Der Bebauungsplan darf daher keine Nutzungen ermöglichen, wenn Gesundheitsgefährdungen nicht ausgeschlossen werden können. Umgekehrt soll der Bebauungsplan nicht die Nutzung eines Grundstückes wegen vorhandener Bodenbelastungen ausschließen, wenn nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen verlässlich keine Gesundheitsgefährdungen mehr zu erwarten sind.

Die betroffene Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Für die belastete Fläche werden deshalb die folgenden Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Wohnnutzungen im geplanten Mischgebiet getroffen.

7.4.2 Vertikale Nutzungsgliederung im MI₂ Gebiet

Im Bereich der im Nutzungsplan eingetragenen Altablagerung ist eine vertikale Gliederung gemäß § 9 (3) Satz 2 BauGB nach der Art der baulichen Nutzung vorgesehen. Wohnnutzungen im Bereich der Brachfläche sind nur dann ohne weitere Bodenuntersuchungen sowie ggf. notwendige Sanierungsmaßnahmen zulässig, wenn diese in den Obergeschossen stattfinden. Im Erdgeschoss sind diese ausgeschlossen, damit sollen Bodeneingriffe und ein unmittelbarer Kontakt z. B. durch eine Gartennutzung in den Außenwohnbereichen, vermieden werden. Durch die gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse wird zusätzlich der Charakter des geplanten Mischgebietes gestärkt und eine gute Durchmischung gewährleistet. Städtebaulich korrespondiert diese Gliederung mit der nördlichen Randbebauung an der Westerfeldstraße, die ebenso (Gewerbe / Dienstleistungen im Erdgeschoss, Wohnen in den Obergeschossen) geprägt ist.

7.4.3 Unzulässigkeit von Wohnnutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

§ 9 (1) BauGB enthält keine Festsetzungsmöglichkeiten zur Sanierung von Bodenbelastungen. Jedoch bietet § 9 (2) BauGB die Möglichkeit, durch bedingte Festsetzungen die Zulässigkeit bestimmter Nutzungen an eine erfolgte Sanierung zu binden. Auf diese Weise kann auch der unterschiedlichen Empfindlichkeit verschiedener Nutzungen Rechnung getragen werden, indem z.B. (gegenüber den Bodenbelastungen) sensible Nutzungen, wie das Wohnen und Spielplätze an die aufschiebende Bedingung eines Bodenaustauschs geknüpft werden („Befristete und bedingte Zulässigkeit von Nutzungen“).

Gemäß dem Fall, dass Wohnnutzungen auch im Erdgeschoss geplant sind, ist eine erneute bzw. weiterführende Untersuchung inkl. Bohrungen notwendig.

Sofern auf den betreffenden Flächen eine Wohnnutzungen im Erdgeschoss erfolgen soll, wird diese gemäß § 9 (2) Nr. 1 und 2 BauGB erst dann zulässig, wenn eine Sanierung der ehemaligen Altdeponie IHSB 300 erfolgt und die Unbedenklichkeit der Wohnnutzung durch einen anerkannten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Gefährdungsabschätzung attestiert worden ist.

Eine Bauabschnittsbildung nach Sanierungsplan und die damit verbundene Attestierung der Unbedenklichkeit für den sanierten Abschnitt sind möglich.

7.5 Stadtklima

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

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

- Realisierung der offenen Bauweise im rückwärtigen Plangebiet (ab der 2. Baureihe entlang der Westerfeldstraße und der Apfelstraße) (s. Textliche Festsetzungen).
- Maximale Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 (s. Textliche Festsetzungen).
- Durchgrünung des Plangebietes, z.B. entlang Zuwegungen, auf Stellplätzen (z.B. mit Bäumen) (s. Textliche Festsetzungen).
- Begrünung an gewerblichen Gebäuden, z. B. Dach- und Fassadenbegrünung an Hallen (als Empfehlung an dieser Stelle in der Begründung).
- Teilversiegelung von Stellplatzflächen (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine), wo dies sinnvoll ist (als Empfehlung an dieser Stelle in der Begründung).
- Gestaltung der Gebäudeoberflächen (Wände, Parkierungsflächen) bei Neubauten und künftig möglichen Umbauten mit hellen Farben und Materialien (z.B. weiße Wandfarbe/-verputze, hellgraue Asphaltierung von offenen Stellplätzen) zur Erhöhung der Albedo (Reflexionsvermögen) (als Empfehlung an dieser Stelle in der Begründung).
- Dächer (Neigung 0 bis 15°) von Neubauten und Bestandsgebäuden (bei wesentlichen baulichen Änderungen/Umbauten) sind komplett und mindestens extensiv zu

begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen.“

- Parkplätze (Neuplanung) sind mit einer begrünten, raseneingedeckten Oberflächengestaltung mit hohem Reflexionsgrad und geringer Oberflächenrauigkeit (z.B. Raseneinsaat und ausschließlich Fugenpflaster und/oder Rasengittersteine auf Fahrspuren der Fahrzeugstandflächen und/oder Schotterrasen) zu versehen. Total- und teilversiegelte Stellplatzflächen sind auszuschließen.“

Solarenergienutzung

Die vorhandenen Dachflächen der Bestandsbauten wie auch die Dächer neuentstehender Gebäude eignen sich hervorragend zur Nutzung aktiver Solarenergie. Als Ausnahme sind deshalb Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 2 m als Aufbauten auf den Dächern zulässig.

8 Belange des Denkmalschutzes / der Denkmalpflege

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

Hinweis:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knoche, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a.33609 Bielefeld, Tel. 0521/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

9 Kosten/Folgekosten

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

Ein städtebaulicher Dreiecksvertrag wurde geschlossen.

Sollten, in Abhängigkeit von der inneren Erschließung des Baugebietes, zusätzliche öffentliche Entwässerungseinrichtungen erforderlich werden, so betragen diese nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 100.000.- € (einschl. MwSt., ohne Bauerhaltungskosten).

Die Kosten betragen im Einzelnen:

- Schmutzwasserkanalisation ca. 60.000.- €
- Regenwasserkanalisation ca. 40.000.- €

Im Abwasserbeseitigungskonzept 2010 und Finanzplan 2016 sind bisher keine Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet evtl. geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen würden Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 675.- € entstehen.

10. Flächenbilanz

Innerhalb des Änderungsgebietes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

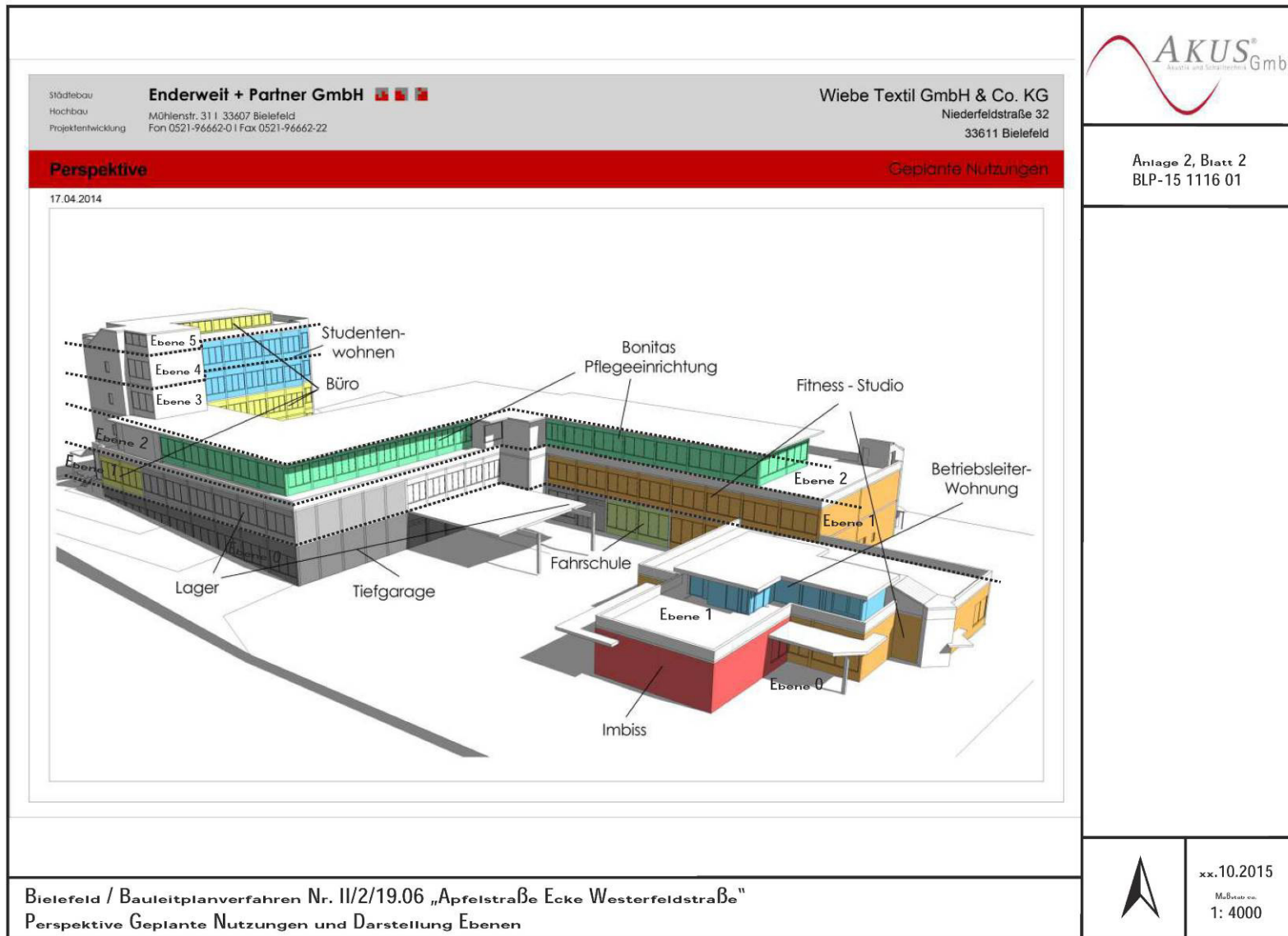
Änderungsgebiet:		ca. 27.500 m²	
darin:			
<u>Bestand:</u>		<u>Planung:</u>	
Weg:	1.055 m²	Weg:	1.055 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.419 m²	Öffentliche Verkehrsfläche	1.419 m²
Gewerbegebiet (GE)	25.026 m²	Mischgebiet (MI)	25.026 m²
Gesamtfläche:	27.500 m²		27.500 m²

Stadt Bielefeld, April 2016

Moss

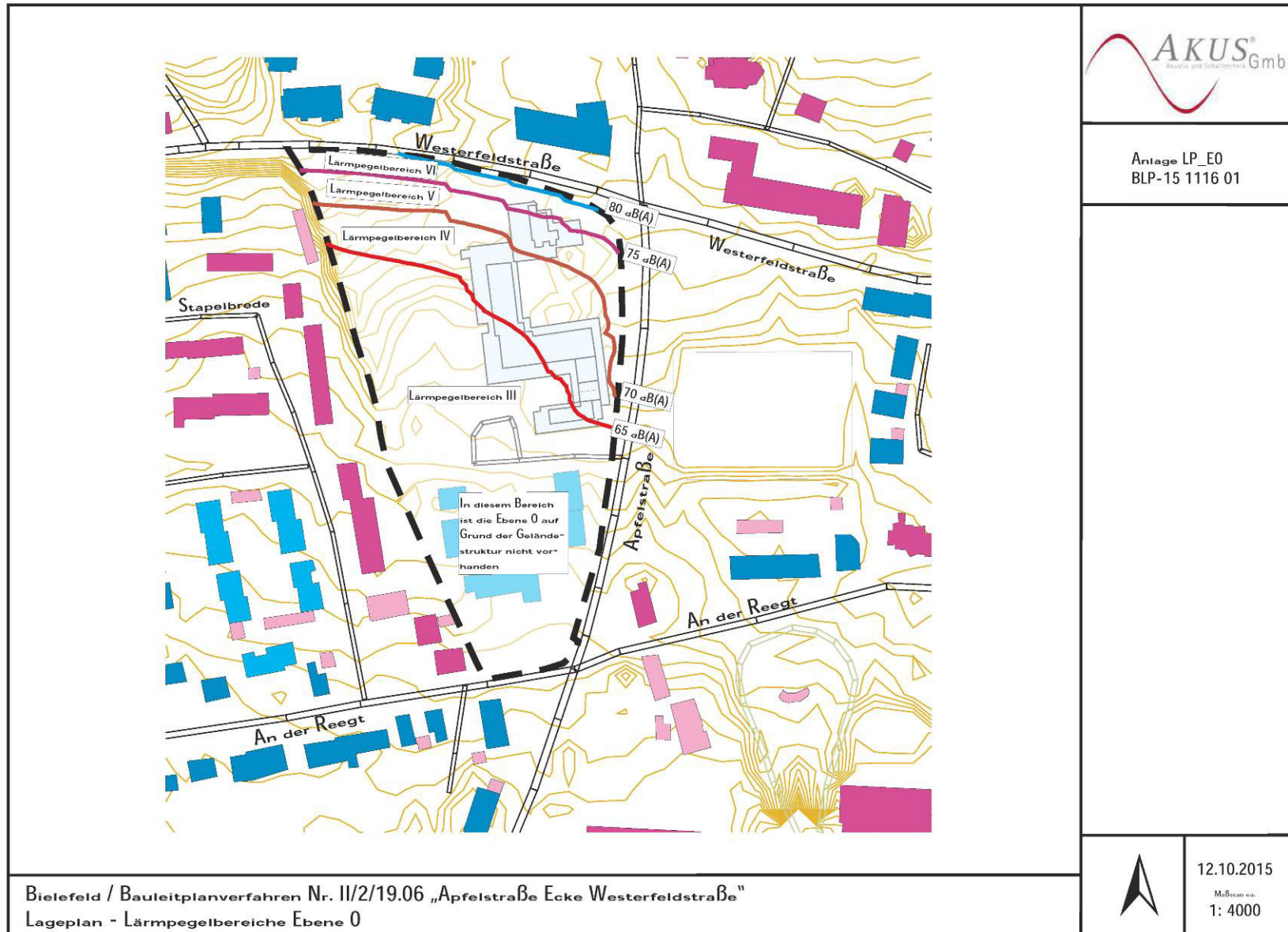
Beigeordneter

Anlage 1:
Geplante Nutzungen (Perspektive)



Anlage 2, Blatt 2
BLP-15 1116 01

Lageplan Lärmpegelbereich Ebene 0

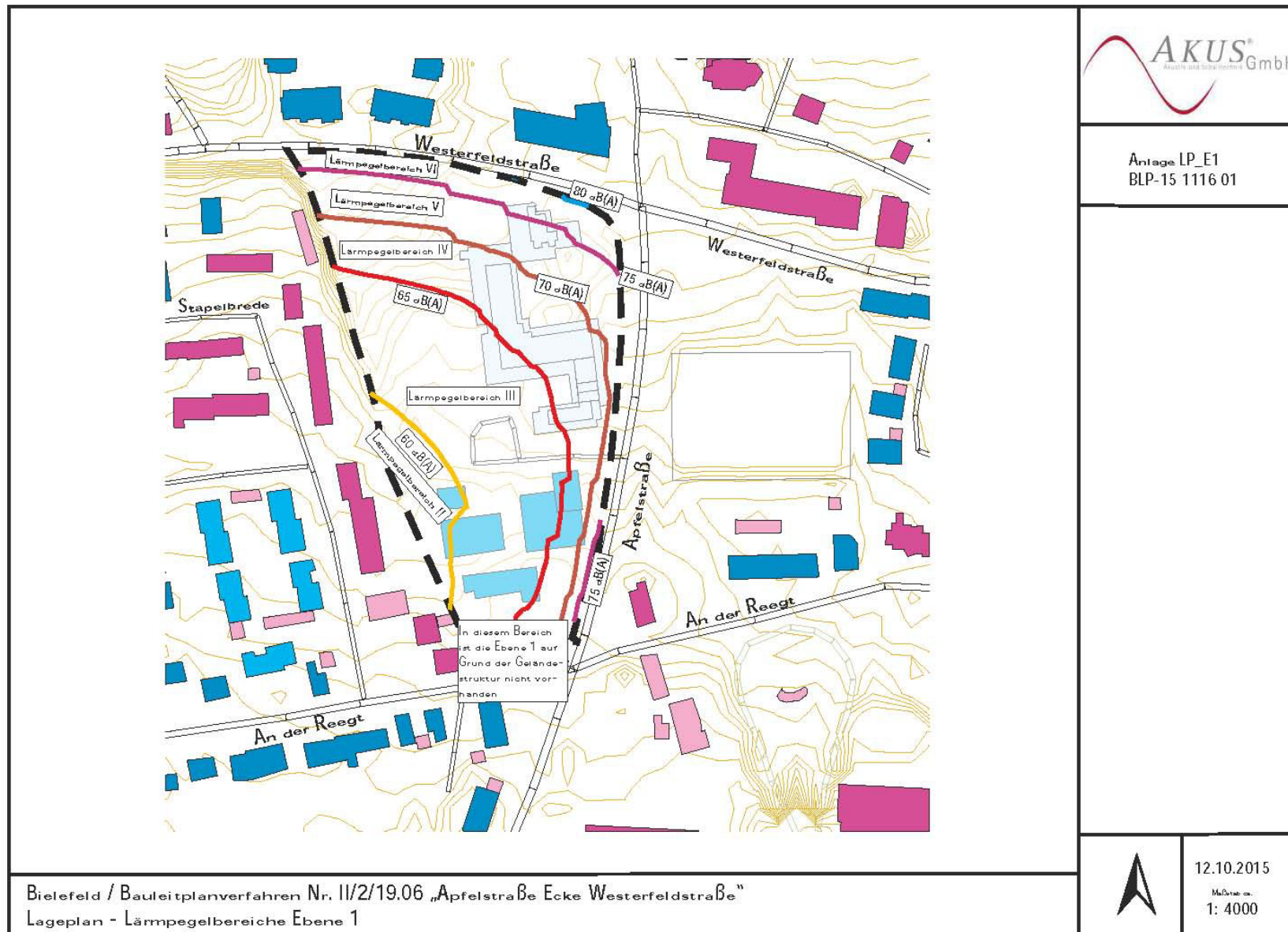


Anlage LP_E0
BLP-15 1116 01

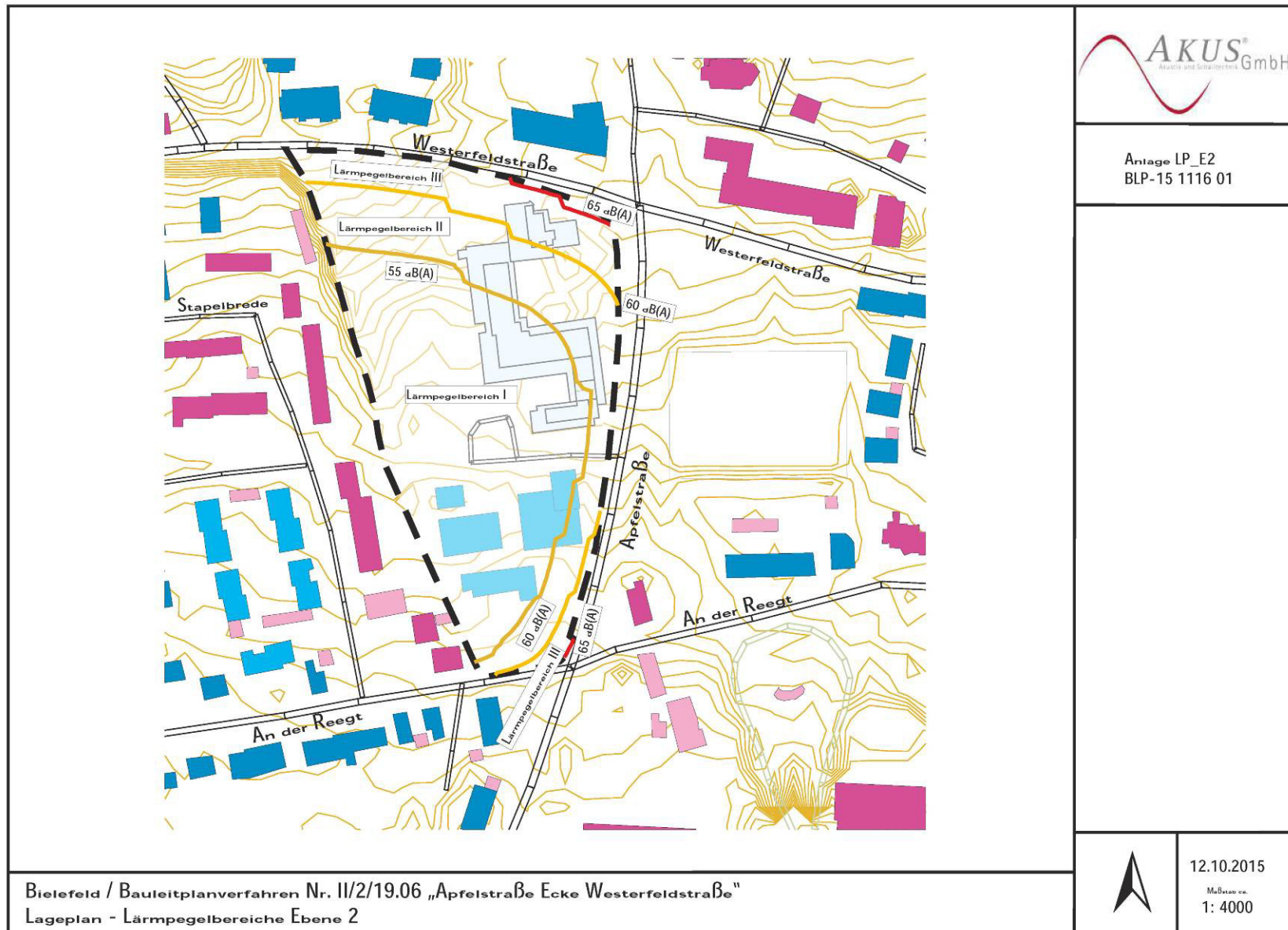


12.10.2015
Maßstab ca.
1: 4000

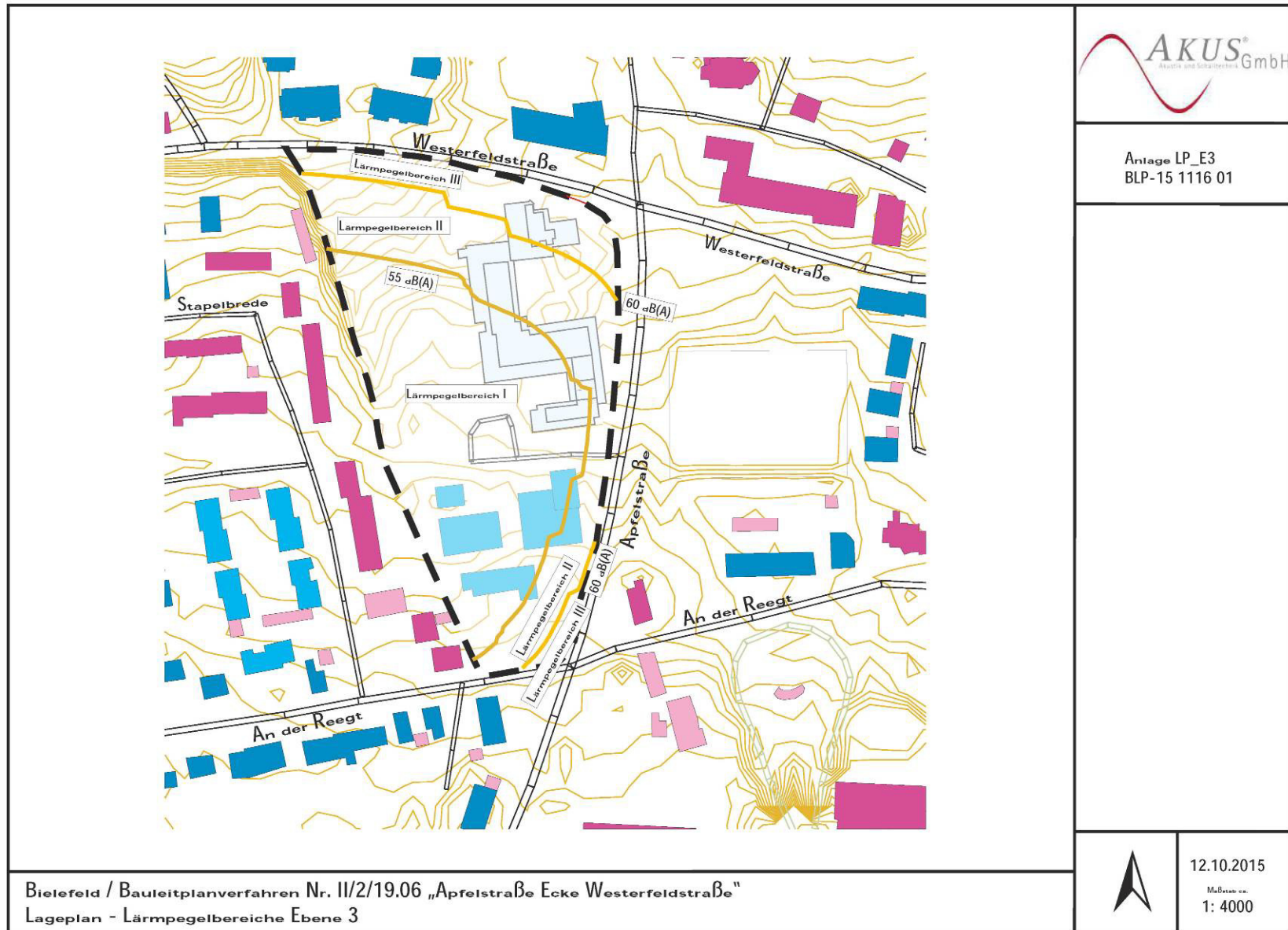
Lageplan Lärmpegelbereich Ebene 1



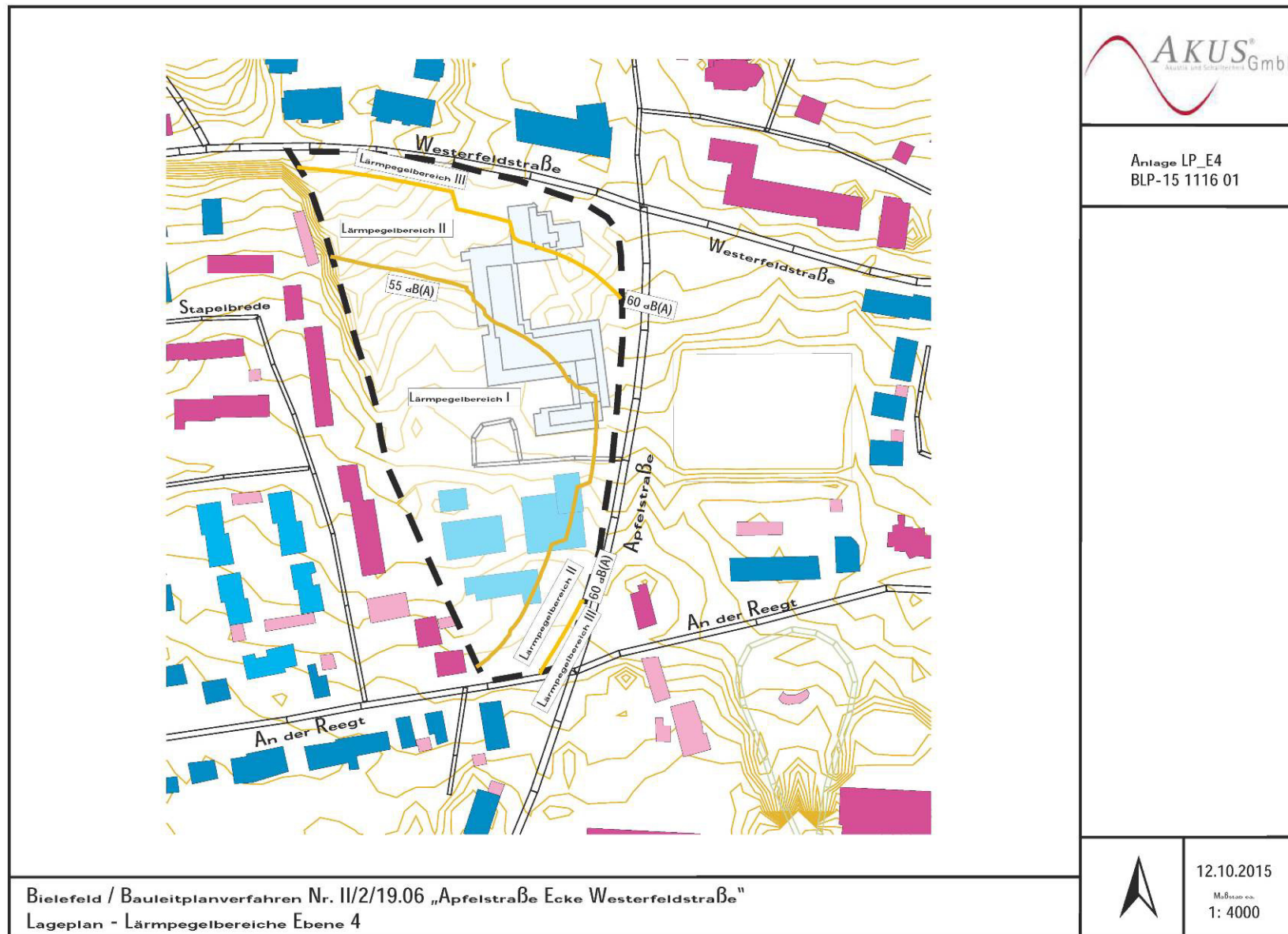
Lageplan Lärmpegelbereich Ebene 2



Lageplan Lärmpegelbereich Ebene 3



Lageplan Lärmpegelbereich Ebene 4



Lageplan Lärmpegelbereich Ebene 5

