

Anlage

C

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“

- Begründung

Stand: Satzung; Januar 2018

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

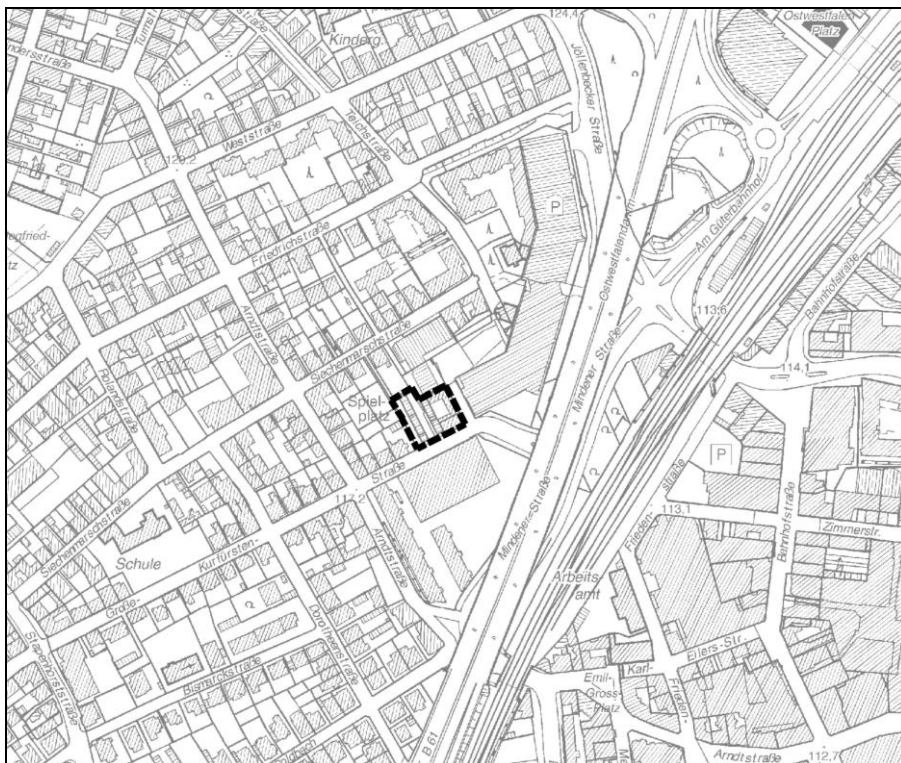
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00

„Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“

Begründung

- Satzung - (Stand Januar 2018)

Übersichtsplan



Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

Stand: Satzung, Januar 2018

Inhaltsübersicht

1.....Allgemeines.....	3
2.....Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	4
3.....Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung	5
4.....Ziele und Zwecke der Planung	7
4.1 Belange des Gewerbes.....	7
4.2 Belange des Verkehrs	7
4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport	8
4.4 Belange des Gemeinbedarfes.....	8
4.5 Belange der Ver- und Entsorgung.....	8
4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	10
4.7 Belange des Umweltschutzes	10
4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	13
5.....Bodenordnung	13
6.....Flächenbilanz	13
7.....Kostenschätzung	13
8.....Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	14

Allgemeine Ziele und Zwecke

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ für das Gebiet nördlich der Große-Kurfürsten-Straße und südlich der Siechenmarschstraße.

- Stadtbezirk Mitte-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) soll der Bebauungsplan Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ für das Gebiet nördlich der Große-Kurfürsten-Straße, westlich des Ostwestfalendamms, südlich der Siechenmarschstraße und östlich der Arndtstraße aufgestellt werden.

Die Flächen des Plangebietes liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/3/47.02 „Süd-West“, der seit 1981 rechtsverbindlich ist.

Die westliche Fläche ist festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet, jedoch ohne überbaubare Grundstücksflächen. Die Nutzung dieser Flächen sollte durch Gemeinschaftsgaragen erfolgen. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist darüber hinaus eine öffentliche Verkehrsfläche (Fußgängerweg) festgesetzt, die durch Begleitgrün, Sträucher und Büsche eingefasst werden sollte. Für diese Flächen ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 anzuwenden.

Die östliche Fläche wurde als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/3/47.02 „Süd-West“, die seit 1993 rechtsverbindlich ist, wurde der überbaubare Bereich in Richtung Süden bis an die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Große-Kurfürsten-Straße“ vergrößert. Durch die Vergrößerung des überbaubaren Bereiches des eingeschränkten Gewerbegebietes sowie der Festsetzung einer Baulinie entlang der Straßenbegrenzungslinie der Große-Kurfürsten-Straße sollte erreicht werden, dass die Neubebauung und die vorhandenen Gebäude eine gemeinsame Gebäudeflucht bilden. Für diese Flächen ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 anzuwenden.

Die planerische Absicht der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ besteht nunmehr darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine eingeschränkte gewerbliche Nachverdichtung bzw. Erweiterung durch die Neuausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Anpassung der Art der baulichen Nutzung zu schaffen und so den innerstädtischen Gewerbestandort langfristig zu sichern. Ebenfalls soll für die bereits baulich genutzte Fläche die planungsrechtliche Situation an das tatsächliche derzeitige Maß der baulichen Nutzung angepasst werden.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ notwendig.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sol-

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sein.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ liegt im Stadtbezirk Mitte. Das Plangebiet wird im Süden durch die Große-Kurfürsten-Straße begrenzt. Westlich, nördlich und östlich grenzen Wohn- und Gewerbenutzungen an. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung umfasst die Flurstücke 497, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 765, Flur 82 der Gemarkung Bielefeld. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1.630 m². Das östliche Plangebiet ist durch ein viergeschossiges Bürogebäude gekennzeichnet. Die westlichen Flächen im Plangebiet sind durch Sammelgaragen sowie die dazugehörigen Zufahrten und Zuwegungen geprägt. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein öffentlich genutzter Fußweg. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 sind fast vollständig versiegelt.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Große-Kurfürsten-Straße im Süden des Plangebietes. Zur inneren Erschließung dienen private Zufahrten bzw. Zuwegungen.

Die nördlich und östlich des Plangebietes gelegenen Flächen sind durch Wohnhausbebauung, Gewerbenutzungen sowie ein Parkhaus geprägt. Im Süden findet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Große-Kurfürsten-Straße, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, Studentenwohnen sowie Nahversorger. Die Flächen westlich des Plangebietes weisen überwiegend eine dreigeschossige Wohnhausbebauung sowie einen Kinderspielplatz auf.

Ein Überblick über die örtliche Situation ist dem Übersichtsplan (vgl. Abbildung 1) zu entnehmen.

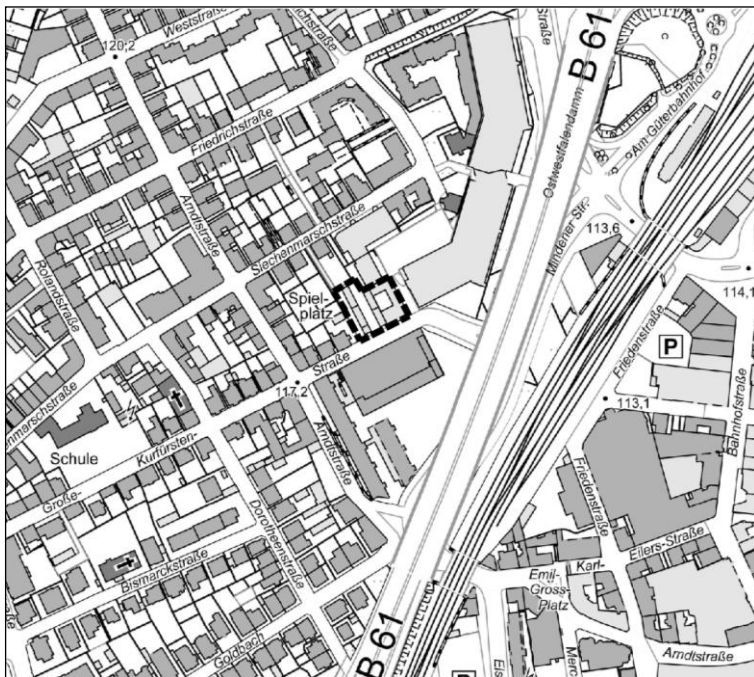


Abb. 1: Übersichtsplan (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“, ist der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/3/48.00 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Die beabsichtigte Festsetzung eines Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkungen erfolgt auf Grundlage der Bestandssituation eines festgesetzten Gewerbegebietes. Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung geschaffen werden. Hierbei werden unter Berücksichtigung des Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen bislang zulässige gewerbliche Nutzungen mit höherem Störgrad zukünftig ausgeschlossen.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ sowie „Gewerbliche Baufläche“ dar. Gegenüber der an die gewerbliche Baufläche westlich angrenzende Wohnbaufläche wird auf die Beachtung des Immissionsschutzes hingewiesen.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf sind und lediglich ein kleiner Teilbereich nicht als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt ist, ist die beabsichtigte Festsetzung als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt einzustufen.

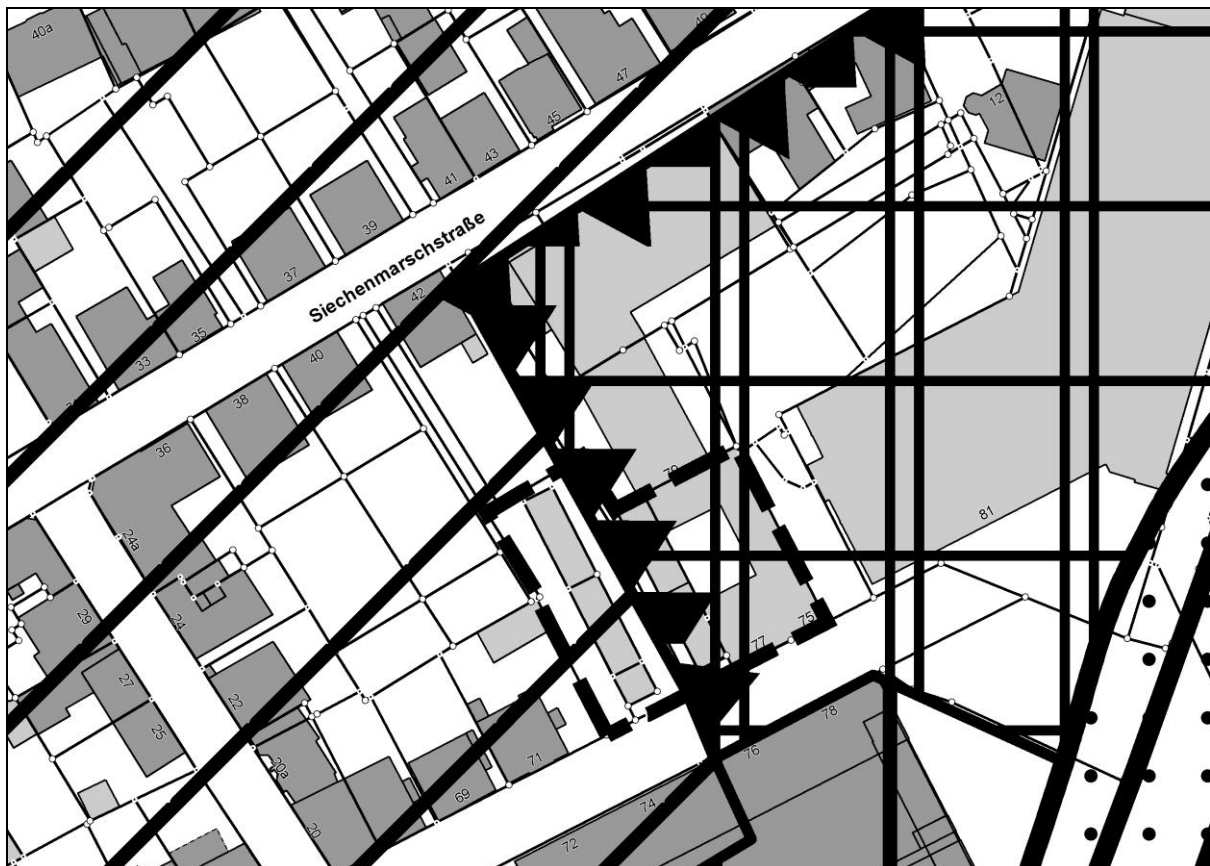


Abb.2: Wirksamer Flächennutzungsplan (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld)

Bebauungsplan

Die Flächen des Plangebietes liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/3/47.02 „Süd-West“, der seit 1981 rechtsverbindlich ist.

Die westliche Fläche ist festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet, jedoch ohne überbaubare Grundstücksflächen. Die Nutzung dieser Flächen sollte durch Gemeinschaftsgaragen erfolgen. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist darüber hinaus eine öffentliche Verkehrsfläche (Fußgängerweg) festgesetzt, die durch Begleitgrün, Sträucher und Büsche eingefasst werden sollte. Für diese Flächen ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 anzuwenden.

Die östliche Fläche wurde als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/3/47.02 „Süd-West“, die seit 1993 rechtsverbindlich ist, wurde der überbaubare Bereich in Richtung Süden bis an die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Große-Kurfürsten-Straße“ vergrößert. Durch die Vergrößerung des überbaubaren Bereiches des eingeschränkten Gewerbegebietes sowie der Festsetzung einer Baulinie entlang der Straßenbegrenzungslinie der Große-Kurfürsten-Straße sollte erreicht werden, dass die Neubebauung und die vorhandenen Gebäude eine gemeinsame Gebäudeflucht bilden. Der Planbereich liegt vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Als Maß der baulichen Nutzung sind eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 2,0 sowie maximal drei Vollgeschosse in einer geschlossenen Bauweise festgesetzt. Als Dachform sind sowohl geneigte Dachflächen als auch Flachdächer zulässig. Für diese Flächen ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 anzuwenden.

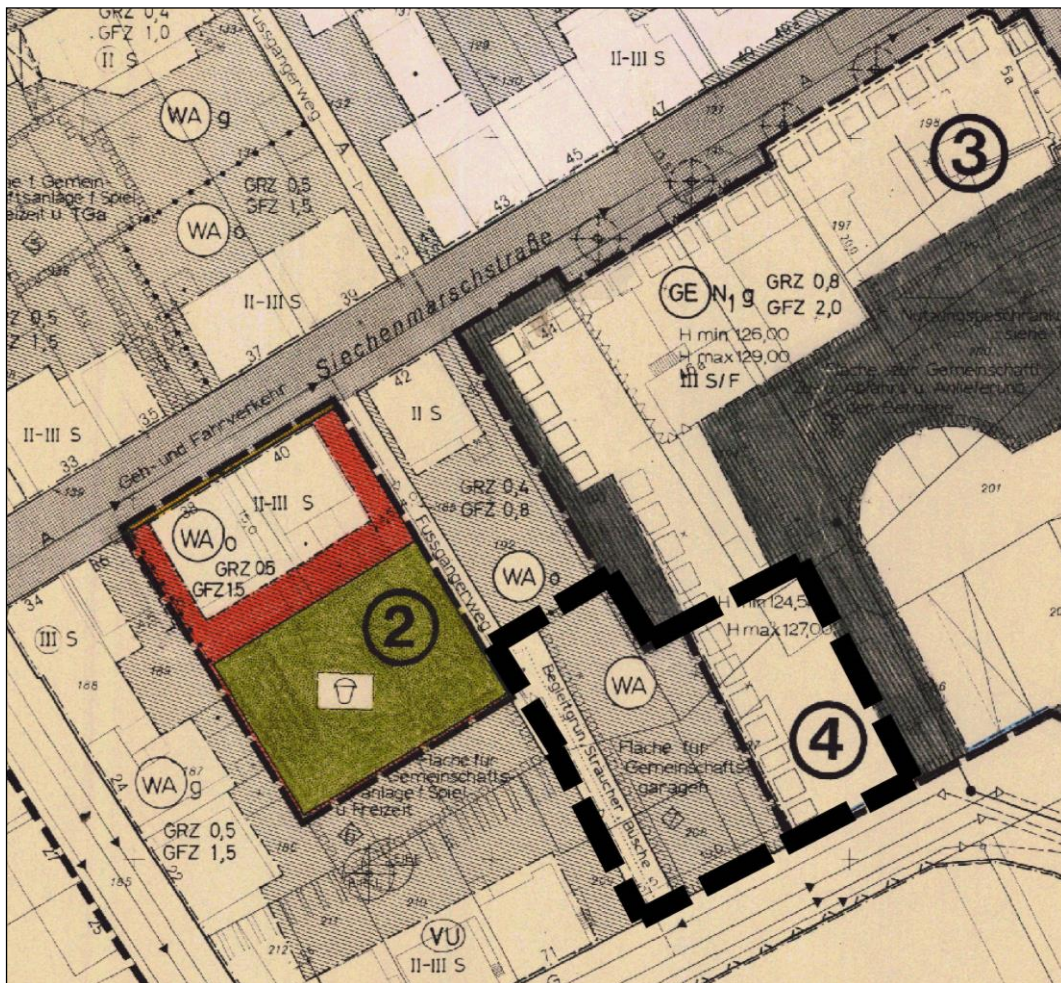


Abb. 3: Rechtsverbindlicher B-Plan Nr. II/3/47.02 (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

Landschaftsplan

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

4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange des Gewerbes

Die planerische Absicht der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine eingeschränkte gewerbliche Nachverdichtung bzw. Erweiterung durch die Neuausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Anpassung der Art der baulichen Nutzung zu schaffen und so den innerstädtischen Gewerbestandort langfristig zu sichern. Ebenfalls soll für die bereits baulich genutzte Fläche die planungsrechtliche Situation an das tatsächliche derzeitige Maß der baulichen Nutzung angepasst werden.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 wird ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen gemäß § 8 BauNVO i.V. m. § 1 (4) – (9) BauNVO festgesetzt. Somit werden die westlichen Flächen des Plangebietes, die bislang als Allgemeines Wohngebiet mit der Doppelfestsetzung „Flächen für Sammelgaragen“, sowie als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind, analog zu der östlichen Plangebietsfläche als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt.

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung bzw. Erweiterung geschaffen werden. Durch das Nebeneinander von Wohnen und eingeschränkten Gewerbe sollen sich somit die zukünftig zulässigen Nutzungen an der Bestandssituation orientieren und daher bestimmte generell bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Bei den unzulässigen Nutzungen handelt es sich hierbei um emittierende Betriebe bzw. Betriebe, die durch ein hohes Verkehrsaufkommen oder den regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und einem hohen Flächenbedarf gekennzeichnet sind.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet werden eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 und eine maximal zulässige Geschoßflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Diese Werte entsprechen der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Gewerbegebiete. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke möglich.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Große-Kurfürsten-Straße im Süden des Plangebietes.

Zur inneren Erschließung dienen private Zufahrten bzw. Zuwegungen.

Die Erreichbarkeit des Spielplatzes durch Unterhaltungsfahrzeuge des Umweltbetriebes wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Stellplätze und Garagen, mit Ausnahme der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche, in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Fußgänger und Radfahrer

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine öffentlich genutzte, nicht gewidmete Wegeverbindung zu dem nordwestlich des Plangebietes gelegenen Spielplatz. Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird diese Fläche in die Gewerbefläche integriert. Durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit wird jedoch auch zukünftig die Erreichbarkeit des Spielplatzes gewährleistet.

Außerhalb des Plangebietes verlaufen am südlichen Rand des Geltungsbereiches Wege für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr lediglich entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Große-Kurfürsten-Straße“.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut durch mehrere Bus- und Stadtbahnlinien erschlossen: Die nächstgelegenen Haltestellen Friedrichstraße und Elsa-Brändström-Straße der Buslinien 25/26 befinden sich in einer Entfernung von ca. 200 m Luftlinie. Von hier besteht werktags ein Angebot im 10-Minuten-Takt auf der Achse Dürerstraße - Jahnplatz - Bleichstraße und weiter im 20-Minuten-Takt nach Baumheide bzw. Heepen. Ebenfalls in fußläufiger Entfernung von ca. 450 m liegt die Haltestelle Siegfriedplatz der Stadtbahnlinie 4 (Lohmannshof - Universität - Hauptbahnhof - Jahnplatz - Rathaus), diese wird werktags im 10-Minuten-Takt bedient. Die Haltestelle Hauptbahnhof aller Stadtbahnlinien, aller Zugverbindungen von und nach Bielefeld sowie zahlreicher Regionalbuslinien befindet sich in ca. 600 m Entfernung.

Weitere ÖPNV-Anbindungen bieten die Haltestellen Franziskus-Hospital in ca. 200 m Entfernung (15-Minuten-Takt auf der Achse Werther - Jahnplatz) und Mindener Straße (einzelne Fahrten der Linien 54, 56, 59 in Richtung Babenhausen Süd - Enger/ Spenge/ Melle-Neuenkirchen).

Das Plangebiet ist zudem über die Haltestellen Elsa-Brändström-Straße und Mindener Straße an die Nachtbuslinie N2 angebunden. Diese bietet in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen ein Angebot rund um die Uhr.

Damit weist das Plangebiet eine gute Anbindung an das Netz des ÖPNV auf und bietet gute Voraussetzungen für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen.

4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Das Plangebiet selbst übernimmt keine Funktion für die Belange Freizeit, Erholung und Sport. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich jedoch mehrere Spielplätze. Die Erreichbarkeit des unmittelbar nordwestlich des Plangebietes gelegenen Spielplatzes wird auch zukünftig gewährleistet (s. Kapitel 4.2 – Fußgänger und Radfahrer).

4.4 Belange des Gemeinbedarfes

Aufgrund der Festsetzungen von einem Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) – (9) BauNVO wird kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindergärten) hervorgerufen.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der neugeplanten Gewerbebebauung mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Wärmeversorgung

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

Entwässerungssystem

Schmutzwasser:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Hauptentwässerungsgebiet Innenstadt“. Das Schmutzwasser wird über die in der Große-Kurfürsten-Straße befindlichen Mischwasserkanäle der Kläranlage Heepen zugeleitet.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keine Verlegung von öffentlichen Mischwasserkanälen erforderlich.

Niederschlagswasser:

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, versielet 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. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des WHGs und des LWGs hat für die vorhandene und geplante Bebauung des Bebauungsplangebietes in folgender Weise zu erfolgen:

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 6/72. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in der Große-Kurfürsten-Straße befindlichen öffentlichen Mischwasserkanäle abgeleitet. Das Abwasser durchfließt das Regenüberlaufbecken (RÜB) Turnerstraße mit Entlastung in die o.g. Einleitungsstelle. Für die Einleitung in die Weser-Lutter besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der BR Detmold.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer genehmigten Mischwasserkanalisation. Ein ortsnahe Gewässer ist nicht vorhanden. Eine Ableitung im Trennsystem ist aus Gründen der technischen Machbarkeit nicht umsetzbar. Das Niederschlagswasser soll daher der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeleitet werden. Durch die Bebauungsplanaufstellung sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen der tatsächlichen baulichen Nutzung angepasst werden. Es tritt daher nur eine unwesentliche Änderung des Mischwasserverhältnisses ein.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist keine Verlegung von öffentlichen Mischwasserkanälen erforderlich.

Zur Sicherung des vorhandenen Entwässerungssystems wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 497 zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

Überflutungsvorsorge

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

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

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bielefeld und ist durch Gewerbebebauung und Sammelgaragen geprägt. Das Umfeld ist durch Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzungen geprägt.

Damit sich die Nachverdichtung in die Umgebung integriert, werden die Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen, die maximale Höhe der baulichen Anlagen, über Höchstgrenzen der Geschossigkeit sowie über die Dachform analog zur angrenzenden Bebauung getroffen. Durch die Ausweisung einer geschlossenen Bauweise fügt sich die Neubebauung in die umliegende Bebauungsstruktur ein.

Damit die Neubebauung und die vorhandenen Gebäude eine gemeinsame Gebäudeflucht bilden, wird eine Baulinie entlang der Straßenbegrenzungslinie der Große-Kurfürsten-Straße festgesetzt.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild zu sichern und um negative Auswirkungen auf das westlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet zu vermeiden, werden Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung und der Stadtteillage des Plangebietes sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

4.7 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden.

Zudem sind im Bebauungsplangebiet keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB

Artenschutz

Auf den Flächen des Plangebietes gibt es keinerlei Strukturen, die als Lebensraum für planungsrelevante Tierarten geeignet sind. Daher werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes die Belange des Artenschutzes nicht berührt.

Bodenschutz

Gemäß der Bodenkarte NRW ist der Untergrund nicht für eine Versickerung geeignet. Da es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um bereits baulich genutzte bzw. versiegelte Flächen handelt, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erwartet.

Bodenbelastungen / Altlasten

Auf dem westlichen Nachbargrundstück des Plangebietes befindet sich eine Altablagerung mit der Bezeichnung Dep. 599. Die Altablagerung wurde im Bereich des Spielplatzes um 1992 saniert. Da damals keine horizontale Eingrenzung der Bodenbelastung erfolgte, wurde für das Plangebiet eine Gefährdungsabschätzung¹ (Orientierende Untersuchung) erstellt, die untersuchen sollte, ob umweltrelevante Bodenbelastungen vorliegen.

Gemäß der durchgeführten Gefährdungsabschätzung (Orientierende Untersuchung) durch das Umweltbüro Denker (Bielefeld, 02.03.2017) kann ein direkter Zusammenhang mit der Altablagerung Dep. 599 nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Versiegelung der Fläche kann aktuell eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch ausgeschlossen werden. Innerhalb des Plangebietes sind großflächige Bodenverunreinigungen nicht zu besorgen. Dennoch wird empfohlen, Erdarbeiten unter fachgutachterlicher Begleitung durch einen in abfalltechnischen Fragestellungen erfahrenen Gutachter ausführen zu lassen.

Kampfmittel

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln besteht, sind Arbeiten in der gekennzeichneten Fläche rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen und entsprechende Maßnahmen bei Arbeiten erforderlich.

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

Darüber hinaus gilt, dass die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei zu benachrichtigen sind, wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind gemäß dem digitalen Umweltatlas der Stadt Bielefeld nicht als klimatische Schutzzone ausgewiesen.

Lt. überschlägiger Immissionsberechnung (Datenbezugsjahr 2014) liegt das Belastungsniveau im Nahbereich der Straße bei 31 µg/m³ NO₂ im Jahresmittel. Da sich die Belastungssituation bis zum Prognosejahr 2025 deutlich entschärft und auch im Fall der geplanten Nachverdichtung von der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäß 39. BImSchV auszugehen ist, ist die Planung aus lufthygienischer Luft unproblematisch.

¹ Gefährdungsabschätzung (Orientierende Untersuchung) zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“, Bielefeld. Denker Umwelt. Bielefeld. März 2017

Energieeffizienz

Durch die festgesetzte Dachform „Flachdach“ bestehen für den Bestand sowie für die Nachverdichtung / Erweiterung optimale Rahmenbedingungen zur Solarenergienutzung.

Da das Bestandsgebäude im östlichen Plangebiet bereits mit Fernwärme versorgt wird, sollte im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanungen für die westlichen Plangebietsflächen geprüft werden, ob hier ebenfalls ein Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz umsetzbar ist.

Verkehrsbedingter Immissionsschutz

Lt. Umgebungslärmkartierung erreichen die Immissionspegel aufgrund der Lage im Einwirkungsbereich vom Ostwestfalendamm und der Bahnlinie Hannover-Hamm tendenziell $> 65 - \leq 70$ dB(A) tags und $55 - < 60$ dB(A) nachts. Die Orientierungswerte 65/55 dB(A) tags/nachts für GE gemäß DIN 18005 werden voraussichtlich deutlich überschritten.

Durch passive Schallschutzmaßnahmen sind die Büros vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) und in Großraumbüros 50 dB(A) nicht überschritten werden.

Anlagenbedingter Immissionsschutz

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden Flächen, die bislang als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Flächen westlich des Plangebietes sind ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Bei der Planung von Gewerbegebieten im Umfeld vorhandener Baugebiete mit Wohnen ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang Störungen von der vorgesehenen bzw. zu erwartenden gewerblichen Nutzungen ausgehen können. Sind diese wegen zu geringer Entfernung von den stöempfindlichen Baugebieten nicht auszuschließen, muss der planungsbedingte Konflikt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gelöst werden.

Ein Gewerbegebiet kann aber ohne Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz neben einem Wohngebiet festgesetzt werden, wenn auf die Gliederungs- und Modifizierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO zurückgegriffen wird. Grundsätzlich ist hierfür eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung erforderlich². Ein Gewerbegebiet kann immer und nur dann neben einem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt werden, wenn es so eingeschränkt oder gegliedert ist, dass in unmittelbarer bzw. näherer Nachbarschaft zur Wohnbebauung nur nicht störende bzw. nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden³.

Von den Gliederungs- und Modifizierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 – 9 BauNVO wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Gebrauch gemacht, um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten. Somit erfolgt für das Plangebiet die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes⁴, in dem nur solche Gewerbebetriebe zugelassen werden, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

² VGH BW, Urteil vom 06.12.1989 – 3S 1278/88 – BRS 49, Nr. 73

³ OVG NW, Urteil vom 17.10.1996 - /a D 122/94.NE - , UPR 97, 259 = BRS 58 Nr. 30

⁴ Nach Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 15.04.1987 (- 4B 71.87 -, BRS 47 Nr. 55 = NVwZ 87, 970 = DVBl. 87, 904 = UPR 87, 336) wird die Hauptnutzung Gewerbebetriebe nach der Zweckbestimmung des § 8 BauNVO nicht ausgeschlossen, sondern gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO lediglich einer differenzierten Regelung unterworfen. Der wesentliche Unterschied zum Mischgebiet bleibt durch die unverändert bestehende Unzulässigkeit des (nicht betriebsbezogenen) allgemeinen Wohnens gewahrt.

Baumschutz

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Ahorn auf einem städtischen Grundstück, welches durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr und Leitungsrechtes (vgl. Kap. 4.5) von einer Bebauung freizuhalten ist. Zur Gewährleistung der Qualität des Weges wird dieser Baum als „zu erhaltend“ festgesetzt und darf nur ausnahmsweise in Anspruch genommen werden, wenn im Rahmen von Bauvorhaben nachweislich ein Erhalt nicht möglich ist. In diesem Fall ist ein entsprechender Ausgleich an geeigneter Stelle zu schaffen.

4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich. Im späteren Bauantragsverfahren sind das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger über Grunddienstbarkeiten zu sichern.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 1.630 m ²
Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung	ca. 1.630 m ²
<u>davon:</u> mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche	ca. 245 m ²

7. Kostenschätzung

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.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

8. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ sollen die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. II/3/47.02 „Süd-West“ sowie dessen 1. Änderung ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

Bielefeld, im Januar 2018

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH

Am Stadtholz 24-26

33609 Bielefeld

Tel.: +49 (0) 521-55 73 55 50

Mail: info@hempel-tacke.de