

Anlage

C

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/103.00
„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering
(Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort
(Teilbereich B)“ Teilplan 2**

Begründung zum Entwurf

Stand: Entwurf, März 2023

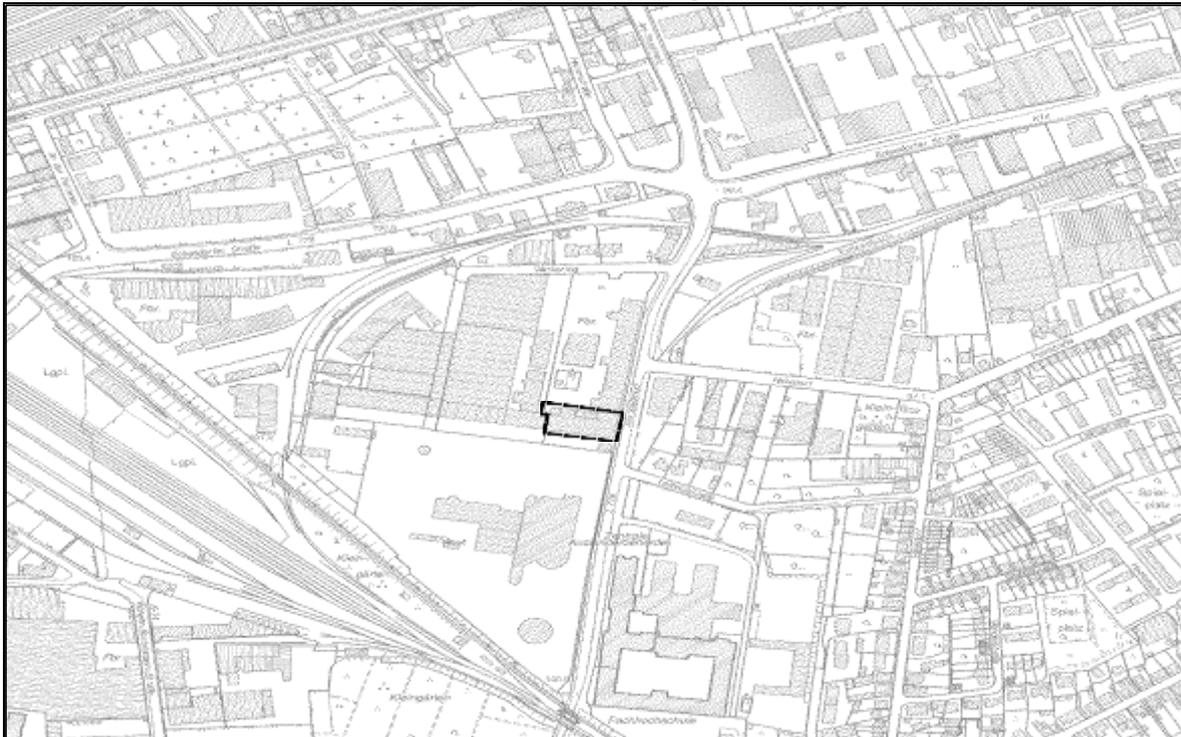
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00

**„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und
südlich Werkering (Teilbereich A),
östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort
(Teilbereich B)“ Teilplan 2**

Begründung

Entwurf
März 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.5 PM

C: Begründung zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes**Inhaltsverzeichnis**

1. Allgemeines	2
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets.....	2
3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung.....	3
4. Planungsziele und Plankonzept.....	7
4.1 Planungsziele	7
4.2 Städtebauliches Konzept	8
5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3 Verkehr und Erschließung	9
5.4 Immissionsschutz	11
5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur	12
5.6 Freizeit, Erholung und Sport	13
5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft.....	13
5.8 Denkmalschutz	14
5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds	14
6. Belange des Umweltschutzes.....	14
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	14
6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung.....	15
6.3 Artenschutz.....	15
6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz.....	16
6.5 Altlasten und Kampfmittel	16
6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz	16
7. Umsetzung der Bauleitplanung	17
7.1 Bodenordnung	17
7.2 Flächenbilanz	17
7.3 Finanzielle Auswirkungen	17
7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse.....	18
7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf	18
8. Vorliegende Gutachten.....	18

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) soll der Bebauungsplan Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 2 für das Gebiet begrenzt durch einen Gewerbebetrieb im Westen, durch die Straße am Stadtholz im Osten und einen Parkplatz im Süden neu aufgestellt werden.

Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist, dass die industrielle Nutzung innerhalb des Plangebietes aufgegeben wurde und es deshalb einer sinnvollen und städtebaulich verträglichen Nachnutzung bedarf. Aufgrund der zwischenzeitlich im Umfeld entstandenen Nutzungen (Lenkwerk-Quartier, Autohaus) soll sich der betreffende Bereich perspektivisch als Gewerbegebiet entwickeln. In diesem Kontext soll der bauliche Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen, hier Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, in einem Gewerbegebiet soll die Verwaltung eines örtlichen Textilunternehmens nebst kleinflächigem Werksverkauf am Standort angesiedelt werden.

Da die Festsetzungen der momentan rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. III/3/29.00 der Umsetzung der vorgenannten Planungsziele entgegenstehen, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der vorgenannten Nachnutzungen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 2 gemäß § 1 (3) BauGB erforderlich.

Ursprünglich sollten der Bebauungsplan Nr. III/3/103.00 Teilplan 1 sowie Teilplan 2 als Gesamtplan Nr. III/3/103.00 aufgestellt werden. Auf Grund zeitlicher Prämissen wurde der Bebauungsplan in zwei Teile aufgeteilt. Somit konnte der Teilplan 1 mit Priorität fortgeführt werden, da es im Bereich des Teilplans 2 noch inhaltliche Aspekte des Störfallschutzes zu klären gibt.

Da bei der vorliegenden Planung, auf Grund der räumlichen Nähe zu einem Störfallbetrieb (hier die Stockmeier Gruppe), entsprechende Pflichten zur Vermeidung / Begrenzung von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) zu beachten sind, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 2 im Normalverfahren erfolgen. Dies ergibt sich unmittelbar aus dem Ausschlusskriterium für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a (1) 5 BauGB.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Lage des Plangebietes

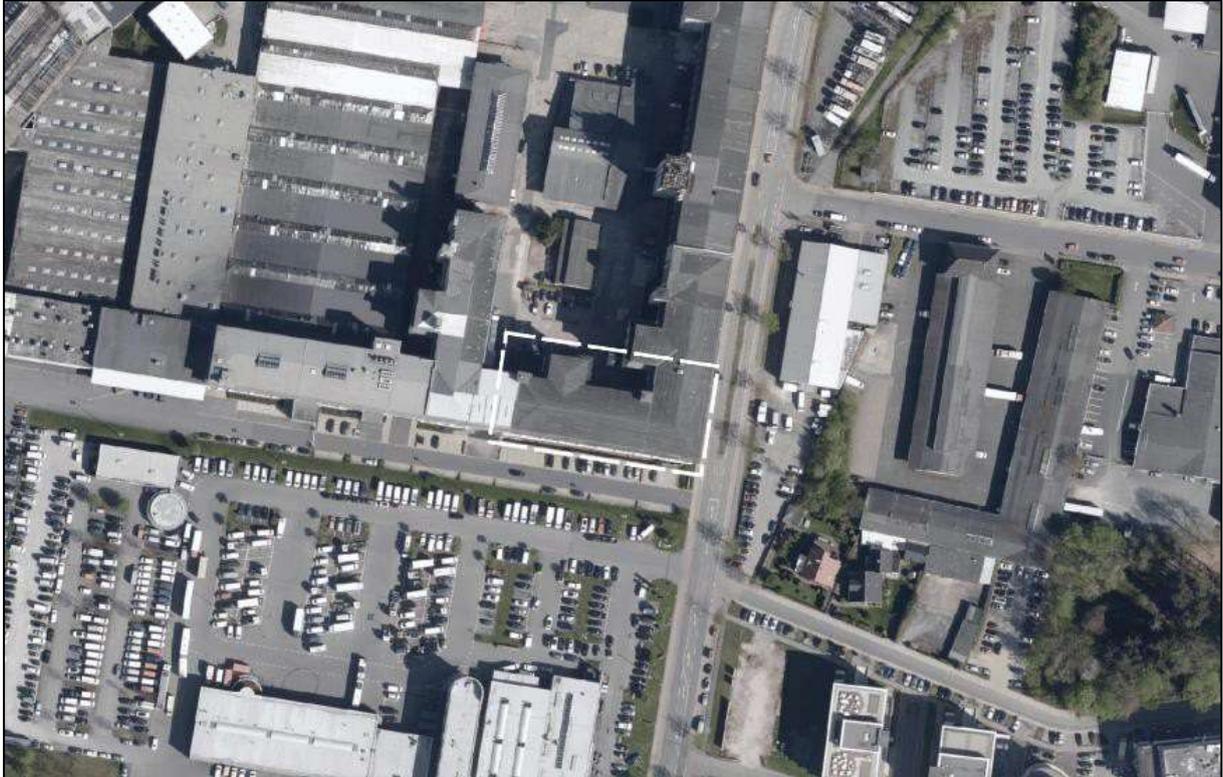
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 2 liegt im Stadtteil Innenstadt im Bezirk Bielefeld-Mitte, ca. 100 m südlich der Kreuzung Eckendorfer Straße / Am Stadtholz und hat eine Gesamtfläche von ca. 0,28 ha.

Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Straße „Am Stadtholz“ sowie im Süden durch die Einfahrt zur Stockmeier Holding GmbH begrenzt und umfasst das Flurstück 808, Flur 75 der Gemarkung Bielefeld.

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist durch einen stadtbildprägenden, 6-geschossigen Gebäudekomplex in abweichender Bauweise geprägt. Das Plangebiet ist größtenteils versiegelt.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch eine Vielzahl von Nutzungen und Bauungsformen aus dem gewerblichen und industriellen Spektrum geprägt. Nördlich des Plangebietes befinden sich Industriebetriebe, Gastronomiebetriebe und eine Autowerkstatt in zumeist offener Bauweise. Östlich befinden sich eine großflächige Stellplatzanlage mit dahinter liegendem Industriekomplex und diverse Gewerbebetriebe in größtenteils abweichender Bauweise. Südöstlich befinden sich 2 Wohnhäuser sowie mischgebietstypische Nutzungen. Südlich befindet sich ein großflächiger Autohändler und der ehemalige Containerbahnhof. Unmittelbar westlich des Plangebietes schließlich befindet sich ein großflächiger Industriekomplex in abweichender Bauweise.

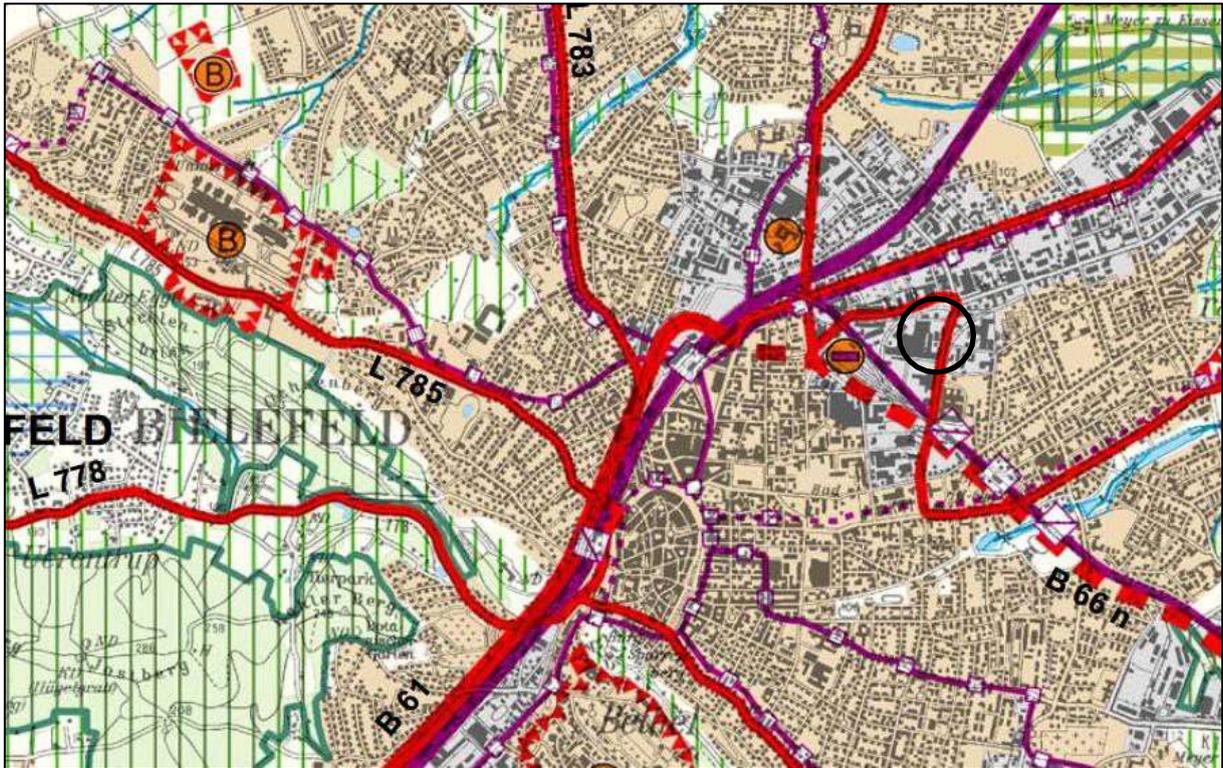


Quelle: Stadt Bielefeld 2023: Online-Kartendienst - Luftbilder. Eigene Überarbeitung. Lage des Plangebietes.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 2 als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.



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

Regionalplanentwurf 2020

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



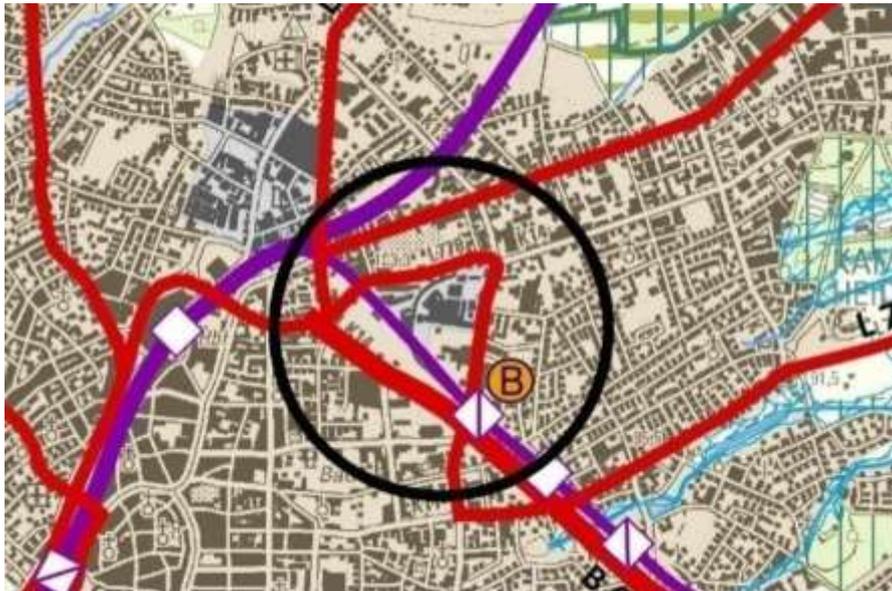
Quelle: Bezirksregierung Detmold 2022: Auszug Regionalplanentwurf 2020 Lage des Geltungsbereichs.

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

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

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

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



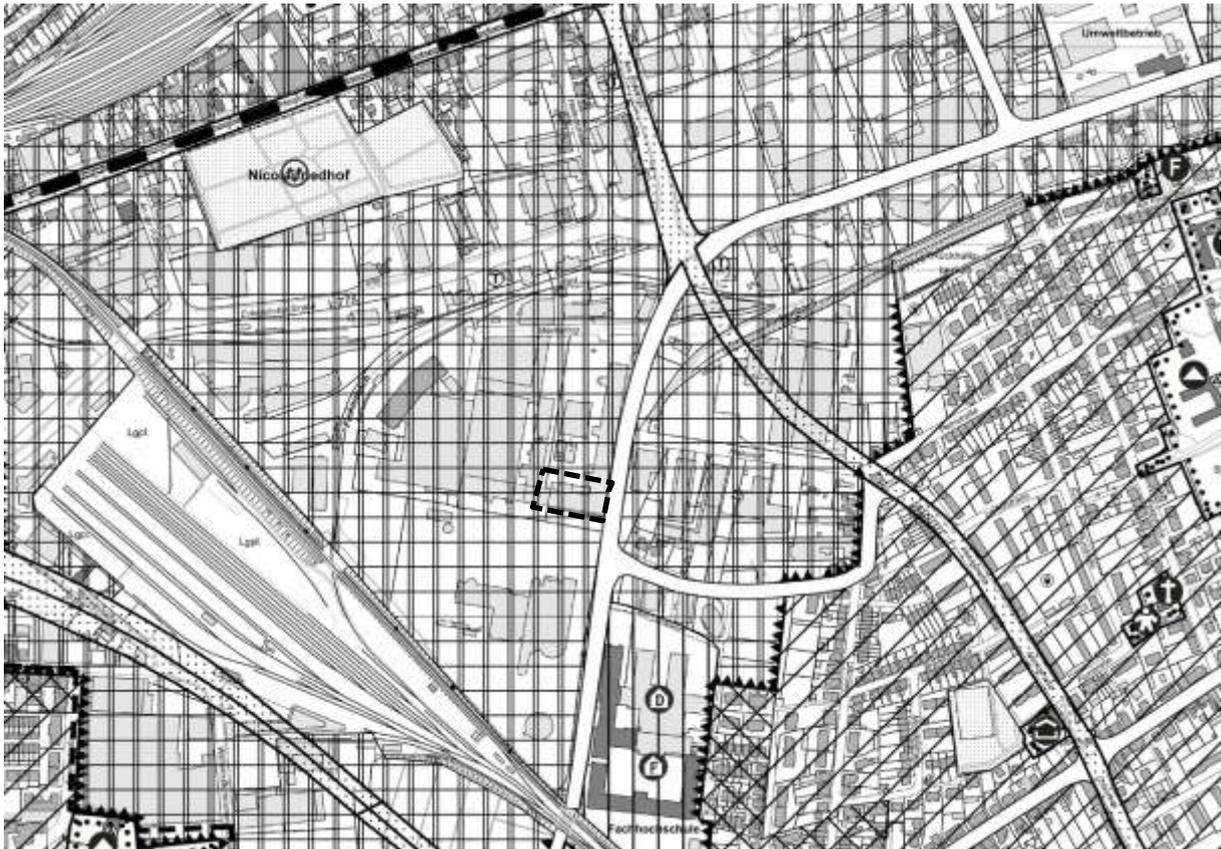
Quelle: Stadt Bielefeld: Auszug Anregung zum Regionalplanentwurf 2020

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

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 2 als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

Der nachfolgende FNP-Auszug verdeutlicht die Lage des Geltungsbereiches im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.



Quelle: Stadt Bielefeld 2019: Auszug FNP mit Geltungsbereich der Neuaufstellung.

Bebauungspläne

Teilbereich A des Geltungsbereiches der Neuaufstellung liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/29.00, der seit 1964 rechtskräftig ist. Dieser setzt für den westlichen Geltungsbereich der Neuaufstellung ein „Industriegebiet“, Gehwege und Vorgartenflächen fest. Die Bebauung wird durch großzügig gezogene Baugrenzen eingerahmt. Im Zuge verschiedener Bebauungsplanänderungen wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/3/29.00 in der Vergangenheit zum Beispiel an die aktuelle BauNVO angepasst oder hinsichtlich der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel eingeschränkt. Es sind eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Baumassenzahl von 6,0 zulässig.

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



Quelle: Stadt Bielefeld 2019: Auszug BPlan Nr. III/3/29.00.

Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Das Ziel der Planung besteht darin, innerhalb des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen auf den bislang als Industriegebiet festgesetzten Flächen zu schaffen.

Aufgrund der zwischenzeitlich im Umfeld entstandenen Nutzungen (Lenkwerk-Quartier, Autohaus) soll sich der betreffende Bereich perspektivisch als Gewerbegebiet entwickeln. Es ist beabsichtigt, die Hauptverwaltung eines Bielefelder Textilunternehmens am Standort anzusiedeln. Ebenfalls soll auf einer untergeordneten Teilfläche ein Werksverkauf des Unternehmens untergebracht werden.

Die Planung sieht die Ertüchtigung und den Umbau der Bestandsbebauung vor.

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

Mit den Festsetzungen sollen zudem die Abgrenzungen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Grundstücksflächen den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. Der tatsächliche Ausbau der Straßen „Am Stadtholz“ entspricht dem östlichen Rand des Plangebietes. Davon ausgehend besteht kein städtebauliches Erfordernis, den Bebauungsplan, um die entsprechenden Verkehrsflächen zu ergänzen. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes und von Baugrenzen innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung wird die verkehrstechnische Bestandssituation ausreichend berücksichtigt.

4.2 Städtebauliches Konzept

Die der Neuaufstellung zugrundeliegende städtebauliche Konzeption unterscheidet sich im Teilplan 2 nicht wesentlich vom Bestand, da grundsätzlich die bestehende Bebauungsstruktur planungsrechtlich gesichert werden soll. Aus diesem Grund ist im Geltungsbereich im Rahmen der städtebaulichen Konzeption die Festsetzung einer straßenseitigen Bebauung mit sechs Vollgeschossen in abweichender Bauweise vorgesehen. Um die geplante Nutzung als Unternehmenssitz eines örtlichen Textilunternehmens zu realisieren, soll das Bestandsgebäude umgenutzt bzw. den Anforderungen für die Erschließung angepasst werden.

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

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgangslage für die Anpassungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches ist das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Büro-, Geschäfts- und sonstigen Gewerbenutzungen, hier aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, zu schaffen. Aus diesem Grund wird im gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Ein solches dient hauptsächlich der Unterbringung von nicht erheblich belästigendem Gewerbe. Diesbezüglich ist mit keinen Konflikten im Zusammenhang mit den Umfeldnutzungen zu rechnen.

Dieses Gewerbegebiet wird jedoch gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO in Verbindung mit § 9 (2c) BauGB modifiziert, um den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen (siehe auch Kapitel 5.4) und sicherzustellen, dass die zulässigen Nutzungen verträglich sind. Zur Vermeidung / Verringerung der Folgen von Störfällen werden schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser
- Lagerplätze
- Öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

Hiervon betroffen sind, in der als Fläche für Nutzungsbeschränkungen festgesetzten Fläche, gemäß § 9 (2c) BauGB alle Gewerbebetriebe und sonstige Nutzungen, die einen relevanten Publikumsverkehr aufweisen oder in anderer Art und Weise von einem ständig wechselnden Personenkreis geprägt sind (z.B.: Einzelhandelsbetriebe, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, gewerbliche Garagenanlagen, Schank- und Speisewirtschaften).

Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist, Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern. Der Bebauungsplan liegt in dem im Konzept definierten Sonderstandortbereich Eckendorfer Straße / Herforder Straße und dort im Gebietstyp 2, in dem Einzelhandel höchstens in atypischer oder spezifischer Form (z.B. Handwerkerprivileg, Baustoffhandel) möglich ist. Aus diesem Grund werden außerhalb des als Fläche für Nutzungsbeschränkungen festgesetzten Bereiches folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen:

Fabrikverkaufsläden wenn innerhalb des Bielefelder Stadtgebietes ein produktionsbezogener oder vertriebsbedeutsamer Standort des Herstellers besteht, die räumliche Zuordnung zum Fabrik-/Vertriebsstandort gegeben ist, die Grenzen der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird und die beabsichtigten Sortimente aus Teilen des Marken-Artikel-Sortiments unter den üblichen Preisen für den Facheinzelhandel liegen sowie eine der folgenden

- Ware zweiter Wahl
- Auslaufmodelle
- Modelle vergangener Saisons
- Restposten
- Waren für Marketingzwecke
- Übergangsproduktion

Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, auch solcher, die den jeweiligen Gewerbebetrieben zugeordnet und untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Aufgrund des nach wie vor breiten Spektrums an zulässigen, nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO trotz der genannten Nutzungseinschränkungen gewahrt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend vom Bestand wird als maximal zulässige Gebäudehöhe 128,0 m über Normalhöhennull (Geländehöhe im Bestand: 98 – 100 m über NHN) und als maximale Vollgeschossanzahl sechs festgesetzt.

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

Mit den o.g. Festsetzungen ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung des Baugrundstückes möglich. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, deren Verlauf sich im Sinne einer flächenhaften Ausweisung größtenteils an den Plangebietsgrenzen orientiert, um eine ausreichende Flexibilität zu gewährleisten.

Um die angestrebte Nutzung mit dem Erhalt des Bestandsgebäudes zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m sowie eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen im Plangebiet um maximal 80 % festgesetzt.

5.3 Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung¹ durchgeführt. In dieser wurden die Veranschlagten Verkehre die in und aus dem Plangebiet Richtung Norden auf die Verkehrsknotenpunkte Am Stadtholz/Eckendorfer Straße sowie Werkering/Am Stadtholz fließen untersucht.

Auf Grund der Aufteilung des ursprünglichen Bebauungsplanes in die Teilpläne 1 und 2 erfolgt die Erschließung des Plangebietes lediglich von der Straße „Am Stadtholz“. Um eine geordnete Erschließung zu gewährleisten, wird ein Ein- und Ausfahrbereich festgesetzt. Dieser Bereich befindet sich auf Höhe der Mittelinsel und ermöglicht somit die Erschließung lediglich aus einer Richtung (Rechts rein und Rechts raus), da der Trennstreifen nicht überfahrbar ist. Aus diesem Grund belastet der vom Teilplan 2 ausgehende Verkehr die in der Verkehrsuntersuchung betrachteten Knotenpunkte nicht mehr. Somit besitzt die Verkehrsuntersuchung keine Relevanz mehr für den Teilplan 2.

Ruhender Verkehr

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die 200 m südlich des Plangebietes liegende Bushaltestelle „Am Lenkwerk“ gegeben. Die Buslinie 23 bietet an Werktagen einen 30-Minuten-Takt an. Über diese Linie ist der Innenstadtkern von Bielefeld in 5 Minuten zu erreichen.

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

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

Fußgänger und Radfahrer

Der Standort besitzt im Hinblick auf die Belange der Fußgänger und Radfahrer grundsätzlich eine gute Anbindung. Über Gehwege und Radwege im Trennprinzip sind die nächstgelegenen Einzelhändler, Gastronomiebetriebe und Dienstleister innerhalb kurzer Zeit zu erreichen.

Insgesamt wird im Zuge der Planung den Belangen des Verkehrs ausreichend Rechnung getragen.

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

5.4 Immissionsschutz

Störfallrisiken

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Betrieb der Firma Stockmeier GmbH & Co. KG. Dieser Betrieb beschäftigt sich mit der Produktion von Zwischen- und Spezialprodukten für gewerbliche und industrielle Kunden sowie mit dem Handel von Chemikalien. Aufgrund der Art und Menge an umweltgefährdenden Stoffen fällt der Betrieb in den Anwendungsbereich der Störfallverordnung. Zu berücksichtigen sind im vorliegenden Fall Störfälle im Zusammenhang mit der Lagerung / dem Umschlag von Chlor, der fehlerhaften Vermischung von Stoffen, dem Brand entzündbarer Stoffe und der Freisetzung leichtflüchtiger, toxischer Stoffe.

Störfallrisiken – Freisetzung von Chlorgas

Im Rahmen einer Untersuchung möglicher Störfallrisiken wurde ermittelt, wie sich eine Freisetzung des Chlorgases am Lagerungsort auf die umliegenden Gebiete auswirken würde. Die Ausbreitungsrechnung hat gezeigt, dass sich in einem solchen Fall in der Umgebung der Betriebsbereiche Luftkonzentrationen des Schadstoffes ergeben, die gemäß der gängigen Beurteilungskriterien (ERPG-2-Wert) als gesundheitsschädlich zu werten sind. Hieraus ergeben sich ausgehend vom Leitfaden KAS-18 Abstandsflächenempfehlungen für die Bauleitplanung, die sicherstellen sollen, dass Flächen mit unverträglichen Nutzungen einander in einem angemessenen Abstand zugeordnet werden. Der Geltungsbereich der Neuaufstellung liegt außerhalb des entsprechenden Achtungsabstandes und ist somit nicht vom Gefahrenstoff Chlorgas betroffen. Zu beachten ist hierbei, dass die ermittelten angemessenen Abstände nicht als scharfe Grenze angesehen werden können, was insbesondere in den Randbereichen der ermittelten Schutzzonen berücksichtigt werden sollte.²

Störfallrisiken – fehlerhafte Stoffvermischung

Eine Freisetzung von schädlichen Gasen aufgrund der fehlerhaften Vermischung von Stoffen ist für die vorliegende Planung nicht von Relevanz, da das entsprechende Szenario gemäß Gutachten unwahrscheinlich ist und der Geltungsbereich der Neuaufstellung außerhalb des Gefahrenbereiches liegt.³

Störfallrisiken – Brand entzündbarer Stoffe

Eine ergänzende Voreinschätzung bezüglich der Störfallrisiken der TÜV Nord⁴ kam zu dem Ergebnis, dass einem Brand entzündbarer Stoffe in Gebinden bis 1000 Liter, untergebracht in einem gewöhnlichen Altbau, kein relevanter Abstandswert zuzuweisen ist. Diesbezüglich besteht also ebenfalls kein Konflikt.

Störfallrisiken – Freisetzung leichtflüchtiger, toxischer Stoffe

Die Voreinschätzung bezüglich der Störfallrisiken der TÜV Nord kam weiterhin zu dem Ergebnis, dass der Geltungsbereich der Neuaufstellung von einer möglichen Freisetzung leichtflüchtiger, toxischer Stoffe betroffen ist. In diesem Zusammenhang wurden die maximalen Immissionskonzentrationen (mg/m³) verschiedener Stoffe in 50 Meter nach den Modellen des Leitfadens KAS 18 errechnet und anhand derer die MHI-Werte (Gefahrenindex, d.h. Quotient aus

² UCON Consulting 2015: Gutachten zur Bauleitplanung der Stadt Bielefeld hinsichtlich möglicher Störfallrisiken auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG. Bielefeld.

³ Ebenda

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

Dampfdruck und Beurteilungswert) bestimmt, die gerade einen angemessenen Abstand von 50 Metern bedingen würden. Im Fazit kommen im oben genannten Störfallbetrieb ca. 25 Stoffe zur Anwendung, für die zur Vermeidung von Konflikten Nutzungsbeschränkungen bis hin zum Verzicht auf den Umgang mit diesen Stoffen erfolgen müssten. Nutzungsbeschränkungen des bestehenden Betriebs wiederum sind im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.⁵

Die oben genannten Unterschreitungen der Schutzabstände für leichtflüchtige, toxische Stoffe sollen bei den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung Berücksichtigung finden. Mögliche Nutzungskonflikte werden durch den Ausschluss von schutzbedürftigen Nutzungen verhindert. Gemäß Art. 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) zählen zu den schutzbedürftigen Nutzungen insbesondere das Wohnen, öffentlich genutzte Gebäude, Erholungsgebiete und Hauptverkehrswege. Das Gutachten der UCON (Untersuchung möglicher Störfallrisiken) differenziert zwischen folgenden Verträglichkeitskategorien⁶:

- I. Wohnnutzungen, Einrichtungen mit starkem Publikumsverkehr sowie Einrichtungen, in denen sich empfindlicher Personengruppen, z.B. Kinder, Kranke, alte Menschen oder Behinderte aufhalten -> Ausschluss wird ausdrücklich empfohlen
- II. Versammlungsstätten mit längeren Aufenthaltszeiten, Hotels und vergleichbare Nutzungen -> Ausschluss unter Vorbehalt (im äußeren Bereich des Abstandsradius unter Voraussetzung der Einbindung in die Alarm- und Gefahrenabwehrplanung des Betriebsbereiches unter Umständen möglich)
- III. Gewerbliche und industrielle Nutzung ohne relevanten Publikumsverkehr -> Kein Ausschluss erforderlich

Ausgehend von dieser Voreinschätzung des TÜV werden die zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung angepasst. Aus diesem Grund werden die mit Publikumsverkehren einhergehenden Nutzungen nur außerhalb des gutachterlich bestimmten Gefahrenbereichs ermöglicht.

Lärmschutz

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

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

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Durch die Planung wird kein zusätzlicher Bedarf an sozialer oder kultureller Infrastruktur ausgelöst.

⁵ Ebenda

⁶ UCON Consulting 2015: Gutachten zur Bauleitplanung der Stadt Bielefeld hinsichtlich möglicher Störfallrisiken auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG. Bielefeld.

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

Die Belange von Freizeit, Erholung und Sport sind durch die Planung nicht betroffen.

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt werden.

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

Entwässerungssystem

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über die in den angrenzenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Heepen zugeleitet. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keine Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen erforderlich.

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

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. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Gemäß Bodenkarte NRW sind die Böden im Plangebiet grundnass und damit nicht für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann deshalb über die Regenwasserkanäle in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Die Entwässerung erfolgt über das Trennsystem in den Finkenbach. Das Erfordernis einer Regenwasserbehandlung vor Einleitung in den Finkenbach ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Die untere Wasserbehörde ist zu beteiligen.

Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist darüber hinaus ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Überflutungsvorsorge

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

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

Die genannten Maßnahmen bzw. Vorkehrungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanneuaufstellung befinden sich keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Um den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege Rechnung zu tragen, beinhaltet der Bebauungsplan allerdings einen Hinweis, dass, wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Bielefeld) anzuzeigen ist. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist aufgrund der gewerblichen und industriellen Prägung sehr heterogen. Aus diesem Grund werden keine örtlichen Bauvorschriften getroffen. Dadurch wird eine unbegründete Überregelung und Einschränkung der Gestaltungsfreiheit potenzieller Bauherren vermieden.

Durch die Planung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes bezogen auf die Kubatur und Wirkung des Bestandsgebäudes.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 Teilplan 2 Rechnung getragen. Hierzu erfolgt eine Umweltprüfung⁷ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen und menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima / Luft), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter und die biologische Vielfalt / Wechselwirkung wurden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Zusammenfassend wird deutlich, dass die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 2 allenfalls geringe Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter wie z. B. Menschen und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Fläche und Boden haben. Durch die neue Bebauung kann es ggf. zu geringfügigen Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz.

⁷ Umweltbericht zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103. „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. Oktober 2022

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

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

6.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. III/3 103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 2 wurde eine Artenschutzprüfung⁸ durchgeführt. Hier wurde untersucht, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

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

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

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

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

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen:

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

⁸ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des B-Plans Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ in Bielefeld Bertram Mestermann Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, August 2022

sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Da es sich bei dem Plangebiet um bereits baulich genutzte Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad handelt und sich auch gemäß Bodenkarte NRW keine Schutzwürdigkeit der vorhandenen Böden abzeichnet, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich weder Wasserschutz- noch Überschwemmungsgebiete. Das Gebiet ist nicht hochwassergefährdet. Das nächste Gewässer, der Finkenbach, verläuft unmittelbar nördlich des Plangebietes, ist in diesem Bereich jedoch verrohrt. Die Belange des Gewässerschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

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

Gemäß Auskunft des Feuerwehramtes der Stadt Bielefeld besteht durch die Auswertung von Luftbildern eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind jegliche Baumaßnahmen im Plangebiet frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen.

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 verfährt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Altlasten sind bislang im Plangebiet nicht bekannt.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung ist bereits größtenteils versiegelt und zeichnet sich durch eine hohe bauliche Dichte im Bestand aus. Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch die Neuaufstellung nicht zu erwarten.

Um das örtliche, durch eine hohe Versiegelung geprägte, Kleinlima zu verbessern, wird festgesetzt, dass Flachdächer mit einer mindesten 8 cm dicken Substratschicht zu begrünen sind. Ebenfalls wird, um das lokale Kleinklima zu verbessern eine Begrünung der offenen Stellplätze mit Bäumen festgesetzt. Sollte eine Begrünung mit Bäumen nicht möglich sein, ist die Fassade des Hauptbaukörpers zu mindestens 50 % durch geeignete Kletterpflanzen zu begrünen.

Da es sich bei dem Bestandsgebäude um ein Bauwerk mit historischem Wert handelt und die Fassade in ihrer Art und Form erhalten werden soll, ist hier nur der straßenabgewandte Fassadenteil zu begrünen.

Energieeffizienz

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

Der Rat der Stadt hat am 11.07.2019 den Klimanotstand für Bielefeld erklärt und damit die Eindämmung der Klimakrise und ihre schwerwiegenden Folgen als Aufgabe von höchster Priorität anerkannt. Zur Unterstützung der Klimaschutzziele sollen in den Bebauungsplänen der

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

Vor diesem Hintergrund wird in der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/103.00 Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 2 festgesetzt, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 50 m² zu mindestens zu 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind (Solarmindestfläche). Die Flächen von solarthermischen Anlagen auf Dachflächen sowie von Photovoltaikmodulen an Hausfassaden können auf die Solarmindestfläche auf Dächern angerechnet werden.

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

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

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

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Besondere bodenordnerische Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7.2 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	0,28 ha
Gewerbegebiet	0,28 ha

7.3 Finanzielle Auswirkungen

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

Im weiteren Verfahren wird geprüft inwieweit durch die ggf. notwendigen Anpassungsmaßnahmen an den Verkehrsströmen, außerhalb des Plangebietes, der Stadt Bielefeld Kosten entstehen können. Für die Erschließung des Baugebietes sind keine zusätzlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erforderlich. Folgekosten diesbezüglich entstehen nicht.

Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wird abgeschlossen. Der Stadt Bielefeld entstehen keine Kosten.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 2 sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/3/29.00 innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung ersetzt werden.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Bei der Planung handelt es sich um eine Nutzungsänderung inklusive Sicherung des baulichen Bestands. Da bei der Planung Pflichten zur Vermeidung / Begrenzung von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) zu beachten sind, wird die Neuaufstellung im Normalverfahren erfolgen. Dies ergibt sich unmittelbar aus dem Ausschlusskriterium für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a (1) 5 BauGB.

8. Vorliegende Gutachten

- Gutachten Störfallrisiken (UCON Consulting 2015: Gutachten zur Bauleitplanung der Stadt Bielefeld hinsichtlich möglicher Störfallrisiken auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG. Bielefeld.)
- Voreinschätzung Nutzungskonflikte zwischen dem Betrieb der Stockmeier Chemie GmbH & Co. KG und der geplanten Umnutzung der sog. „Seidensticker“-Gebäude (TÜV Nord 2019)
- Verkehrstechnische Untersuchung (emig-vs 2021)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung, Warstein, August 2022)
- Umweltbericht (Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung, Warstein, Oktober 2022)

Bielefeld, im Februar 2023
In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.5

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24 - 26
33609 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 52155735550
Mail: info@hempel-tacke.de