Anlage

3

Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“

- **Begründung**

Stand: Entwurf; Januar 2025

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Mitte

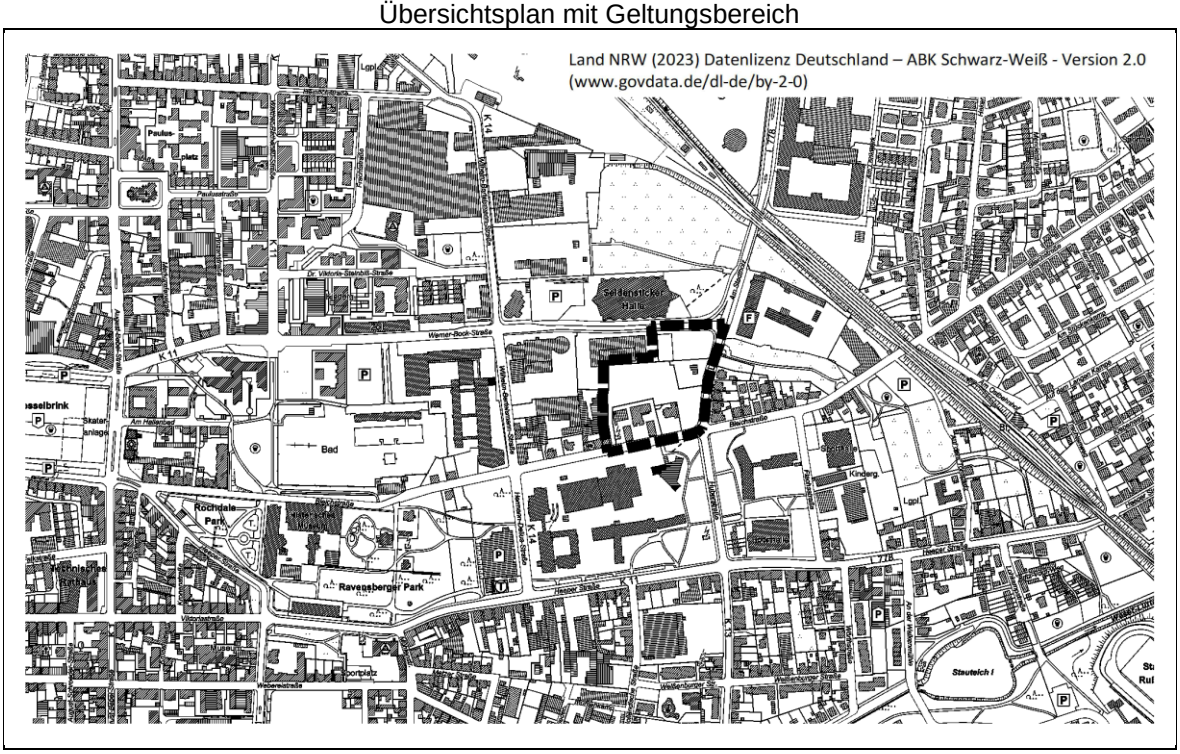
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/90.00

„Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“

Begründung

Entwurf
Januar 2025

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbB, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.31

3: Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke am Stadtholz“

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 2

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets 4

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung 5

4. Planungsziele und Plankonzept 8

4.1 Planungsziele 8

4.2 Städtebauliches Konzept 9

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen 13

5.1 Art der baulichen Nutzung 13

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 15

5.3 Verkehr und Erschließung 19

5.4 Immissionsschutz 28

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur 43

5.6 Freizeit, Erholung und Sport 43

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft 44

5.8 Denkmalschutz 47

5.9 Grünordnung 47

5.10 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds 48

6. Belange des Umweltschutzes 49

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht 49

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung 49

6.3 Artenschutz 50

6.4 Auswirkungen auf den Landschaftsplan 51

6.5 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz 51

6.6 Altlasten und Kampfmittel 53

6.7 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz 57

7. Umsetzung der Bauleitplanung 59

7.1 Bodenordnung 59

7.2 Flächenbilanz 59

7.3 Finanzielle Auswirkungen 59

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse 59

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf 60

8. Vorliegende Gutachten 60

1. Allgemeines

Im Stadtbezirk Mitte liegt im Eckbereich südlich der Werner-Bock-Straße, westlich der Straße Am Stadtholz und nördlich der Bleichstraße eine circa 1,9 ha große Fläche, die bisher im Wesentlichen durch eine gewerbliche Brachfläche und in den Randbereichen durch einzelne Wohn- und Mischnutzungen geprägt ist. In diesem Stadtquartier ist im östlichen Abschnitt Mitte des Jahres 2012 ein größerer Gewerbebetrieb für Textilveredlung aufgegeben worden, der über die Bleichstraße erschlossen wurde. Eine gewerbliche Nachnutzung des Gesamtstandorts konnte bisher nicht gefunden werden.

Die Hallen des Gewerbebetriebs sind bis auf das Kesselhaus und das Wohnhaus des Altbetriebs abgerissen worden. Im südlichen Bereich ist entlang der Bleichstraße in den vergangenen Jahren eine gemischt genutzte Bebauung entstanden. Die Flächen, auf denen ehemals die Hallen des Gewerbebetriebs untergebracht waren, stellen derzeit eine innerstädtische Brache dar. Ein Projektentwickler hat bereits im Jahr 2014 ein Plankonzept zur städtebaulichen Neuordnung der gesamten Fläche vorgelegt, das eine Mischnutzung mit dem Schwerpunkt Gewerbe/Dienstleistungen im südlichen Bereich an der Bleichstraße und Am Stadtholz sowie mit dem Schwerpunkt Wohnen/Stadthäuser im Innenbereich vorgesehen hat. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines festgelegten Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im damals gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) ist das Verfahren nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses im April 2014 sowie der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zunächst nicht weitergeführt worden, da regionalplanerische Bedenken hervorgebracht worden sind.

Der Standort des Plangebiets liegt im Stadtraum zwischen der Werner-Bock-Straße im Norden und der Heeper Straße im Süden, dem Kesselbrink im Westen und der Bahnstrecke Bielefeld–Lage im Osten. In diesem Bereich hat sich in den zurückliegenden Jahrzehnten ein Strukturwandel vollzogen, bei dem die ursprünglich diesen Bereich bestimmenden industriellen Betriebe, insbesondere der Textilindustrie – allen voran die Ravensberger Spinnerei – sowie affine gewerbliche Nutzungen aufgegeben wurden. Heute bestimmen öffentliche Nutzungen des Gemeinbedarfs, insbesondere aus dem kulturellen Bereich und dem Bildungswesen sowie Dienstleistungsnutzungen diesen Raum. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war der Bereich des Plangebiets im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, 2004) als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt (siehe oben). Im nunmehr rechtsgültigen Regionalplan OWL (2024) ist im Umfeld der Bleich- und Werner-Bock-Straße sowie der Herforder und Eckendorfer Straße und des Standorts des früheren Containerbahnhofs ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Diese Anpassungen entsprechen auf Grund der beschriebenen strukturellen Veränderungen auch den Zielen der Stadt Bielefeld. Vor diesem Hintergrund soll das Bauleitplanverfahren fortgeführt werden. Das städtebauliche Konzept sieht nach wie vor die Umsetzung von überwiegend gemischten Nutzungen in einem urbanen Gebiet vor und zieht die in der Zwischenzeit realisierte Bebauung im südwestlichen Bereich, die auf Grundlage des § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich genehmigt worden ist, zur langfristig städtebaulichen Feinsteuerung mit ein. Im Nordosten ist darüber hinaus die Ausweisung eines nichtstörenden Gewerbegebiets entlang der Werner-Bock-Straße als Übergang zum geplanten urbanen Gebiet vorgesehen.

Im Ergebnis soll für den Planbereich zwischen Werner-Bock-Straße, Am Stadtholz und Bleichstraße das Bebauungsplanverfahren Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“ weitergeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss vom 29.04.2014 hat weiterhin Bestand, da die Grundzüge und Ziele der Planung sich nicht verändert haben.

Übergeordnete Zielsetzung ist die **Mobilisierung und hochwertige Folgenutzung der vorhandenen Gewerbebrache** innerhalb des Siedlungsbereichs zum Zweck der Nachverdichtung und Aufwertung des Stadtquartiers. Die vorgesehene Projektentwicklung und die Aufstellung des Bebauungsplans werden zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in dieser innenstadtnahen Lage als planerisch sinnvoll angesehen. Mit der Mobilisierung und Reaktivierung der Fläche erfolgt insgesamt eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des gesamten Standorts. Der Bereich ist aufgrund der Lage an der städtischen Hauptverkehrsachse Am Stadtholz gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Die Planung wird vor dem erläuterten Hintergrund als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt. Bei der gegebenen Plangebietsgröße unterschreitet die maximal mögliche Größe der zulässigen Grundfläche die Schwelle von 20.000 m²; weitere in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehende Bebauungsplanverfahren führt die Stadt nicht durch. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten oder für eine störfallrechtliche Relevanz liegen nicht vor. Ebenso werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Damit kann dieser Bebauungsplan im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** aufgestellt werden, von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann abgesehen werden. Angesichts der Rahmenbedingungen und des im Umfeld vorhandenen Bestands sowie der grundsätzlichen Zielsetzung einer umfeldverträglichen Neuordnung wird davon ausgegangen, dass Vorhaben und Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt auch aus Umweltsicht vertretbar sind. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Für das Bebauungsplanverfahren III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“ ist der Aufstellungsbeschluss bereits am 29.04.2014 vom Stadtentwicklungsausschuss gefasst worden. Demnach ist das Verfahren vom Grundsatzbeschluss zur Bielefelder Baulandstrategie (Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020) in Bezug auf den „kommunalen Zwischenerwerb“ nicht betroffen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit etwa 19.000 m² eine Fläche von deutlich mehr als einem Hektar (10.000 m²) umfasst, würde die Baulandstrategie hier im Fall einer Neueinleitung eines B-Plan-Verfahrens zwingend Anwendung finden.

Der Vorhabenträger strebt an, sämtliche ihm zur Verfügung stehenden Baupotenziale eigenständig auszunutzen und zu bebauen. Für den Fall, dass dieses Bestreben nicht realisierbar ist, verpflichtet der Vorhabenträger sich, die Entwicklung des Baugebiets analog zur Baulandstrategie – aber ohne einen kommunalen Zwischenerwerb – zu vollziehen. Eine diesbezügliche Verpflichtung wird per städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen Stadt und Vorhabenträger spätestens zum Satzungsbeschluss erfolgen. Die Inhalte des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags werden im weiteren Verfahren abgestimmt. Grundlegend werden sich diese Inhalte auf die Vergabe von 50 % der resultierenden Baugrundstücke nach „Vergaberichtlinie“ (Drucksachen-Nr. 2122/2020-2025) beziehen. Optional bestünde hier die Möglichkeit, dass der Vorhabenträger die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (BBVG) für die Vermarktung und Einhaltung der Vergaberichtlinie der in Rede stehenden Baugrundstücke kostenpflichtig beauftragt.

Der Bielefelder Wohnungsmarkt ist in vielen Segmenten deutlich angespannt. Am stärksten betrifft dies das öffentlich geförderte bzw. untere Mietpreissegment. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen entsprechend dem Ratsbeschluss vom 24.06.2021 (Drucksachen-Nr. 1894/2020-2025) in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 33 % der vorgesehenen Wohneinheiten und mindestens 25 % der Bruttogeschossfläche im Rahmen des **öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus** mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden. Von den zu erwartenden ca. 70 Neubauwohnungen sollen dementsprechend circa 24 WE (33 %) öffentlich gefördert werden. In dem Plangebiet soll der geförderte Wohnungsbau im Wesentlichen im

Geschosswohnungsbau umgesetzt werden. Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor zum Satzungsbeschluss erfolgen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

a) Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mitte südlich der Werner-Bock-Straße, westlich der Straße Am Stadtholz und nördlich der Bleichstraße. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die Straße Am Stadtholz,
- im Süden durch die Bleichstraße,
- im Westen und Nordwesten durch die angrenzende vorhandene Bebauung sowie die Stellplatzanlage in dem insgesamt gemischt genutzten Quartier und
- im Norden durch die Werner-Bock-Straße.

Das Plangebiet umfasst somit **etwa 1,9 ha**. Die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

b) Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

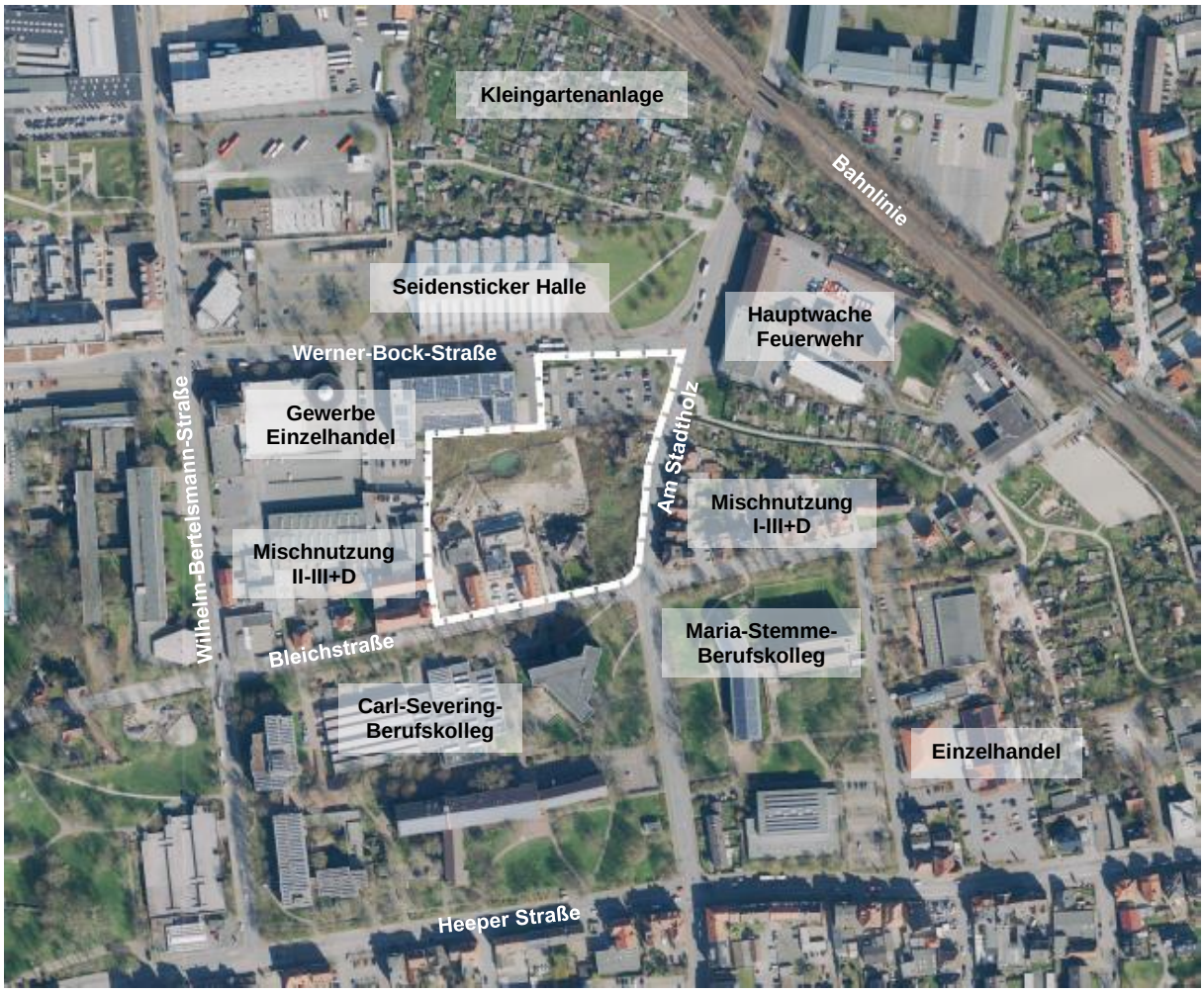
Das Plangebiet wird dreiseitig von Straßen umgeben. Insbesondere die östlich verlaufende Straße Am Stadtholz weist als eine Hauptverkehrsachse in Bielefeld eine hohe Verkehrsbelastung auf. Bei den überplanten Flächen handelt es sich im Wesentlichen um Brachflächen einer ehemaligen Fabrikhalle des alten Textilgewerbestandorts, die in den vergangenen Jahren mit Hinblick auf eine städtebauliche Neuordnung des innerstädtischen Grundstücks abgerissen worden ist. Das Kesselhaus mit dem markanten Schornstein sowie das ehemalige Betriebsleiterwohnhaus im Südwesten des Plangebiets sind hingegen erhalten und in die Neuordnung mit eingebunden worden. Das Betriebsleiterwohnhaus ist im Norden durch einen Flachdachanbau mit drei Geschossen erweitert worden. In diesem Bereich findet nun eine Mischnutzung in Kombination mit zwei vorgelagerten neu errichteten Wohnhäusern an der Bleichstraße statt. Die Wohnhäuser verfügen über 3½ Geschosse mit einem Satteldach und sind giebelständig zur Bleichstraße ausgerichtet. Der Bestand soll entsprechend in den vorliegenden Bebauungsplan eingebunden werden.

Im Südosten des Plangebiets befindet sich ein 2½-geschossiges Einzelhaus, in dem unter anderem eine Psychotherapie-Praxis untergebracht ist. Daran schließt im Osten eine bisher unbebaute Fläche an, auf der überwiegend Nadelgehölze und nur vereinzelte Laubgehölze stehen. Weiter im Nordosten befindet sich ein einzelnes 1½-geschossiges Wohnhaus, an dessen Grundstück im Norden eine großflächige Stellplatzanlage angrenzt.

Im Nordwesten befindet sich, parallel zur Werner-Bock-Straße ausgerichtet, ein großer Gebäudekörper mit einer Länge von circa 83 m, in dem sich gewerbliche Nutzungen sowie im Erdgeschoss ein Einzelhandel befinden. Das Gebäude verfügt straßenbegleitend sowie im Osten und im Westen über vier Geschosse, während im südlichen Bereich der Gebäudekörper in Richtung des vorliegenden Plangebiets lediglich über ein Geschoss verfügt. Der Parkplatz des Einzelhandels grenzt im Westen an das Plangebiet an.

Im Quartier selbst sowie im Umfeld erfolgen seit Jahren schrittweise Umnutzungen und Neuentwicklungen. Westlich des Plangebiets grenzen weitere **gemischte Nutzungsstrukturen**

mit größeren Gewerbebetrieben, Dienstleistungen und einzelnen Wohnhäusern an. Das weitere städtebauliche Umfeld ist geprägt von einigen **städtischen Gemeinbedarfsnutzungen**. Während nördlich der Werner-Bock-Straße die Seidensticker Halle mit umliegenden Stellplatz- und Freiflächen angrenzt, liegen im Westen und südlich der Bleichstraße größere, mehrgeschossige Gebäude der ehemaligen Fachhochschule sowie des Berufskollegs und ein Museum. Östlich der Straße Am Stadtholz befinden sich eine kleinere ältere Wohnsiedlung mit überwiegend zweigeschossigen Einzelhäusern sowie eine Kleingartenanlage. Das Plangebiet und sein Umfeld stellen in der Gesamtbetrachtung eine typische Gemengelage dar.



Luftbild/Bestand und Geltungsbereich (ohne Maßstab)
Quellenvermerk: Land NRW (2022) Datenlizenz Deutschland – Digitales Orthophoto – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

N

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

a) Landes- und Regionalplanung

Der Planbereich befindet sich nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) inmitten des auf der Grundlage des Regionalplans als Siedlungsraum dargestellten Bereichs. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung dar. Dem Ziel wird durch die Maßnahme der Reaktivierung innerstädtischer Brachflächen entsprochen.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, 2004) war der Planbereich Teil des innerstädtischen Bereichs für gewerbliche und industrielle

Nutzungen (GIB) und lag im Übergang zum Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) im Süden. Die Festsetzung eines urbanen Gebiets im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens stellt einen Wohnsiedlungsansatz dar, der innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs nicht entwickelt werden konnte.

Durch die Veröffentlichung der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen gemäß § 14 S. 1 LPIG NRW ist der Regionalplan OWL am 16.04.2024 wirksam geworden. Der Regionalplan OWL legt im Bereich des Plangebiets einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Durch die Festlegung als ASB werden zum einen der bereits eingetretene Strukturwandel abgebildet und zum anderen weitere strukturelle Veränderung in diesem Bereich eröffnet. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist somit gegeben.

Weitere zu beachtende Ziele der Raumordnung finden sich darüber hinaus im Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH, 2021)– länderübergreifend sollen die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren verringert werden. Der Planbereich erfasst keine festgesetzten bzw. sonstigen ermittelten Überschwemmungsgebiete oder entsprechende Risikogebiete. Darüber hinaus ist unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen, der ermöglichten entwässerungstechnischen Erschließung sowie durch Maßnahmen auf der abschließenden Genehmigungsebene ein zielkonformer Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich möglich (siehe Kapitel 5.7, 6.4) Nach Auffassung der Stadt ist die vorliegende Planung somit auch mit den Zielen des BRPH vereinbar.

Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wurde seitens der Bezirksregierung Detmold mit Schreiben vom 08.07.2024 bestätigt.

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld ist der Bereich bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt, die von Sondernutzungen bzw. Gemeinbedarfsflächen umgeben ist. Im Norden der Werner-Bock-Straße liegt die Seidensticker Halle, im Nordosten die Feuerwehr. Im Süden der Bleichstraße befindet sich das Berufskolleg, westlich der Wilhelm-Bertelsmann-Straße die ehemalige Fachhochschule, die derzeit von dem Ostblock-Kulturhaus Bielefeld e. V. genutzt wird. Der Bebauungsplan entwickelt für das Plangebiet im nordöstlichen Bereich ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet. Im zentralen, südlichen und östlichen Abschnitt wird ein größeres urbanes Gebiet vorbereitet. In diesem Bereich ist das Bebauungsplankonzept somit nicht unmittelbar aus der FNP-Darstellung entwickelt. In den Grundzügen entspricht die angestrebte Umnutzung bzw. Weiterentwicklung der Gewerbebrache mit gemischten Nutzungen aber den übergeordneten Zielaussagen des FNP für das weitere Umfeld. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des innenstadtnahen Quartiers ist im Ergebnis sichergestellt. Somit ist keine FNP-Änderung erforderlich, der FNP wird im Sinne des § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst.

c) Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans der Stadt Bielefeld erfasst. Im Plangebiet sowie in seinem engeren Umfeld befinden sich weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) noch europäische **Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Im Plangebiet selbst befinden sich keine **Naturschutzgebiete**, auch sind hier keine **geschützten Landschaftsbestandteile** bekannt.

d) Bisheriges Planungsrecht

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird bisher als im Zusammenhang bebauter Ortsteil **gemäß § 34 BauGB** beurteilt und nunmehr erstmals überplant. Im nördlichen Randbereich

wird eine **Teilfläche des Bebauungsplans Nr. III/3/72.00 „Großsporthalle“** überplant. Der Ursprungsplan setzt zum Teil entlang der Werner-Bock-Straße sowie im Eckbereich zur Straße Am Stadtholz eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün fest.

Der Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“ überplant somit im Eckbereich im Nordosten des Plangebiets (Flurstücke 660, 619 tlw. und 617 tlw.) den o. g. Bebauungsplan Nr. III/3/72.00. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. III/3/90.00 werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans insgesamt durch die selbstständig zu bewertende Planung überlagert. Diese Verdrängungsfunktion bewirkt jedoch keine Aufhebung, das heißt, dass im Fall einer Unwirksamkeit des neuen Bebauungsplans das bisherige Planungsrecht „wieder auflebt“.

Das Plangebiet war Teil des 1989 beschlossenen und förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Ravensberger Spinnerei/ Webereiviertel und Umgebung - östliche Innenstadt“ gemäß § 136 ff. BauGB. Wesentliche Ziele waren:

- Belebung mit neuen Nutzungen wie Kultur-, Bildungs- und Freizeitnutzungen auf ehemals industriell genutzten Flächen,
- Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter Bausubstanz,
- Verbesserung des Wohnumfelds durch wohnungsnahe Grün-, Frei- sowie Spielflächen,
- Blockinnenentkernung und Schaffung wertvoller privater Hofbereiche,
- Verkehrsberuhigung.

Das Sanierungsgebiet wurde inzwischen förmlich aufgehoben. Durch die Wiedernutzbarmachung der ehemals industriell genutzten Flächen durch eine gemischte Nutzung sowie durch die Planung von hochwertig gestalteten und durchgrünten öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen wird den o. g. Zielen im Grundsatz entsprochen und eine Aufwertung des gesamten Standorts erreicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des **Stadtumbaugebiets „Nördlicher Innenstadtrand“**. Dieses wurde vom Rat der Stadt Bielefeld im Dezember 2017 als Neuauflage des INSEK beschlossen, um das durch den fortschreitenden strukturellen Wandel betroffene Quartier städtebaulich weiterentwickeln zu können. Das Gebiet umfasst neben dem genannten Raum darüber hinaus weitere nördlich und östlich gelegene Bereiche des Stadtbezirks Bielefeld-Mitte. Den Bereich zwischen Werner-Bock-Straße und Heeper Straße ordnet das INSEK „Nördlicher Innenstadtrand“ dem Quartier „Ravensberger Park“ (Ord. Nr. 8) zu. Das eigentliche Plangebiet liegt am östlichen Rand dieses Quartiers.

Das Stadtumbaugebiet zeichnet sich durch eine heterogene Stadtstruktur unterschiedlicher Quartiere mit eigenen Identitäten aus. Diese sollen bewahrt sowie gleichzeitig funktionale, räumliche und thematische Verbindungen zwischen den Quartieren entwickelt werden. Daraus ergibt sich das Leitziel „Vielfalt sichern - Identität bewahren - Gemeinsamkeiten stärken“. Die Vorhabenplanung entspricht wesentlich den Querschnittzielen des Stadtumbaus in folgenden Punkten:

- Optimierung städtebaulicher und funktionaler Verbindungen
- Verbesserung des Stadtteilimages und Stärkung der Quartiersidentitäten
- Klimaschutz/-anpassung und ökologische Revitalisierung
- Aufwertung der Bausubstanz und städtebauliche Neuordnung.

e) Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld[1] steuert die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mittels Grundsätzen für den Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten (siehe dazu „Bielefelder Sortimentsliste“ im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019). Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sollen dabei grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Das gilt auch für Betriebe, die unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO liegen. Weiter gilt, dass Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden sollen. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf Grundlage des Sonderstandortekonzeptes nur in Sondergebieten liegen. Weiterhin sind Einzelhandelsagglomerationen zu vermeiden, das heißt Ansammlungen mehrerer, selbständiger, für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, von denen in der Gesamtheit zentrenschädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen.

Das Ziel hinter diesen Grundsätzen ist, dass eine wohnortnahe und fußläufig erreichbare Nahversorgung für die Bielefelder Bevölkerung gewährleistet werden kann und bestehende integrierte Zentren in der Innenstadt und den Stadtteilen als lebendige Ortskerne erhalten bleiben.

Ausnahmen formuliert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept unter anderem in Gewerbegebieten für Kfz- und Motorradhandel und die Veräußerung von Sortimenten aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück (sogenanntes Handwerkerprivileg).

Als weitere Ausnahme können Läden mit einer Verkaufsfläche von weniger als 150 m² unter die Bagatellgrenze fallen, was vorliegend nur im urbanen Gebiet zum Tragen kommt. Hierdurch sind keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

Da die Plangebietsflächen nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegen und die Versorgung des Gebiets bereits über den bestehenden Discounter an Werner-Bock-Straße gesichert ist, werden konkrete Festsetzungen zum Einzelhandel in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung getroffen. Diese erfolgen auch vor dem Hintergrund, weitere Einzelhandelsagglomerationen zu vermeiden.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Übergeordnetes Planungsziel ist im Sinne der Innenentwicklung die Mobilisierung einer innerstädtischen Brachfläche sowie die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets mit circa 1,9 ha, überwiegend in Richtung Mischnutzungen. Diese ergibt sich aus der angrenzenden Umgebung und soll langfristig zur Behebung der vorliegenden Gemengelage von ehemals emittierendem Gewerbe in innerstädtischer Lage dienen. Die vorliegende Planung soll darüber hinaus der Aufwertung des Standorts dienen und zur Vermeidung städtebaulicher Missstände in der besonders präsenten Lage beitragen. Darüber hinaus soll durch den ergänzenden

[1] Stadt Bielefeld – Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Fortschreibung 2019, Stadt Bielefeld/ Bauamt und Junker + Kruse – Stadtforschung/ Planung, Bielefeld/, Dortmund 2019.

Wohnungsbau im Sinne von „urbanem Wohnen“ auch der dringenden Wohnraumnachfrage im Stadtgebiet nachgekommen werden.

Entsprechend den Zielvorstellungen und Rahmenbedingungen wird daher eine möglichst flexible Nutzung mit einer teilweise auch etwas dichteren Bebauung angestrebt, die sich in die vor Ort gegebenen Nutzungs- und Baustrukturen verträglich einbindet. Die vorliegend anthropogen überprägte Brachfläche bietet für eine diesbezügliche Entwicklung grundsätzlich gute Voraussetzungen. Die geplanten Innenentwicklungs-/Nachverdichtungsmaßnahmen sollen auf Basis des bestehenden Erschließungssystems umgesetzt werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines urbanen Gebiets mit allen notwendigen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Nachbarschaften und der innerstädtischen Lage geschaffen werden. Die Festsetzung eines urbanen Gebiets lässt sich in der Lage insbesondere mit Blick auf die vorhandenen Nutzungen in der Nachbarschaft ableiten. Entlang der Werner-Bock-Straße befinden sich die Seidenstickerhalle, öffentliche und gewerbliche Einrichtungen, ein Fitnessstudio sowie Einzelhandel. Von der Straße Am Stadtholz werden die Hauptfeuerwache der Stadt Bielefeld, die Hochschule für Polizei und Verwaltung am Standort Bielefeld (HSPV NRW) sowie gewerbliche Nutzungen und die Wohnbebauung am Lenkwerk erschlossen. Im Bereich der Bleichstraße, zwischen der Wilhelm-Bertelsmann-Straße und der Bahnlinie Bielefeld–Lage befindet sich ebenfalls ein vielfältiger innenstadttypischer Nutzungsmix. Der nördliche Bereich der Bleichstraße bis zur Huberstraße ist geprägt durch kleine gewerbliche Nutzungen, Handwerksbetriebe, kirchliche Einrichtungen und Wohnnutzungen. Der südliche Teil des Bleichstraße wird insbesondere durch das Carl-Severing Berufskolleg und das Maria-Stemme-Berufskolleg geprägt. Im Bereich Bleichstraße / Ecke Am Stadtholz dominiert eine innerstädtische Wohnbebauung. Im Umfeld entlang der Werner-Bock-Straße befinden sich darüber hinaus die Seidenstickerhalle, öffentliche und gewerbliche Einrichtungen, ein Fitnessstudio sowie Einzelhandel. Von der Straße Am Stadtholz werden die Hauptfeuerwache der Stadt Bielefeld, die Hochschule für Polizei und Verwaltung am Standort Bielefeld (HSPV NRW) sowie gewerbliche Nutzungen und die Wohnbebauung am Lenkwerk erschlossen.

Innerhalb des Plangebiets liegt ebenfalls bereits eine gemischte Nutzungsstruktur vor. Im nordöstlichen Bereich an der Straße Am Stadtholz befindet sich ein Wohnhaus mit einer Werbeanlage im Vorgartenbereich. Im südlichen Bereich des Plangebiets entlang der Bleichstraße befindet sich ein Gebäude mit einer Praxis für Psychotherapie und Wohnungen. Westlich davon sind in den vergangenen Jahren weitere Wohngebäude entstanden. Im ehemaligen Kesselhaus befindet sich eine Werbeagentur. Die vorhandene Bebauung und die Nutzungen an der Bleichstraße sollen auch auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans Nr. III/3/90.00 weiterhin planungsrechtlich gesichert werden, zusätzlich sollen Entwicklungsspielräume im Sinne der Nachverdichtung auch auf den zum Teil bereits bebauten Grundstücken eröffnet werden.

Prüfschwerpunkte liegen mit Blick auf örtliche Gegebenheiten und planungsrechtliche Rahmenbedingungen in der verträglichen Einbindung in das Umfeld, insbesondere unter nachbarschaftlichen, immissionsschutzbezogenen und verkehrlichen Aspekten.

4.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept baut auf den oben dargelegten Zielen und Rahmenbedingungen unter Einbindung des vorhandenen Bestands auf und soll die angestrebte Entwicklung einer gemischtgenutzten Bebauung in zentraler Lage unterstützen. Das Plangebiet lässt sich dabei in vier Teilbereiche gliedern.

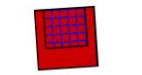


Gestaltungskonzept
beispielhaft, ohne Maßstab

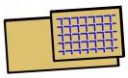
Stand: Entwurf, Januar 2025

Legende Gestaltungskonzept

Zeichenerklärung:


Einzelgebäude mit Flachdach und PV-Anlagen


Baugruppe mit Mischnutzungen, geplant


Gewerblich genutztes Gebäude mit Flachdach und PV-Anlage


Bestandsgebäude (gemischte Nutzungen)

IV Vollgeschosse, hier z. B. 4 Vollgeschosse


Private Grundstücksflächen, Wohn- und Mischnutzungen


Gemeinschaftsfläche Neubauprojekt


Private Grundstücksflächen, Gewerbe-/Mischnutzungen


Bäume, Bestand und Planung sowie geplante Hecken (beispielhaft)



Planstraßen als private Erschließung


Stellplatzanlagen, ebenerdig tlw. mit PV-Anlage und Nebenanlagen


Stellplatzanlagen, unterirdisch, hier Tiefgaragenzufahrten


Trafo- und Gasreglerstation

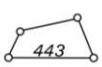

Öffentliche Verkehrsfläche, hier Optionsfläche für den ÖPNV-Ausbau (Detailplanung n. n.)


Vorhaltefläche Mobilitätstrasse


Fußwegeverbindung zur Werner-Bock-Straße, Planungsvorschlag

vorgeschlagener Geltungsbereich

Katasteramtliche Darstellungen:



- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern


- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Im ersten Teilbereich sieht das Plankonzept die Einbindung des Bestands im südlichen Bereich entlang der Bleichstraße unter Berücksichtigung eines gewissen Maßes an Flexibilität hinsichtlich möglicher Umbaumaßnahmen vor. Die ehemals gewerbliche Nutzung geht aus dem Erhalt und der Umnutzung des ehemaligen Kesselhauses mit markantem Schornstein hervor, auch das ehemalige Betriebsleiterwohnhaus ist erhalten worden. Die Bebauung ist in der Zwischenzeit durch eine gemischt genutzte Bebauung ergänzt worden. Durch die giebelständige Ausrichtung der Gebäude in erster Baureihe, werden Sichtachsen gebildet, sodass die Historie des Areals am Stadtbild ablesbar bleibt. Auch das bestehende Wohnhaus mit der Psychotherapeutenpraxis wird in das Plankonzept eingebunden.

Im zweiten Teilbereich südöstlich weitergehend in Richtung Norden parallel zur Straße Am Stadtholz sieht das Plankonzept eine Nachverdichtung in geschlossener Bauweise vor. Infolge der geschlossenen Bauweise soll der Straßenraum an dieser Stelle gefasst werden. Die Bebauung soll die Struktur der gegenüberliegenden Straßenseite aufgreifen und ein stimmiges Stadtbild erzeugen. Durch das Vor- und Zurückspringen findet eine Gliederung des Baukörpers und seiner Fassade statt, mit der eine kleinteilige Wirkung erzeugt werden soll. Die Gebäudekörper mit geneigten Dächern sollen analog zum Bestand giebelständig zur Straße ausgerichtet werden. Verbunden werden die dreigeschossigen Baukörper durch zweigeschossige Flachdachbauten, sodass insgesamt eine Reihe an Kettenhäusern entsteht. Zur optischen Betonung des Kreuzungsbereichs ist hier die Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes mit Flachdach innerhalb der Kettenhausbebauung geplant. Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts soll der ruhende Verkehr in Tiefgaragen untergebracht werden. Dieser Teilbereich bietet sich durch die Lage an der Straße Am Stadtholz insbesondere für kleinere Gewerbebetriebe und Dienstleistungen an, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Eine Wohnnutzung ist nach Bedarf in dem Teilbereich dennoch möglich. Die Zahl der Wohneinheiten, die hier neu entstehen können, beläuft sich auf circa 10–20 und ist von der Anzahl der möglichen gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen abhängig.

Im rückwärtigen dritten Teilbereich ist die Errichtung von drei Gebäudekörpern mit einer abgestaffelten Höhenentwicklung geplant. Das städtebauliche Konzept sieht in diesem Bereich drei Punkthäuser mit vier, fünf und sechs Geschossen zuzüglich Staffelgeschoss und Flachdächern vor. Die Ausrichtung der Gebäude und Freiflächen erfolgt in Richtung Süden. Erschlossen werden soll die Bebauung über einen Erschließungsstich mit einer Wendeanlage von der Bleichstraße. Entlang des Erschließungsstichs ist die Anlage von offenen Stellplätzen, teilweise in Kombination mit Carports geplant. Gemeinschaftlich nutzbare Freiräume, insbesondere Spielflächen für die Kinder der Bewohnerschaft sind im südlichen Bereich geplant. Infolge der Lage in zweiter und dritter Baureihe bieten sich diese Gebäude insbesondere für Wohnnutzungen an. Hier können voraussichtlich bis zu 60 Wohneinheiten entstehen. Zur Gliederung und Eingrünung des Plangebiets, vor allem gegenüber der angrenzenden gewerblich genutzten Bebauung, ist eine Anpflanzung von Hecken im westlichen und nordwestlichen Bereich vorgesehen.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist in Anlehnung an die Bebauung der Werner-Bock-Straße und zur Schaffung eines angemessenen Übergangs von gewerblichen und industriellen Nutzungen nördlich des Plangebiets zum im Süden geplanten urbanen Gebiet im Sinne der Nutzungsgliederung ein eingeschränktes Gewerbegebiet geplant. Die gewerbliche Entwicklung soll dort nachbarschaftsverträglich mit einem mischgebietstypischen Emissionsverhalten erfolgen. Das vorgeschlagene Gebäude wird im Vergleich zur straßenbegleitenden Nachbarbebauung weiter in Süden in das Grundstück gerückt, um ausreichend Platz für Vorhaltefläche einer langfristig geplanten Mobilitätstrasse zu schaffen. Auch hier kann zur Betonung der Ecksituation im Kreuzungsbereich der Werner-Bock-Straße und der Straße Am Stadtholz der Baukörper in diesem Bereich mit sieben Geschossen errichtet werden. Erschlossen werden kann das Grundstück über eine Zufahrt an der Werner-Bock-Straße. Hier kann auch ein Teil des ruhenden Verkehrs untergebracht werden, für den restlichen Stellplatzbedarf kann die Errichtung einer Tiefgarage unterhalb des Hauptgebäudes vorgesehen werden. Insbesondere für das eingeschränkte Gewerbegebiet, stellt das

Plankonzept lediglich eine mögliche Bebauung dar. Anderweitige Plankonzepte sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/3/90.00 zulässig.

Angesichts eines langfristig geplanten Ausbaus des öffentlichen Personennahverkehrs im Innenstadtgebiet der Stadt Bielefeld sollen im städtebaulichen Konzept im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebiets ausreichend Flächen für eine Mobilitätstrasse, die zum Beispiel als Busspur oder als Verlängerung der Stadtbahn ausgebaut werden kann, vorgehalten werden. Bis zur Umsetzung konkreter Planungen können die Flächen allerdings durch die Grundstückseigentümer weiterhin genutzt werden, zum Beispiel als Vorgartenfläche oder zur Errichtung von Fahrrad- oder Pkw-Stellplätzen, die nicht dem Stellplatznachweis dienen. Die Errichtung von Werbeanlagen in diesem Bereich ist ebenfalls möglich.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“ sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebauliche Neuordnung der innerstädtischen Brachfläche mit einer angemessenen und städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung entwickelt werden. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den oben erläuterten Zielvorstellungen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO

Infolge der innerstädtischen Lage sowie der vielfältigen Nutzungen in der direkten Umgebung des Plangebiets soll ein Großteil der Fläche als urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO entwickelt werden. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Ein Gleichgewicht der Nutzungsmischung ist im urbanen Gebiet nicht erforderlich. Urbane Gebiete bieten insbesondere die Möglichkeit, eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorhandener Baugebiete in zentraler Lage hinsichtlich ihrer vorhandenen Dichte und Mischung planerisch zu steuern. Das Nutzungsspektrum ist dabei breiter angelegt als in einem Mischgebiet.

Die innerstädtische Lage des Plangebiets und die Vielfalt der Nutzungen in der Umgebung mit den Berufskollegs im südlichen Bereich, mit der Wohn- und Mischnutzung im Westen und im Osten und mit dem angrenzenden Gewerbe im Norden sowie mit der bestehenden Misch- und Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs begründen neben den geplanten Nutzungen die Festsetzung eines urbanen Gebiets. Auch über das direkte Umfeld hinaus zeichnet sich insbesondere für den Bereich nördlich der Heeper Straße, zwischen den Bahnlinien bis hin zum Innenstadtbereich eine heterogene Nutzungsstruktur aus gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen in Kombination mit Wohnnutzungen ab. Neben der Nutzungsmischung wird infolge des Maßes der baulichen Nutzung auch eine höhere Verdichtung ermöglicht, die sich zum einen in die vorhandene Umgebung einfügt und zum anderen hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme eine effiziente Nutzung der innerstädtischen erschlossenen Brachfläche ermöglicht. Aus den genannten Gründen werden für das geplante urbane Gebiet keine Einschränkungen hinsichtlich der gemäß § 6a BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen getroffen.

Insgesamt ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten und Tankstellen, die sonst nach § 6a (3) BauNVO in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Unter Vergnügungsstätten werden dabei diejenigen gewerblichen Nutzungsarten zusammengefasst, die sich unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebs einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Derartige Nutzungen sind im Plangebiet und seinem angrenzenden Umfeld bislang nicht vorhanden. Eine erstmalige Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnte insofern eine negative Signalwirkung für die künftige Entwicklung in diesem Bereich auslösen, die den mit der Planung verfolgten wesentlichen Zielen zur gestalterischen Aufwertung des Brachfläche in zentraler Lage, widersprechen würden. Eine Ansiedlung solcher Nutzungen würde im Hinblick auf die angrenzenden Schulen im südlichen Bereich sowie die bestehenden Wohnnutzungen im Plangebiet und östlich angrenzend zu Nutzungskonflikten führen. Darüber hinaus können derartige Nutzungen durch ihr äußeres Erscheinungsbild, häufig auffälliger/atypischer Werbung und verhangener/zugeklebter Fenster einen Attraktivitätsverlust und Beeinträchtigungen der Angebotsvielfalt und -qualität bewirken (sog. „Trading-Down-Effekt“). Diesen negativen Begleiterscheinungen soll insofern vorgebeugt werden. Bordelle/bordellartige Betriebe sind als sonstige Gewerbebetriebe – soweit nach der Kommentarliteratur ersichtlich – aufgrund der von ihnen ausgehenden wesentlichen Störungen des allgemein zulässigen Wohnens analog zu Mischgebieten auch in Urbanen Gebieten eher als unzulässig einzustufen.[2] Vorsorglich wird im Sinne der Klarstellung vorliegend jedoch eine Festsetzung zum Ausschluss derartiger Nutzungen aus vergleichbaren städtebaulichen Erwägungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Tankstellen werden nicht zugelassen, da sie mit Blick auf die angestrebte verdichtete Bebauung und auf die gegebene Erschließungssituation hier nicht vorstellbar sind. Aufgrund ihrer meist nur eingeschossigen Bauweise und den mit dieser Nutzung typischerweise verbundenen größeren Zu-/Abfahrtsbereichen sowie sonstigen erforderlichen Freiflächen würden sie sowohl strukturell als auch stadtgestalterisch nicht in das Gebiet passen. Zudem wird eine verkehrlich verträgliche Anbindung mit Blick auf den langfristig geplanten Ausbau der Mobilitätstrasse im Bereich der Straße Am Stadtholz und der Werner-Bock-Straße aufgrund der Vielzahl an Ein- und Ausfahrender Verkehre nicht für machbar gehalten.

Auf Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2019 in Verbindung mit der innerstädtischen Lage des Plangebiets sind Einzelhandelsbetriebe oberhalb der Bagatellgrenze von 150 m² Verkaufsfläche mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig. Sehr kleine Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 150 m² Verkaufsfläche sind von der Reglung demnach nicht erfasst und somit sortimentsunabhängig zulässig. Hingegen sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, sofern nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Bielefelder Sortimentsliste“ nur als branchenübliche Randsortimente vorgesehen sind. Dafür dürfen sie nicht mehr als 10 % der Gesamtkauffläche ausmachen. Die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO darf im urbanen Gebiet grundsätzlich nicht überschritten werden.

Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird auf einer untergeordneten Fläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO als Weiterführung der im Westen angrenzenden bestehenden gewerblichen Nutzungen entlang der Werner-Bock-Straße festgesetzt. Die Einschränkung der Art der baulichen Nutzung erfolgt aufgrund der Nähe zu potenziellen neuen Wohnnutzungen innerhalb des im Süden anschließenden urbanen Gebiets zur Vermeidung von Nutzungskonflikten. Demzufolge sind gemäß § 1 (9) in Verbindung mit § 8 (2), (3) BauNVO

[2] Vgl. u. a. Fickert/Fieseler (2019): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 13. erweiterte und überarbeitete Auflage, Stuttgart, dort § 6a, Rn. 20.3; Blechschmidt (2017) in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Baugesetzbuch – Kommentar, Band VI, dort § 6a BauNVO, Rn. 39.

ausschließlich Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Dies soll zusätzlich zur langfristigen Behebung der innerstädtischen Gemengelage beitragen sowie der städtebaulichen Gliederung und der Abschirmung der im Norden gelegenen Gewerbe- und Industriegebiete dienen.

Auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2019 der Stadt Bielefeld ist in dem eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandel mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Zudem ist auch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe zugelassen werden, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht. Es muss eine räumliche und funktionale Zuordnung zum Betrieb bestehen und sich der ausnahmsweise zulässige Betriebsteil in seiner Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen. Darüber hinaus können im eingeschränkten Gewerbegebiet Kfz- und Motorradhändler mit Werkstätten als Ausnahme zugelassen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit Blick auf die Rahmenbedingungen und die Planungsziele sowie dem Bestand im Plangebiet und im Umfeld werden für das Plankonzept konkrete Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9 (1) Nrn. 1 und 2 BauGB bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Nachbarschaft abgeleitet. Hinsichtlich der Baugestaltung werden insbesondere entlang der Hauptverkehrsachse Am Stadtholz klare Vorgaben zur Gestaltung der baulichen Anlagen geregelt, um in Verbindung mit der gegenüberliegenden Bebauung ein klares Siedlungsbild mit qualitätsvoller Architektur zu gewährleisten. Im südlichen Bereich werden Festsetzungen im Rahmen der Bestandsüberplanung mit angemessener Flexibilität für mögliche Umbauten getroffen. Im Innenbereich des Plangebiets werden wiederum aufeinander abgestimmte Gebäudekörper vorgesehen, die mit ihrer Kubatur und Dachlandschaft einen Übergang zwischen den im Norden und Nordosten außerhalb des Plangebiets angrenzenden großflächigen Gewerbebetrieben und der kleinteiligeren gegliederten Mischnutzungen im Süden und Südwesten des Plangebiet schaffen sollen.

Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO

a) Maß der baulichen Nutzung

- Zur effizienten Wiedernutzbarmachung der innerstädtischen Flächen im Plangebiet orientiert sich die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 in allen Teilbereichen am Orientierungswert der GRZ-Obergrenze des § 17 BauNVO für urbane Gebiete. Dadurch wird zugleich ein ausreichendes Maß an Flexibilität gewährleistet. Im MU2 kann aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts und der Freihaltung der rückwärtigen Außenbereiche von offenen Stellplätzen die zulässige GRZ von 0,8 durch Tiefgaragen und deren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Die hier auf die Überschreitung der GRZ anzurechnenden Flächen sind in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 40 cm dicken Boden-/Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken.
- Im vorliegenden Bebauungsplan wird für das urbane Gebiet keine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, um einen gewissen Gestaltungsspielraum zu eröffnen und eine effiziente und kompakte bauliche Ausnutzung im Rahmen der innerstädtischen Nachverdichtung zu unterstützen. Im Zusammenspiel mit den weiteren getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wird das mögliche Volumen der geplanten Bebauung mit Blick auf die Nachbarschaft als städtebaulich verträglich bewertet.

- Die Zahl der Vollgeschosse wird unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontextes und der Bestandsüberplanung in den jeweiligen Teilbereichen des Plangebiets zur verträglichen Einbindung in das Umfeld unterschiedlich festgesetzt. Im MU1 sind in Anlehnung an den Bestand zwei bis drei Vollgeschosse zulässig. Im MU2 wird infolge der kleinteiligen Bebauungsstruktur die Zahl der Vollgeschosse je Baufenster geregelt. Die straßenbegleitende Bebauung soll trotz der geschlossenen Bauweise eine kleinteilige Baustruktur in Anlehnung an die gegenüberliegende Bebauung der Straße Am Stadtholz aufgreifen. Demzufolge sollen immer abwechselnd ein Baukörper mit einer zwingenden Festsetzung von drei Vollgeschossen und ein untergeordneter Baukörper mit zwingend zwei Vollgeschossen folgen. Hierdurch entstehen straßenbegleitend Kettenhäuser, die trotz ihrer verdichteten Bauweise den Eindruck einer aufgelockerten Bauweise durch die Höhenabwicklung in Kombination mit den Vor- und Rücksprüngen in der Fassadengliederung vermitteln. Zur städtebaulichen Akzentuierung der Ecksituation im Kreuzungsbereich Bleichstraße/Am Stadtholz, wird für diesen Bereich ein Gebäudeköper mit zwingend vier Vollgeschossen festgesetzt. Im MU3 wird zur Umsetzung kompakter Bauformen im Innenbereich sowie zur Schaffung eines angemessenen Übergangs in der Höhenentwicklung von der nördlichen gewerblichen Bebauung hin zur kleinteiligeren südlichen und südöstlichen Mischnutzung die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse je Baufenster von sechs auf vier abgestuft. Mindestens zwei bis maximal sechs Vollgeschosse sind im nordwestlichen Bereich im direkten Übergang zum Büro- und Geschäftsgebäude an der Werner-Bock-Straße festgesetzt. Die Mindestzahl von zwei Vollgeschossen wird in allen Baufenstern des MU3 festgesetzt, da eine noch niedrigere Bebauung und geringere Nutzung der innerstädtischen Flächen den städtebaulichen Zielen einer angemessenen Nachverdichtung und effizienten Ausnutzung der gut erschlossenen Grundstücke nicht gerecht werden würde.
- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper sowie die Feinsteuerung zur Abstufung der Gebäudehöhen erfolgt bei teilweise gleicher Zahl der Vollgeschosse über die konkrete Festsetzung von Trauf- bzw. Gebäudehöhen. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum in der konkreten Umsetzung sollen mit den Höhenvorgaben gewahrt bleiben. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird der Höhenbezug unter Zugrundelegung von NHN-Höhen (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) geregelt. Hiermit können unter den gegebenen Rahmenbedingungen eine aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung sowie ein eindeutiger Bezug zu Gelände und Nachbarschaft gewährleistet werden. Die Festsetzungen der Trauf- und Gebäudehöhen im MU1 orientieren sich überwiegend an dem vorhandenen Bestand. Insbesondere im Bereich des Schornsteins des ehemaligen Kesselhauses wird hier ein für das Plangebiet identitätsstiftendes Bauwerk gesichert. Im MU2 tragen die Festsetzungen der Trauf- und Gebäudehöhen den bereits zu den Vollgeschossen erläuterten Zielsetzungen bei. Insbesondere im MU3 wird von der städtebaulichen Feinsteuerung der Festsetzung von Gebäudehöhen Gebrauch gemacht. Das westliche Gebäude wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 123,0 m ü. NHN festgesetzt. Dadurch ist die Errichtung eines fünfgeschossigen Gebäudekörpers zuzüglich eines Staffelgeschosses bzw. eines sechsgeschossigen Gebäudekörpers möglich. Die Gesamthöhe des mittleren Gebäudes lässt maximal ein fünfgeschossiges Gebäude zu, während der östlich gelegene Baukörper wiederum noch weiter abgestuft nur einen viergeschossigen Gebäudekörper zulässt und somit einen städtebaulich verhältnismäßigen Übergang zur straßenbegleitenden Bebauung schafft. Für die Nachvollziehbarkeit der möglichen tatsächlichen Gebäudehöhen in Meter sind die vorhandenen Geländehöhen in Meter über NHN (nicht eingemessen) der angrenzenden Straßen nachrichtlich dargestellt worden. Für den Innenbereich ist die geplante Geländehöhe in Meter über NHN mit 102,50 m ü. NHN (unverbindlich) dargestellt. Die möglichen tatsächlichen Gebäudehöhen ergeben sich wie folgt (beispielhafte Auswahl):

Fläche	Maximale festgesetzte Gebäudehöhe in Meter über NHN	Angenommene Geländehöhe in Meter über NHN, z. B.	Höhe baulicher Anlagen über (geplanter) Geländehöhe
MU1	**THmax. 111,50** **GHmax. 115,50** **GHmax. 117,00** **GHmax. 132,50**	Geländehöhe Bleichstraße: 102,11	9,39 m 13,39 m 14,89 m 30,39 m (Erhalt des Schornsteins)
MU2	**GHmax. 110,00** **THmax. 111,50** **GHmax 117,50**	Geländehöhe Straße Am Stadtholz: 101,35	8,65 m 9,65 m 16,15m
MU3	**GHmax. 117,00** **GHmax. 120,00** **GHmax. 123,00**	Geplante Geländehöhe 102,5	14,5 m 17,5 m 20,5 m

Da im MU1 und im MU2 in Teilen der Altbestand überplant wird und dieser durch den Bebauungsplan in seiner Entwicklung nicht eingeschränkt werden soll, können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils genehmigten Trauf- oder Gebäudehöhe des betroffenen Altbaus bewegen.

b) Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise im MU1 erfolgt auf Grundlage der Bestandsbebauung als offene Bauweise. Im MU2 hingegen wird eine geschlossene Bauweise vorgesehen, wodurch der Straßenraum der Hauptverkehrsachse Am Stadtholz sowie der Kreuzungsbereich im Süden baulich gefasst werden. Im MU3 wird gemäß dem städtebaulichen Konzept, welches im Innenbereich die Errichtung von Punkhäusern vorsieht, eine offene Bebauung festgesetzt. Hierdurch wird die Umsetzung begrünter Freiflächen im Innenbereich ermöglicht.

c) Überbaubare überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baulinien und Baugrenzen setzen die Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattungen einzugrenzen.

Im MU1 fassen die Baugrenzen die Bestandsbebauung, sie lassen aber gleichzeitig einen gewissen Spielraum für Um- oder Anbauten zu. Darüber hinaus sind die Baugrenzen so gewählt, dass im westlichen Bereich des MU1 die Sicht auf identitätsstiftende Bauwerke, wie das ehemalige Betriebsleiterwohnhaus und der Schornstein des ehemaligen Kesselhauses, langfristig gewahrt bleibt. Hierzu trägt auch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung bei.

Im MU2 wird straßenbegleitend auf bislang unbebauten Flächen eine neue überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Aufgrund der Lage und Ausrichtung zur Straße Am Stadtholz soll durch die kleinteilige Gliederung der geplanten Bebauung infolge der Baugrenzen die

gegenüberliegende Baustruktur aufgegriffen werden. Städtebauliches Ziel an dieser Stelle ist es, trotz der dichten und geschlossenen Bauweise zur Fassung des Straßenraums eine optisch aufgelockerte Bebauung zu vermitteln. Dies erfolgt durch die Festsetzung einer straßenseitigen Baulinie, die Vor- und Rücksprünge gezielt steuert und insbesondere auch die Betonung des Eckgrundstücks im Kreuzungsbereich der Straßen Am Stadtholz und Bleichstraße ermöglicht. Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung, durch die Gebäude mit Satteldach ausschließlich giebelständig zur Straße hin errichtet werden dürfen, ergibt sich aus der östlich angrenzenden Bebauung und ermöglicht somit eine abgestimmte Gestaltung der Straßenzüge Am Stadtholz und der Bleichstraße. Im nördlichen Bereich des MU2 wird die Bestandsbebauung dahingehend überplant, dass zum einen die Fortsetzung der kleinteiligen straßenrandbegleitenden Gliederung des städtebaulichen Konzepts weitergeführt werden kann, zum anderen wird das nördliche Baufenster aufgrund des tieferen Grundstückzuschnitts und somit zur angemessenen baulichen Ausnutzung im Übergang zu den großformatigen gewerblichen Gebäuden großzügiger gefasst. Im südlichen Bereich des MU2 an der Bleichstraße soll im vorderen Bereich des Grundstücks ebenfalls eine Bebauung im Sinne der Nachverdichtung zugelassen werden. Auch hier kann das städtebauliche Konzept mit der kleinteiligen straßenrandbegleitenden Gliederung fortgeführt werden, die großzügige überbaubare Fläche ermöglicht, allerdings auch Alternativen.

Im MU3 werden durch die Baugrenzen drei Baufelder eröffnet, die eine offene, aufgelockerte Struktur mit kompakten Baukörpern im Innenbereich des Plangebiets ermöglichen. Hierdurch werden Flächen freigehalten, die unter anderem als begrünte Außenbereiche genutzt werden können.

Zur flexiblen Gestaltung von Außenwohnbereichen ist in Bezug auf Terrassenüberdachungen eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Terrassenüberdachungen mit einer Fläche von bis zu 30 m² und einer Tiefe von bis zu 3,0 m zulässig. Dabei ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

a) Maß der baulichen Nutzung

- In Anlehnung an die bestehenden großflächigen Gewerbebetriebe in der Umgebung wird die GRZ im eingeschränkten Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt und orientiert sich somit ebenfalls am Orientierungswert der GRZ-Obergrenze des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.
- Es wird darauf hingewiesen, dass im GE(N) keine Geschossflächenzahl festgesetzt wird. Dadurch kann es zur starken Überschreitung des Orientierungswerts der GFZ-Obergrenze kommen. Der Spielraum ist ausdrücklich gewollt, damit das Grundstück, trotz der Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche in Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse und der festgesetzten Gebäudehöhen, wirtschaftlich genutzt werden kann. Dadurch wird den Bauwilligen eine Flexibilität der Bebauung des Eckgrundstücks unter Berücksichtigung der langfristig geplanten Mobilitätstrasse offengehalten.
- Infolge der Ecksituation an der Hauptverkehrsachse Am Stadtholz soll auch an dieser Stelle durch die Zahl der Vollgeschosse mit maximal sieben Vollgeschossen eine städtebauliche Betonung des Kreuzungsbereichs erfolgen. Hiermit hebt sich die Zahl der Vollgeschosse gegenüber der angrenzenden gewerblichen Nutzung mit maximal vier Vollgeschossen ab, greift aber die vorhandene Betonung von Eckgrundstücken, wie im Kreuzungsbereich Werner-Bock-Straße und Wilhelm-Bertelsmann-Str. mit 6 Geschossen bereits vorhanden, wieder auf. Im Zusammenspiel mit der städtebaulichen Akzentuierung des Kreuzungsbereichs MU2 wird ein stimmiges Stadtbild erzeugt.

- Zur Feinsteuerung der Höhenentwicklung im Zusammenhang mit der Zahl der Vollgeschosse wird eine Gebäudehöhe von mindestens 111,0 m ü. NHN und maximal 126 m ü. NHN festgesetzt. Zur Orientierung bedeutet dies bei einer Geländehöhe von 101,39 m ü. NHN im Kreuzungsbereich der Werner-Bock-Straße eine tatsächliche Gebäudehöhe von ca. 9,61 m bis 24,61 m. Die Mindesthöhe wird aufgrund der gewünschten Akzentuierung des Eckgrundstücks festgesetzt.

b) Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt anlässlich der Grundstücksgröße und der überbaubaren Fläche des eingeschränkten Gewerbegebiets als abweichende Bauweise. Angesicht des Eingriffs in die privaten Grundstücksflächen durch die Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche, soll für die verbleibenden Grundstücksfläche innerhalb des GE(N) ein angemessen großer Spielraum ermöglicht werden, um eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks dennoch zu gewährleisten. Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50,0 m überschritten werden darf. Die Bestimmungen des seitlichen Grenzabstand bleiben hiervon jeweils unberührt.

c) Überbaubare überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sollen eine möglichst großzügige bauliche Nutzung des Grundstücks ermöglichen, um analog zur Argumentation der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks trotz der Festsetzung von Bebauung freizuhaltender Flächen im nördlichen und östlichen Randbereich zu ermöglichen. Darüber hinaus wird in Richtung Süden und Osten wird die überbaubare Fläche teilweise durch das Leitungsrecht für die Verlegung der Fernwärmeleitung der Stadtwerke Bielefeld begrenzt.

5.3 Verkehr und Erschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets soll für das eingeschränkte Gewerbegebiet über die Werner-Bock-Straße erfolgen, die das Plangebiet in westliche Richtung sowohl mit der Innenstadt Bielefeld verbindet als auch in Richtung Nordern über die Wilhelm-Bertelsmann-Straße (K 14) eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz durch den Anschluss an die B 61 bietet. Das östlich gelegene MU2 soll von der Straße Am Stadtholz (L 778) erschlossen werden, die das Plangebiet an die nördlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt anbindet sowie über die Herforder Straße (B 61) weiter in den Osten Richtung Herford. Die im Plangebiet südlich gelegenen Teilflächen des urbanen Gebiets MU1 und MU3 im Innenbereich sollen über die Bleichstraße erschlossen werden, die das Plangebiet in Richtung Westen ebenfalls mit der Innenstadt und in Richtung Osten mit dem Stadtteil Heepen verbindet.

Die **innere Erschließung** des Neubaugebiets erfolgt für das MU3 über einen privaten Erschließungsweg, der im Süden an die Bleichstraße angebunden ist. Die Straßenbreite beträgt circa 6,0 m. Am Ende des Erschließungswegs ist eine Wendeanlage mit einer Breite von circa 21,5 m geplant. Über den privaten Erschließungsweg erfolgt auch die Erschließung der bestehenden Stellplatzanlagen der Werbeagentur im MU1 sowie der vorhandenen und geplanten Versorgungsanlagen (Trafostation, Gasregelstation) der Stadtwerke Bielefeld. Durch die private Erschließungsstraße ist auch die Verlegung von Fernwärmeleitungen der Stadtwerke Bielefeld geplant, darüber hinaus muss die Befahrbarkeit des privaten Erschließungswegs durch die Müllabfuhr gesichert werden. Dementsprechend wird die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Erschließungsweg durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr-, Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zu

belastende Flächen zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger des Flurstücks 725, Flur 75, Gemarkung Bielefeld überlagert.

Für das MU2 werden Zufahrtsbereiche für die Erschließung der Tiefgarage definiert, um hier die Verkehre mit Blick auf die langfristig geplante Mobilitätstrasse zu bündeln. Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche ist grundsätzlich die Errichtung von Stellplatzanlagen, die nicht dem Stellplatznachweis dienen, zulässig. Deshalb ist bis zu dem Zeitpunkt der Umsetzung einer Mobilitätstrasse und des dann notwendigen Planfeststellungverfahrens die Zufahrt im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Fläche entlang der Straße Am Stadtholz generell zulässig. Lediglich der Kreuzungsbereich Bleichstraße / Ecke Am Stadtholz ist aus verkehrstechnischen Gründen von Ein- und Ausfahrten freizuhalten. In den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind auf Höhe der Zufahrten für das MU2 mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger des MU2 festgesetzt, damit diese auch von den baulichen Anlagen, die innerhalb der Vorhaltefläche für die Mobilitätstrasse temporär zulässig sind, freigehalten werden und die Ein- und Ausfahrt an der Stelle zugunsten der Anlieger gewährleistet bleibt.

Gleiches gilt für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger des GE(N). Derzeit ist eine Erschließung des GE(N) über die westlich angrenzende Parkplatzfläche im Bestand möglich, da es sich hierbei um dieselben Grundstückseigentümer handelt. Dennoch wird zur langfristigen Sicherung der Erschließung des GE(N) auch eine Zufahrt an der Werner-Bock-Straße vorgesehen. In diesem Bereich befindet sich heute eine Bushaltestelle, die im Zuge der Ausführungsplanung dann verlegt werden muss. Dies wäre voraussichtlich ohnehin spätesten für den Ausbau der Mobilitätstrasse notwendig. Aufgrund der übergeordneten Kreuzungssituation der Werner-Bock-Straße und der Straße Am Stadtholz und mit Blick auf die unmittelbar daran anschließende Hauptfeuerwehrwache sind Ein- und Ausfahrten auch für die von Bebauung freizuhaltenden Flächen in diesem Bereich grundsätzlich ausgeschlossen.

Nördlich und östlich des Plangebiets verläuft eine **Fuß- und Radwegeverbindung** durch das „Grüne Band“ der Stadt Bielefeld, welches eine attraktive Verbindung des östlichen Bereichs des Stadtbezirks Mitte mit der Innenstadt darstellt. Südlich ist eine weitere Fuß- und Radwegeverbindungen im Grünen vorhanden, die durch das Areal des Carl-Severing-Berufskollegs über den Ravensberger Park bis in die Innenstadt führt. Im Osten schließt die Fuß- und Radwegeverbindung vor der Bahnlinie an das „Grüne Band“ an. Innerhalb des Plangebiets ist eine fußläufige Durchquerung vom Innenbereich des MU3 nach Norden Richtung Werner-Bock-Straße vorgesehen. Hier werden mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger des MU3 festgesetzt. Dadurch soll auch eine kürzere fußläufige Verbindung zu den Bushaltestellen an der Werner-Bock-Straße geschaffen werden.

Flächen für den **ruhenden Verkehr** sollen sowohl in Tiefgaragen als auch auf offenen Stellplatzanlagen oder Carportanlagen untergebracht werden. Zur gezielten Verortung von ebenerdigen Stellplätzen und Carportanlagen sind diese nur in den gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig. Um eine starke Verdichtung durch weitere massive Baukörper wie Garagen im Innenbereich zu vermeiden, ist auf diesen Flächen die Errichtung von Garagen ausgeschlossen. Damit Bauwillige dennoch die Möglichkeit der Errichtung von Garagen zur Verfügung steht, sind diese einschließlich ebenerdiger Stellplätze und Carportanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im MU2 ist infolge des schmalen Grundstückszuschnitts und der Freihaltung rückwärtiger Außenbereiche der ruhende Verkehr in erster Linie in Tiefgaragen unterzubringen. Die Tiefgaragendecken sind außerhalb der Überbauung mit einer mindestens 40 cm dicken Boden-/Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken, um eine umfangreiche und ansprechende Durchgrünung des Plangebiets zu ermöglichen.

Im eingeschränkte Gewerbegebiet GE(N) ist aufgrund der großflächigen überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung von offenen ebenerdigen Stellplatzanlagen, Carportanlagen,

Garagen und Tiefgaragen flexibel möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl im urbanen Gebiet als auch im eingeschränkten Gewerbegebiet offene ebenerdige Stellplatzanlagen, die nicht dem Stellplatznachweis dienen, auf den von Bebauung freizuhaltende Flächen grundsätzlich zulässig sind. Zur Umsetzung der Mobilitätstrasse sind diese Flächen durch ein Planfeststellungsverfahren zu überplanen.

Zum Entwurf sind die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens im Rahmen eines **Verkehrsgutachtens**[3] untersucht worden (Hinweis: nachfolgende Aussagen sind aus dem Verkehrsgutachten i. W. übernommen). Aufgabe des Verkehrsgutachtens ist es, die zukünftige Verkehrssituation in Bezug auf die Leistungsfähigkeit und verkehrliche Auswirkungen im umgebenen Straßennetz für den Prognose-Planfall zu bewerten.

Seitens der Stadt Bielefeld ist zur Bewertung der heutigen und zukünftigen Verkehrsverhältnisse ein Auszug aus dem städtischen Verkehrsmodell (Analyse 2021, s. Anlage 1) zur Verfügung gestellt worden. Aus den hier hinterlegten Verkehrsbelastungen in 24 Stunden sind für die Verkehrsuntersuchung die erforderlichen Spitzenstundenwerte abgeleitet worden. Die spitzenstündliche Belastung liegt bei 11 % der Tagesbelastung.

Die Verkehrsbelastung der Werner-Bock-Straße liegt bei rund 7.000 Kfz/24, in der Spitze liegt die Belastung bei rund 770 Kfz/h.

Den motorisierten Verkehren steht jeweils eine Richtungsfahrbahn zur Verfügung. In Richtung Am Stadtholz teilt sich Fahrspur in zwei Aufstellbereiche des lichtsignalisierten Knotenpunkts Am Stadtholz / Werner-Bock-Straße. Radfahrer und Fußgänger werden auf Nebenanlagen geführt, die über Hochborde von der Fahrbahn getrennt werden. Am nordwestlichen Rand des Plangebiets finden sich die Haltebereiche der Haltestelle „Seidenstickerhalle“. Im Nordwesten befindet sich, parallel zur Werner-Bock-Straße ausgerichtet, ein großer Gebäudekörper, in dem sich gewerbliche Nutzungen sowie im Erdgeschoss ein Einzelhandel befinden. Die Stellplatzanlage des Einzelhandels grenzt im Westen an das Plangebiet an. Im Norden schließt das Gelände der Seidenstickerhalle mit umliegenden Stellplatz- und Freiflächen an den Straßenraum der Werner-Bock-Straße an.

Die Straße Am Stadtholz weist als eine Hauptverkehrsachse in Bielefeld gemäß dem Verkehrsmodell der Stadt Bielefeld mit rund 15.000 Kfz/24h eine hohe Verkehrsbelastung auf. In der Spitzenstunde liegt die Belastung bei rund 1.760 Kfz/h.

Den motorisierten Verkehren steht grundsätzlich eine Richtungsfahrbahn zur Verfügung. Die Ausweisung von Aufstellbereichen der lichtsignalisierten Knotenpunkte Am Stadtholz / Werner-Bock-Straße im Norden und Am Stadtholz / Bleichstraße im Süden führt allerdings dazu, dass der Straßenraum zwischen Werner-Bock-Straße und Bleichstraße durchgehend aufgeweitet wurde. Radfahrer und Fußgänger werden auf Nebenanlagen geführt, die über Hochborde von der Fahrbahn getrennt werden.

Die im Süden des Plangebiets verlaufende Bleichstraße weist eine Verkehrsbelastung von rund 2.600 Kfz/24h auf. In der Spitzenstunde liegt die Belastung bei rund 300 Kfz/h. Die Bleichstraße verfügt über zwei Richtungsfahrbahnen. Radfahrer werden auf der Fahrbahn geführt, Fußgänger auf hochbordgeführten Gehwegen. In Abschnitten ist das Parken auf der Nordseite innerhalb des Straßenraums erlaubt.

Die Abschätzung zur Verkehrserzeugung des zu betrachtenden Gebietes erfolgt anhand einer Betrachtung auf Grundlage des Programms „Ver_Bau, Ermittlung des Verkehrsaufkommens der Bauleitplanung“, © Dr. Bosserhoff, 2024). Es wird sich damit auf eine fortgeschriebene

---

[3] Stadt Bielefeld Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße Bielefeld / Ecke Am Stadtholz“ – Verkehrsuntersuchung, Röver Beratende Ingenieure VBI, Dezember 2024.

Version der durch das Hessische Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen im Heft 42/2000 seiner Schriftenreihe „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung – Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung“ veröffentlichten Bemessungsgrundlage gestützt.

Die detaillierte Berechnung des zukünftigen Verkehrsaufkommens nach Dr. Bosserhoff kann dem Verkehrsgutachten entnommen werden.

Im MU1 handelt es sich um die Überplanung einer Bestandsbebauung. Diese verfügt über bestehende Zufahrten zur Bleichstraße im Süden des Plangebiets. Neu induzierte Verkehre sind für dieses Teilfläche nicht anzusetzen.

Im MU2 entstehen für die bestehenden Nutzungen (Bleichstraße 81) im Südwesten ebenfalls keine Neuverkehre, auch hier erfolgt die Erschließung über die Bleichstraße. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestandsbebauung auf dem Grundstück der Bleichstraße 81 nach Erstellung des Verkehrsgutachtens dem MU1 zugeordnet wurde. Auswirkungen auf die Zahlen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung hat dies nicht. Für die geplante Bebauung im Bereich Ecke Bleichstraße sowie entlang der Straße Am Stadtholz wird aus der absehbaren Struktur der Bebauung von einer Haushaltsgröße von 3 Einwohnern pro Wohneinheit ausgegangen. Da in diesem Bereich der Fokus auf kleinere gewerbliche Nutzungen oder Dienstleister gelegt werden soll, wird von ca. 10 geplanten Wohneinheiten in diesem Bereich ausgegangen, sodass dies eine mögliche Einwohnerzahl von 30 ergibt. Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Wohnnutzung im MU2 40 Kfz-Fahrten/24 h neu entstehen.

Abgeleitet von der Nettobaulandfläche von rund 0,3 ha und dem Ansatz zur Berechnung möglicher Beschäftigter nach Dr. Bosserhoff (gewerbliche Nutzung 50 – 150 Beschäftigte/ha Nettobaufläche, hier 100 Beschäftigte/ha), ergibt sich eine prognostizierte Zahl von 30 Beschäftigten, die als Grundlage der weiteren Berechnungen dienen. Hieraus ergibt sich, dass 82 Kfz-Fahrten/24h durch die kleingewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen entstehen. Insgesamt kommt für das MU2 die Berechnung zu dem Ergebnis, dass 120 Kfz-Fahrten in 24 Stunden neu erzeugt werden.

Im MU3 sollen durch die geplante Bebauung ca. 60 Wohneinheiten neu entstehen. Auch hier wird von einer Haushaltsgröße von 3 Einwohnern/Wohneinheit ausgegangen. Dies ergibt eine mögliche Einwohnerzahl von 180. Durch die geplante Wohnnutzung wird von 240 Kfz-Fahrten/24h, die neu entstehen, ausgegangen. Über den geplanten privaten Erschließungsweg sollen darüber hinaus die bestehende Dienstleistungsnutzung im MU1 (Bleichstraße 79) mit 34 Beschäftigten erschlossen werden. Hier wird von 93 Kfz-Fahrten/24 ha ausgegangen. Insgesamt kommt die Berechnung für das MU3 zu dem Ergebnis, dass bis zu 340 Kfz-Fahrten in 24 Stunden über den zukünftigen Erschließungsweg, der im Süden an die Bleichstraße angebunden wird, abgewickelt werden.

Im GE(N) im nördlichen Bereich des Plangebiets ergibt sich eine Zahl von 60 Beschäftigten. Die Zahl leitet sich aus der Nettobaulandfläche von rund 0,25 ha, einem Wert von 100 Beschäftigten/ha, der Bebauung mit bis zu 7 Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von 2,4 ab. In der Summe werden bis zu 170 Kfz-Fahrten in 24 Stunden neu erzeugt. Die im Verkehrsgutachten angenommene Geschossflächenzahl richtet sich nach der Obergrenze der Orientierungswerte des § 17 BauNVO. Diese können durch den vorliegenden Bebauungsplan allerdings auch weiter überschritten werden, da eine GFZ unter den im Kapitel 5.2 genannten Gründen nicht festgesetzt wird. Ggf. wird im Einzelfall bei einer starken Abweichung der im hier vorliegenden Verkehrsgutachten angenommenen GFZ eine ergänzende Verkehrsuntersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens notwendig.

Nach der Ermittlung der über 24 Stunden neu erzeugten Verkehre kann auf Grundlage vergleichbarer Siedlungsstrukturen und Einrichtungen eine Ableitung der bemessungsrelevanten Verkehrsstärken in der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde erfolgen.

Im Teilbereich MU2 werden maximal 10 Fahrten/h im Quell- und 11 Fahrten/h im Zielverkehr sowie im Teilbereich MU3 maximal 18 Fahrten/h im Quell- und 16 Fahrten/h im Zielverkehr entstehen. Im GE(N) sind es jeweils maximal rund 20 Fahrten/h. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung werden die jeweils maximalen Werte für die weiteren Betrachtungen herangezogen.

Das Plangebiet ist durch die heutige Busverbindung Werner-Bock-Straße – Am Stadtholz – Bleichstraße mit den Haltestellen Flachsstraße und Seidensticker Halle gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Für die Zukunft wird ein Anschluss des Gebiets an das Stadtbahnnetz oder der Ausbau einer Busspur geprüft. Der vorliegende Planstand berücksichtigt bereits eine mögliche Mobilitätstrasse im Zuge der Werner-Bock-Straße und der Straße Am Stadtholz. Mögliche Auswirkungen auf die verkehrliche Erschließung der betroffenen Teilbereiche sind im Zuge der Untersuchung ebenfalls beschrieben und bewertet worden. Für die zukünftigen Zu- und Abfahrtsbereiche und die betroffenen Straßenzüge im Umfeld des Plangebiets wird auf Grundlage der ermittelten planinduzierten Verkehre eine Einschätzung zur Entwicklung der Verkehrsqualität und -kapazität (HBS) für die unter 2. (Straßenzüge) und 3. (Teilbereich) ermittelten Verkehrsbelastungen in der Spitzenstunde vorgenommen.

Im MU1 sind aufgrund der Bestandsnutzungen neue verkehrliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Die Erschließung des MU2 ist über zwei Zufahrten von der Straße Am Stadtholz vorgesehen, weshalb die zu betrachtenden Zufahrten mit jeweils 50 % der ermittelten Neuverkehre angesetzt worden sind. Die nördliche Zufahrt wird auf Höhe einer bestehenden Zufahrt verortet, das Linksabbiegen für die aus Richtung Süden anfahrenden Fahrzeuge ist über die Unterbrechung der durchgehenden Leitlinie im Bereich des Aufstellbereichs der Linksabbieger in Richtung Werner-Bock-Straße erlaubt worden. Die südliche Zufahrt ist neu anzulegen und in einem Bereich verortet worden, in dem sich die Aufstellbereiche für die geradeausfahrenden und linksabbiegenden Verkehre in Richtung Knotenpunkt Am Stadtholz / Bleichstraße trennen. Für die Zufahrten der bestehenden Bebauung auf der östlichen Seite der Straße Am Stadtholz ist ein Linksabbiegen durch Unterbrechung der durchgehenden Leitlinie ebenfalls erlaubt worden.

Aus dem Kapazitätsnachweis auf Grundlage des HBS ergibt sich unter Ansatz der jeweils 5 Kfz/h im Quell- und Zielverkehr einer Zufahrt noch eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs (QSV D). Aufgrund der insgesamt sehr geringen Stärke der linksabbiegenden Verkehre ist ein Beibehalt der heutigen Regelung an der nördlichen Zufahrt denkbar, gleiches gilt auch für die geplante südliche Zufahrt. Wird aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht eine Beschränkung auf „rechts rein, rechts raus“ gefordert, wäre eine gute Erreichbarkeit der Plangrundstücke aufgrund der Parallellagen von Bleichstraße und Heeper Straße dennoch gewährleistet.

Für den Fall, dass eine Stadtbahnlinie über die Werner-Bock-Straße in Richtung Am Stadtholz geführt wird, soll die Trasse der Stadtbahn im Bereich Am Stadtholz voraussichtlich in Seitenlage – auf der Seite des Plangebiets – geführt werden. Detaillierte Planungen für die Stadtbahntrasse liegen derzeit allerdings noch nicht vor. Die Anbindung von Zufahrten angrenzender Grundstücke sind bei einer Seitenlage erfahrungsgemäß problematischer als bei Führung der Stadtbahn in Mittellage. Mit Blick auf die geringe Zahl der zu erwartenden Fahrzeuge im Quell- und Zielverkehr der geplanten Bebauung erscheint eine Anbindung aber in jedem Fall als vertretbar. Eine konfliktfreie und leistungsfähige Abwicklung der Quell- und Zielverkehre ist aber auch hier für den Fall gegeben, dass die Ein- und Ausfahrt auf Rechtsabbiegen und Rechtseinbiegen beschränkt werden sollte. Aufgrund der Parallellagen von Bleichstraße und Heeper Straße ist eine gute Erreichbarkeit weiterhin gewährleistet.

Das MU3 soll ausschließlich über den privaten Erschließungsweg von der Planstraße aus erschlossen werden. Der Anschluss erfolgt dabei im Bereich einer bestehenden Zufahrt über die die derzeit bestehende Dienstleistungsnutzung (Bleichstraße 79) erschlossen ist. Aus dem Kapazitätsnachweis auf Grundlage des HBS ergibt sich unter Ansatz der jeweils rund 20 Kfz/h im Quell- und Zielverkehr eine sehr gute Qualität des Verkehrsablaufs (QSV A). Aufgrund der insgesamt geringen Verkehrsbelastung der Bleichstraße ist eine Abwicklung der neu erzeugten Verkehre problemlos möglich.

Die äußere Erschließung soll für das Gewerbegebiet (GE(N)) über die Werner-Bock-Straße erfolgen. Aus dem Kapazitätsnachweis auf Grundlage des HBS ergibt sich unter Ansatz der jeweils rund 20 Kfz/h im Quell- und Zielverkehr eine gute Qualität des Verkehrsablaufs (QSV B), hierbei wurden 10 % der Fahrten dem Schwerverkehr zugeordnet. Die gute Verkehrsqualität wird aufgrund der geringen Anzahl der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge unabhängig von der Verteilung dieser Verkehre erreicht. Der geplante Zufahrtsbereich liegt außerhalb der Aufstellbereiche des Knotenpunkts Am Stadtholz / Werner-Bock-Straße. Vor diesem Hintergrund können alle Fahrbeziehungen angeboten werden. Die heute als Stellplatzanlage genutzte Fläche des Plangebiets wird derzeit über das benachbarte Grundstück erschlossen, zur Anlage der neuen Zufahrt ist die bestehende Haltestelle „Seidenstickerhalle“ auf der Südseite der Werner-Bock-Straße zu verlagern.

Für den Fall, dass eine Stadtbahnlinie über die Werner-Bock-Straße in Richtung Am Stadtholz geführt wird, ist der Straßenraum der Werner-Bock-Straße umzugestalten. Weitere Änderungen für den geplanten Zu- und Abfahrtsbereich können sich aus der möglichen Anlage einer Haltestelle der Stadtbahn auf Höhe der Zu- und Ausfahrt ergeben. Eine konfliktfreie und leistungsfähige Abwicklung der Quell- und Zielverkehre ist aber auch für den Fall gegeben, dass die Ein- und Ausfahrt auf Rechtsabbiegen und Rechtseinbiegen beschränkt werden sollte. Aufgrund der Parallellagen von Bleichstraße und Heeper Straße ist eine gute Erreichbarkeit auch für die wenigen Schwerverkehre weiterhin gewährleistet.

Zusammenfassend kommt die Verkehrsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass die bestehenden Straßenquerschnitte in der Lage sind, die neu auftretenden Verkehre aufzunehmen. An jedem Anschlusspunkt entsteht jeweils lediglich eine geringe Zahl von Neuverkehren, so dass an den geplanten Zufahrten mindestens ausreichende Qualitäten des Verkehrsablaufs erreicht werden können. Die Leistungsfähigkeit an den betroffenen Knotenpunkten im Umfeld wird vor diesem Hintergrund nicht nennenswert beeinflusst werden. Für den Fall, dass eine Stadtbahnlinie über die Werner-Bock-Straße in Richtung Am Stadtholz geführt wird, sind die Straßenräume der Werner-Bock-Straße und der Straße Am Stadtholz umzugestalten. Die Erschließung des Plangebiets über die vorgesehenen Anschlüsse ist dennoch gesichert, gegebenenfalls sind die Fahrbeziehungen auf die Beziehungen „rechts rein und rechts raus“ zu beschränken.

Aus Sicht der Stadt sind die Vorgehensweise und die Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung Plausibel, die Erschließung des Plangebiets über die vorhandenen Straßen wird als gesichert angesehen.

Das Plangebiet ist durch die heutige Busverbindung Werner-Bock-Str. – Am Stadtholz – Bleichstraße mit den Haltestellen Flachsstraße und Seidensticker Halle gut an das **ÖPNV-Netz** angebunden. Die Haltestellen Seidensticker Straße und Flachsstraße werden von der Linie 24 Montag bis Freitag tagsüber im 20-Minuten-Takt bedient. Samstags sowie sonn- und feiertags werden tagsüber Fahrten im 30-Minuten-Takt angeboten. Von den Linien 25 und 26 werden die oben genannten Haltestellen Montag bis Freitag in einem überlagerten 10-Minuten-Takt, sowie in den späten Abendstunden von der Linie 26 im 30-Minuten-Takt bedient. Am Samstag besteht im Frühverkehr ein überlagerter 15-Minuten-Takt, tagsüber ein überlagerter 10-Minuten-Takt sowie in die Abendstunden ein 15-Minuten-Takt der Linie 26.

Am Sonntag verkehrt die Linie 26 im 15-Minuten-Takt. An der Haltestelle Seidensticker Halle wird das Angebot zusätzlich von der Linie 23 ergänzt, welche Montag bis Freitag und tagsüber am Samstag im 30-Minuten-Takt verkehrt, sowie am Samstag im Frühverkehr und am Sonntag im 60-Minuten-Takt. In den Nächten Freitag/Samstag, Samstag/Sonntag und vor Feiertagen liegt das Plangebiet im Einzugsbereich der Linie N4 (Haltestelle Carl-Severing-Schulen). Die Nachtbuslinie N4 bietet an diesen Tagen ein ergänzendes Verkehrsangebot mit Frühverkehr an. Für die Zukunft wird ein Anschluss des Gebiets an das Stadtbahnnetz oder der Ausbau hochwertiger Bussysteme überprüft.

Bereits im Jahr 2010 ist eine Vorplanungsstudie[4] zur Querschnittsgestaltung der Werner-Bock-Straße zwischen der Wilhelm-Bertelsmann-Straße und der Straße Am Stadtholz unter Berücksichtigung einer möglichen **Straßenbahnlinie** in Richtung Heepen erfolgt. In der Vorplanungsstudie sind als Grundvarianten die Anordnung des Bahnkörpers in Mittellage, einseitig in Seitenlage zur Fahrbahn und beidseitig in Seitenlage zur Fahrbahn geprüft worden. Neben der Abschätzung der erforderlichen Flächen für den motorisierten Individualverkehr und die Straßenbahnführung sind auch die Flächenansprüche des Radfahrer- und Fußgängerverkehrs sowie der Bedarf für Anlagen des ruhenden Verkehrs im Straßenraum bewertet worden.

Insgesamt kam die Vorplanungsstudie zu dem Ergebnis, dass eine Querschnittsbreite von ca. 22,5 m bis 22,7 m im Bereich der Werner-Bock-Straße empfohlen wird. Die Stadtbahntrasse sollte in den untersuchten Querschnittsvarianten in Mittellage verlaufen. Die Flächenansprüche der einzelnen Verkehrsarten sind in Orientierung an den Richtlinien für Anlagen von Stadtstraße (RASt 06) definiert worden. Die RASt 06 ist bis heute nicht novelliert worden, sodass die Querschnittsbreiten heutzutage noch als Mindestmaße verwendet werden können.

Im Jahr 2012 ist ein weiteres Gutachten erstellt worden, in dem die Stadtbahntrasse innerhalb der Werner-Bock-Straße in südlicher Seitenlage außerhalb des Straßenraums auf einem besonderen Bahnkörper verläuft. Hier wird ein Straßenquerschnitt der Werner-Bock-Straße mit einer Breite von 23,0 m definiert.

Am 18.07.2013 ist eine Grundsatzentscheidung des Rates der Stadt Bielefeld zur Realisierung der Linie 5 nach Heepen nach Vorberatung in den Bezirksvertretungen und dem Stadtentwicklungsausschluss einstimmig beschlossen worden. Die jeweiligen weiteren Planungsschritte sind den politischen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.

Die Grundsatzbeschlüsse waren notwendig, um den Stadtbahnausbau beim Förderprogramm des Bundes und Landes anmelden zu können. Die Beschlüsse sind so zu verstehen, dass damit im Grundsatz der Bau der neuen Stadtbahnlinie begrüßt wird, die Beschlüsse sehen jedoch keine Verpflichtung eines Baus vor. Es wird auf die Beschlussvorlage mit der Drucksachen-Nr. 5778/2009-2014/1 verwiesen.

Im Anschluss haben die Verwaltung und moBiel die Linienführung weiter konkretisiert. Dabei sind die bisherigen politischen Beratungen und die Ergebnisse der Planungswerkstätten im Rahmen einer Bürgerbeteiligung eingeflossen. In der Potenzialanalyse Stadtbahn 2030 wurde eine hohe Wirtschaftlichkeit der Stadtbahnstrecke nach Heepen und einer Verlängerung von Senne nach Sennestadt nachgewiesen. Für die Stadtbahnstrecke Jahnplatz – Heepen liegt seit Februar 2012 eine Machbarkeitsstudie vor, in der die technische Machbarkeit nachgewiesen sowie eine vergleichende Bewertung möglicher Trassenvarianten durchgeführt wurde.

---

[4] Vorplanungsstudie zur Querschnittsgestaltung der Werner-Bock-Straße zwischen Wilhelm-Bertelsmann-Straße und Am Stadtholz unter Berücksichtigung der Straßenbahnlinie in Richtung Heepen, Ing. -Büro für Stadtverkehrsplanung Dipl.-Ing. H Harnisch, 2010.

Für den Streckenabschnitt Kesselbrink bis Radrennbahn haben sich aus der Machbarkeitsstudie und den Ergebnissen der ersten Werkstattwochen acht mögliche Varianten ergeben. Im ersten Teilabschnitt – westlich der Eisenbahnstrecke – ist eine Linienführung über Werner-Bock-Straße, Bleichstraße oder Heeper Straße möglich. Östlich der Eisenbahnstrecke ist aufgrund des engen Straßenquerschnitts die Integration einer Stadtbahntrasse auf der Bleichstraße nicht machbar, deshalb gibt es hier nur die zwei Alternativen über Auf dem Langen Kampe oder Heeper Straße.

Alle Varianten sind von einer Arbeitsgruppe aus Mitarbeitern von moBiel, des Amts für Verkehr, des Bauamts und des Umweltamts detailliert untersucht und bewertet worden. Die Bewertung erfolgte unter den Aspekten Fahrgastbelange und Betrieb, Straßenverkehr, Stadtgestaltung, Stadtgrün, Anwohnerbelange sowie Kosten. Keine der untersuchten Varianten konnte in allen Kriteriengruppen die besten Bewertungen erlangen. Die Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten liegen stattdessen jeweils in unterschiedlichen Aspekten. Alle Varianten über das Grüne Band und den Langen Kampe haben grundsätzlich geringere Auswirkungen auf den Autoverkehr (weniger Beeinträchtigung und geringere Verdrängungswirkung). Dagegen haben die Varianten, die im östlichen Abschnitt über die Heeper Straße führen, deutliche Vorteile bei den Aspekten Stadtgestaltung, Stadtgrün und Anwohnerbelange.

Die Ergebnisse dieser Variantenbewertung sind durch moBiel und die Stadtverwaltung in einer zweitägigen Planungswerkstatt am 11.11.2013 und 12.11.2013 mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie Vertreterinnen und Vertretern der Verbände und Organisationen intensiv diskutiert und ergänzt worden. Von den Beteiligten der Planungswerkstatt sind die Ergebnisse der fachlichen Variantenbewertung im Grundsatz bestätigt worden. Eine Stadtbahnführung durch das Grüne Band und den Langen Kampe wurde von den Beteiligten wegen der negativen Auswirkungen auf die Stadtgestaltung als „nicht geeignet“ angesehen. Ebenso wurde die Führung durch die westliche Bleichstraße – vor allem zwischen Heeper Straße und Hermann-Delius-Straße – in Bezug auf die Stadtgestaltung als kritisch beurteilt. Im westlichen Abschnitt der Heeper Straße ist insbesondere im Umfeld des Knotenpunkts Heeper Straße / Teutoburger Straße die Stadtbahn nur mit relativ großen Eingriffen in die Grünfläche sowie mit Beeinträchtigungen und Verdrängungseffekten für den Autoverkehr zu realisieren.

Mit den Ergebnissen aus der fachlichen Variantenbewertung und der Planungswerkstatt ergab sich als Vorzugsvariante der Verwaltung die Variante 12 mit folgender Linienführung: Kesselbrink – August-Bebel-Straße – Werner-Bock-Straße – Am Stadtholz – Huberstraße – Heeper Straße. Ein Vorteil diese Linienführung ist das hohe Fahrgastpotenzial durch die Erschließung einer großen Einwohnerzahl sowie öffentlicher Einrichtungen wie Arbeitsamt, Seidensticker Halle und Wiesenbad sowie den Carl-Severing-Schulen. Es können eindeutige Hauptachsen im Busnetz wie im Stadtbahnnetz abgebildet werden, wobei nur geringe Überschneidungen der Einzugsbereiche zwischen Stadtbahn und Bus bestehen. Die Bus-Achse (10-Minuten-Takt durch Linienüberlagerung) verläuft im westlichen Abschnitt in der Heeper Straße und im östlichen Abschnitt in der Bleichstraße. Durch die Überlagerung von Bus und Stadtbahn in der Huberstraße entstehen sehr gute Verknüpfungsmöglichkeiten.

Auch im Hinblick auf die Stadtgestaltung und Stadtentwicklung ergeben sich große Potenziale. Die Strecke folgt der Entwicklungsachse Werner-Bock-Straße. Hier sind in der Zwischenzeit weitere Geschäftshäuser entstanden, darüber hinaus würde sie der Anbindung des vorliegenden Plangebiets des Bebauungsplans Nr. III/3/90.00 mit weiteren Wohnhäusern, Gewerbenutzungen und Dienstleistern dienen.

Große Stadtentwicklungspotenziale bieten auch die Flächen der Fachhochschule. Darüber hinaus ist die Variante 12 eine der kostengünstigeren Trassenvarianten. Allerdings ergeben sich aus der Variante 12 aus Sich des Straßenverkehrs Ziel- und Nutzungskonflikte – insbesondere zwischen fließendem Verkehr, ruhendem Verkehr, Radverkehrsführung und besonderem Bahnkörper. Hierfür sind in der Konkretisierung der Vorplanung Lösungen zu

entwickeln und mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie der Politik abzustimmen. Es wird insgesamt auf die Beschlussvorlage mit der Drucksachen-Nr. 6705/2009-2014 verwiesen, der auch die Linienführung der Stadtbahnlinie 5 entnommen werden kann.

Für den Streckenabschnitt Werner-Bock-Straße – Radrennbahn ergeben sich je nach Gewichtung der Bewertungskriterien noch zwei Varianten der Linienführung. Hier sind sowohl sie Variante 1 über das Grüne Band, Ostbahnhof, Auf dem Langen Kampe wie auch die Variante 12 über Am Stadtholz, Huberstraße und Heeper Straße in der weiteren Planung zu untersuchen.

Im Rahmen der politischen Diskussionen auf Grundlage der zuvor genannten Beschlussvorlage ist eine Favorisierung der Linienführung über die Straße Am Stadtholz (Variante 12) einstimmig bei einer Enthaltung beschlossen worden. Diese Variante ist auch zur Abgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche „Vorhaltefläche Mobilitätstrasse“ im vorliegenden Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 zugrunde gelegt worden.

Im Jahr 2014 kam es zu einem Bürgerentscheid über die Fragestellung, ob die Stadtbahnlinie 5 von Sennestadt nach Heepen gebaut werden soll. Die Mehrheit (53,39 %) hat mit „Nein“ gestimmt. Darauf aufbauend folgte 2015 der Auftrag des Rats der Stadt Bielefeld, ein nachhaltiges Mobilitätskonzept für den ÖPNV im Korridor Innenstadt – östliche Innenstadt – Radrennbahn zu entwickeln.

2021 ist der dritte Nahverkehrsplan durch den Rat beschlossen worden. Eine der dort verankerten Maßnahmen zum Ausbau des Stadtbahnnetzes ist eine Verlängerung bis zur Huberstraße. Sowohl für ein optimiertes Busnetz mit Busspuren als auch für eine neue Stadtbahntrasse ist eine Streckenführung über die Werner-Bock-Straße bzw. Am Stadtholz erforderlich. Der Nahverkehrsplan sieht für die Maßnahme Stadtbahn Innenstadt – Huberstraße den Beginn einer Machbarkeitsstudie für 2028 mit einer Dauer von 3 Jahren vor. Aus diesen Gründen ist langfristig ein zusätzlicher Flächenbedarf gegenüber dem heutigen Bestand gegeben. Daher wird im Bebauungsplan eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind Gebäude aller Art, Trafostationen ausgenommen, unzulässig. Um den privaten Eigentümern dennoch Nutzungsmöglichkeiten der Fläche bis zur Umsetzung der Mobilitätstrasse zu eröffnen, ist die Errichtung von Werbeanlagen, offenen ebenerdigen Stellplatzanlagen, die nicht dem Stellplatznachweis dienen, und offenen ebenerdigen Fahrradstellplätzen zulässig. Hierbei handelt es sich um bauliche Anlagen, die mit einem geringen Aufwand und einem begrenzten wirtschaftlichen Risiko wieder zurückgebaut werden können. Zusätzlich ist die Anlage von Vorgärten mit Rasenflächen, Bodendeckern, Stauden und Sträuchern zulässig. Die Anpflanzung von Bäumen wird bewusst von der Festsetzung aufgenommen, da diese langfristig der Entwicklung einer Mobilitätstrasse entgegenstehen und ggf. artenschutzrechtliche Konflikte so vermieden werden sollen.

Die starke Betroffenheit der privaten Belange durch die Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen zur Vorhaltung einer Mobilitätstrasse wird auf keinen Fall verkannt. Es handelt sich dabei eindeutig um einen erheblichen Eingriff in das private Eigentum. Gleichwohl muss gemäß aktuellem Stand nach Ergebnis der intensiven fachlichen Prüfung im Zuge der Verkehrsplanung festgehalten werden, dass die Option für eine ÖPNV-Trasse (Bus oder Bahn) zur Anbindung des Stadtbezirks Heepen an die Innenstadt für die gesamte Nahverkehrsentwicklung der Stadt Bielefeld von herausragender Bedeutung ist.

Insbesondere die Straße Am Stadtholz weist als eine Hauptverkehrsachse in Bielefeld gemäß dem Verkehrsmodell der Stadt Bielefeld eine hohe Verkehrsbelastung auf. Als Querverbindung der Eckendorfer Straße mit der Heeper Straße und der Erschließung substanzieller Nutzungen (Berufskollegs, Feuerwehrhauptwache, Seidenstickerhalle, HSPV NRW, Lenkwerk und verschiedener größerer Gewerbebetriebe) kommt ihr eine herausragende Bedeutung zu.

Auch die Werner-Bock-Straße stellt eine wichtige Erschließungsachse zwischen der Innenstadt und den östlichen Stadtgebieten mit wichtigen städtischen Einrichtungen dar (z. B. Agentur für Arbeit, Hauptzollamt, Feuerwehr-Hauptwache, Seidenstickerhalle). Darüber hinaus besteht über die Werner-Bock-Straße und im weiteren Verlauf über die Wilhelm-Bertelsmann-Straße eine direkte Anbindung an den Ostwestfalendamm.

In den beiden Straßenräumen und insbesondere im Einmündungsbereich Werner-Bock-Straße/Am Stadtholz mit Abbiegespuren, Ampelanlage und notwendigen Flächenanteilen für Fuß-/ Radwege reicht der vorhandene Querschnitt der öffentlichen Flächen nicht aus, um die künftigen Anforderungen im Zuge der ÖPNV-Entwicklung zu erfüllen. Daher stellt hier aus verkehrlicher Sicht der Stadt Bielefeld die Flächensicherung eine besondere Zielsetzung dar. Durch eine Neubebauung würde ansonsten der benötigte Spielraum gerade hier im Einmündungsbereich der o. g. Straßen dauerhaft verhindert werden.

Bereits im Jahr 2010 hatte die Stadt Bielefeld das Bestreben, durch den Ausbau des ÖPNV den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren und eine bessere Verbindung weiterer Stadtbezirke herzustellen. Mit Blick auf die Verschärfung des Klimawandels und auf die heutigen Rahmenbedingungen kommt dem ÖPNV und der Verkehrswende auch im Sinne des Klimaschutzes eine noch erheblich größere Bedeutung zu. Der Ausbau des ÖPNV z. B. in Form von Busspuren oder durch Ausbau der Stadtbahn Richtung Heepen ist ein zentraler Baustein der Verkehrswende, um den motorisierten Individualverkehr und damit auch den Ausstoß von CO2-Emissionen zu reduzieren, gleichzeitig aber die Lebensqualität für die Bevölkerung in Bielefeld zu erhalten und falls möglich auch zu verbessern.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die erheblichen Eingriffe in das private Eigentum seitens der Stadt Bielefeld erkannt werden, diese vor dem oben dargestellten Hintergrund und nach intensiver Prüfung jedoch zurückgestellt werden müssen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (Baufeld, Geschossigkeit, Höhenentwicklung) wird versucht dennoch eine wirtschaftliche Nutzung des verbleibenden Baugrundstücks im Sinne der Eigentümer zu ermöglichen.

5.4 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr und Schienenverkehr (Bahnlinie Bielefeld – Lage) nordöstlich des Plangebiets, durch Veranstaltungen in der Seidenstickerhalle nördlich der Werner-Bock-Straße sowie durch benachbarte gewerbliche Nutzungen ein.

Die südwestlich angrenzende Nachbarschaft ist geprägt von typischen kleingewerblichen Nutzungen in innerstädtischer Lage, teilweise durchmischt mit innerstädtischen Wohnnutzungen sowie kirchlichen und kulturellen Nutzungen. Neben einem Indoorspielplatz gehören hierzu unter anderem Handwerksbetriebe mit Lagerflächen, Veranstaltungsstätten, Dienstleister, Vereine und Freiberufler. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich straßenbegleitend ein Gebäude mit einem Fitnessstudio im Erdgeschoss, Räumlichkeiten der Pflegeschule des Johanneswerks im Obergeschoss und einem Parkhaus, das der Seidenstickerhalle zugeordnet ist. Im rückwärtigen Bereich der Bebauung befindet sich der Parkplatz des Fitnessstudios, an den unmittelbar im Osten die Stellplatzanlage des Aldis angrenzt. Bei dem Aldi handelt es sich um keinen großflächigen Einzelhandel, die Verkaufsfläche liegt unter 800 m². Der Aldi befindet sich im Erdgeschoss eines großen straßenbegleitenden Gebäudekomplexes südlich der Werner-Bock-Straße mit überwiegend privatwirtschaftlicher Büronutzung (Steuerberater, Ingenieurbüro etc.) sowie der Nutzung durch den öffentlichen Dienst (Außenstelle Gesundheitsamt, Hauptzollamt Bielefeld). Nordöstlich des Plangebiets befindet sich die Hauptwache der Feuerwehr der Stadt Bielefeld.

Innerhalb des Plangebiets sind im Bestand wohnbauliche Nutzungen sowie kleingewerbliche Nutzungen vorhanden.

Die nutzungsbedingten Emissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sind im Planverfahren zu prüfen und sachgerecht zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Die Grundlagen sowie der Untersuchungsumfang der schalltechnischen Untersuchung sind zwischen dem Fachgutachter, dem Vorhabenträger und der Stadt Bielefeld im Vorfeld abgestimmt worden.

In der schalltechnischen Untersuchung sind demzufolge der Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr), der Gewerbelärm der Seidenstickerhalle und des unmittelbar angrenzenden Einzelhandels (Aldi-Markt) betrachtet worden. Ziel der Untersuchung war die Prüfung, ob im Plangebiet eine mischgebietsverträgliche Entwicklung möglich ist. In diesem Rahmen wurden die Pegel der Geräuschimmissionen an den geplanten Gebäuden ermittelt und vor dem Hintergrund der vorliegenden Planung diskutiert.[5] Aufgrund der eingangs genannter Zielsetzungen (s. Kapitel 4.1) und der zentralen Lage des Plangebiets, ist im Laufe des Verfahrens die Entscheidung zur Festsetzung eines urbanen Gebiets getroffen worden. Dieser im Jahr 2017 neu eingeführte Gebietstypus wird der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebiets im besonderen Maße gerecht. Im Schallgutachten in der vorliegenden Fassung wird noch von einem Mischgebiet gemäß der früheren Rechtslage gemäß BauNVO ausgegangen. Daraus ergeben sich für die Teilbereiche des Plangebiets tagsüber abweichende Immissionsrichtwerte hinsichtlich der Betrachtung des Gewerbelärms auf Grundlage der TA Lärm. Nachts sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete und urbane Gebiete mit 45 dB(A) identisch. Tagsüber liegt der Immissionsrichtwert des urbanen Gebiets bei 63 dB(A) und ist somit 3 dB(A) höher als der des Mischgebiets mit 60 dB(A). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Wechsel der Festsetzung eines Mischgebiets zu einem urbanen Gebiet in der Zwischenzeit nicht aufgrund der anderen Bewertung des Lärmschutzes erfolgt ist, sondern maßgeblich aus der Art der baulichen Nutzung resultiert, die durch den im Jahr 2017 neu eingeführten Gebietstypus eindeutig den Planungszielen entspricht und mit Blick auf die vorhandene Nachbarschaft folgerichtig ist. Hier wird insbesondere auf die sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die im unmittelbaren Umfeld vorhanden sind und das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. III/3/90.00 prägen, sowie auf die nicht gleichwertige Nutzungsmischung Bezug genommen. Bei der im Plangebiet im Vordergrund stehenden Lärmbetrachtung zur Nachtzeit sind sowohl die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 im Mischgebiet und im urbanen Gebiet identisch.

Bezüglich des Verkehrslärms trifft die 16. BImSchV (noch) keine Aussagen zu Immissionsgrenzwerten für urbane Gebiete. Im Juli 2023 wurde eine Neufassung der DIN 18005 veröffentlicht, in der auch Orientierungswerte für urbane Gebiete festgelegt worden sind. Diese liegen bei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Die Änderungen der DIN 18005 haben gemäß Aussage des Fachgutachters allerdings keinen Einfluss auf die Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach dem BauGB sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftigen Bewohner und Nutzer im Plangebiet zu gewährleisten. Normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohn-/Arbeitsverhältnisse sind für die Bauleitplanung aber bisher nicht definiert worden. Für die städtebauliche Beurteilung des Lärms wird im Rahmen der vorliegenden Planung auf die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

[5] Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“ der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, 06.02.2023.

zurückgegriffen. Ergänzend wird im Rahmen der Abwägung auf die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Gewebelärm) bzw. auf die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV, Verkehrslärm) Bezug genommen.[6] In der Rechtsprechung ist hierzu allgemein anerkannt, dass bei Einhaltung von Mischgebietswerten „gesundes Wohnen“ gegeben ist, hier besteht in der Bauleitplanung Abwägungsspielraum. Die höchstrichterlich bestätigte Schwelle der Gesundheitsgefahr wird bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht.

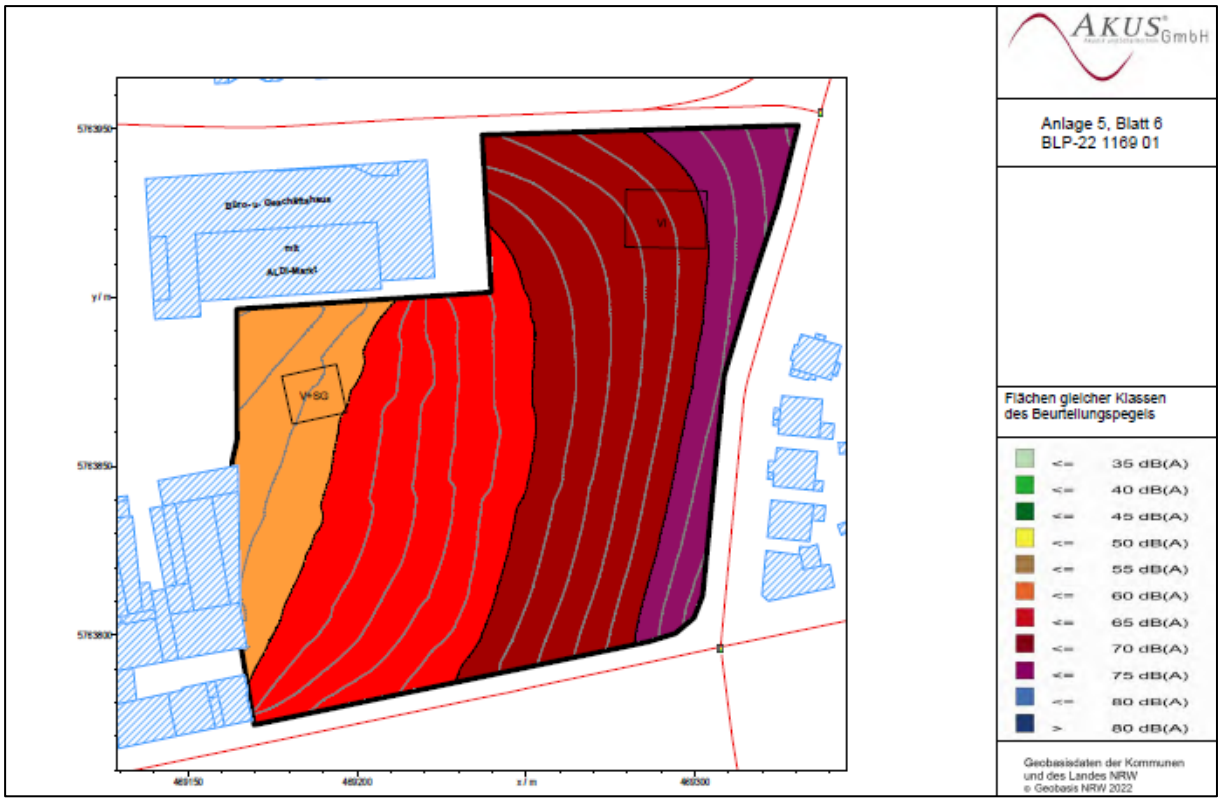
a) Verkehrliche Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr ein, insbesondere durch die westlich gelegene Straße Am Stadtholz (L 778). Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach dem BauGB sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftigen Bewohner und Nutzer im Plangebiet zu gewährleisten. Normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohn-/Arbeitsverhältnisse sind für die Bauleitplanung aber bisher nicht definiert worden. Für die städtebauliche Beurteilung des Lärms wird im Rahmen der vorliegenden Planung auf die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie ergänzend auf die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zurückgegriffen. In der Rechtsprechung ist hierzu allgemein anerkannt, dass bei Einhaltung von Mischgebietswerten „gesundes Wohnen“ gegeben ist, hier besteht in der Bauleitplanung Abwägungsspielraum. Die höchstrichterlich bestätigte Schwelle der Gesundheitsgefahr wird bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht.

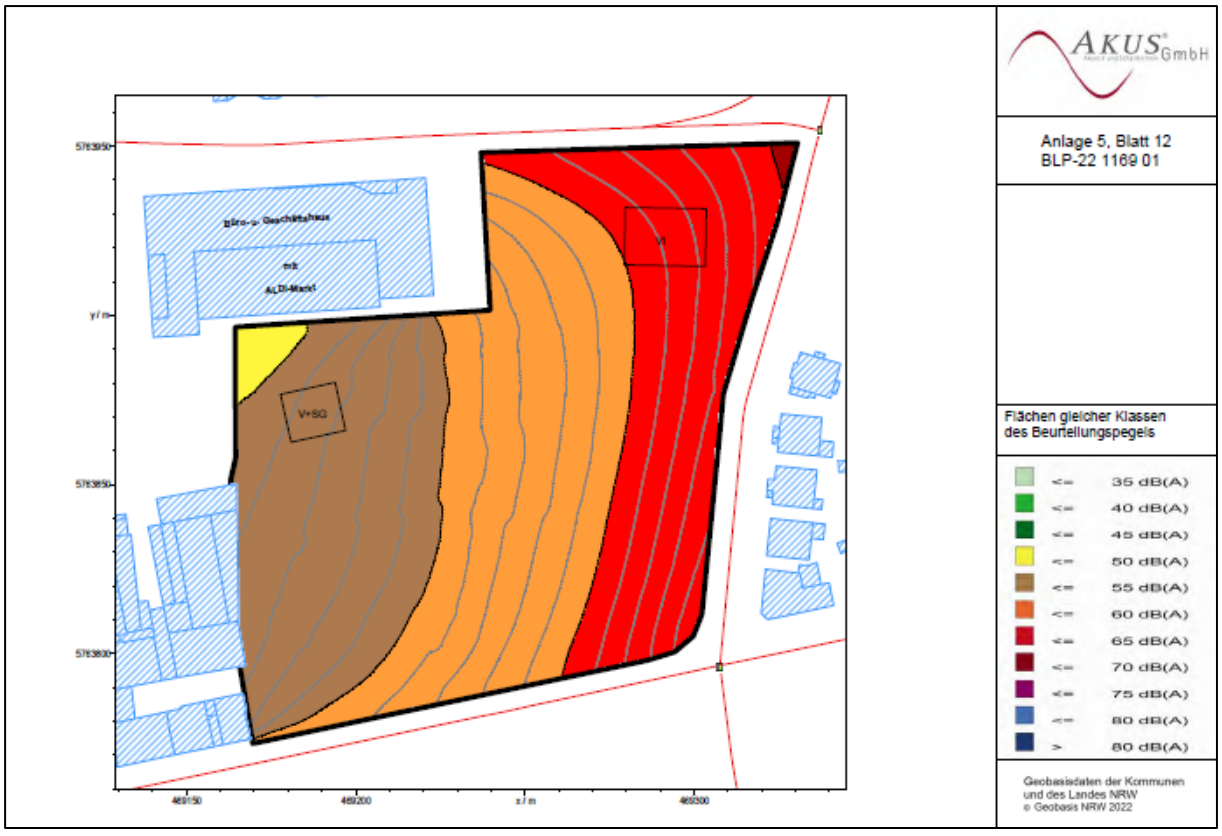
Zur Ermittlung der Geräusch-Belastung durch Kfz-Verkehr sind der Untersuchung Verkehrsbelastungszahlen von der Stadt Bielefeld mit dem Prognose-Horizont 2030 für die umliegenden Straßen zugrunde gelegt worden. Hinzu kommt die Geräuschbelastung durch den Schienenverkehr der ca. 160 m östlich verlaufenden Bahnstrecke. Dem Gutachter sind hierfür die Zugbelastungszahlen auf den zu untersuchenden Bahnstrecken von der Deutschen Bahn AG mit dem Prognose-Horizont 2030 übermittelt worden. Auf Basis der zuvor genannten Ausgangsdaten sind EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt und die Ergebnisse zur besseren Anschauung grafisch für die Geschossebenen EG bis 6. OG ohne Berücksichtigung der physikalischen Eigenschaften der Gebäude dargestellt worden. Die Darstellungen für alle Geschossebenen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Exemplarisch für das 5. OG zeigt die schalltechnische Untersuchung, dass tags im 5. OG bei freier Schallausbreitung im Südosten des Plangebiets verkehrsbedingte Beurteilungspegel ≤ 72 dB(A) vorliegen und im Westen des Plangebiets bis 56 dB(A) abnehmen. Nachts liegen die Beurteilungspegel im Südosten des Plangebiets im 5. OG bei ≤ 65 dB(A) und nehmen in Richtung Westen des Plangebiets bis auf 48 dB(A) ab. Das Ergebnis ist den beiden nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.

[6] Idealtypische Orientierungswerte (Verkehrslärm) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags/ nachts: für MU 60/50 dB(A) tags/nachts); Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV tags/nachts: für Wohngebiete 59/49 dB(A), für MI 64/54 dB(A).

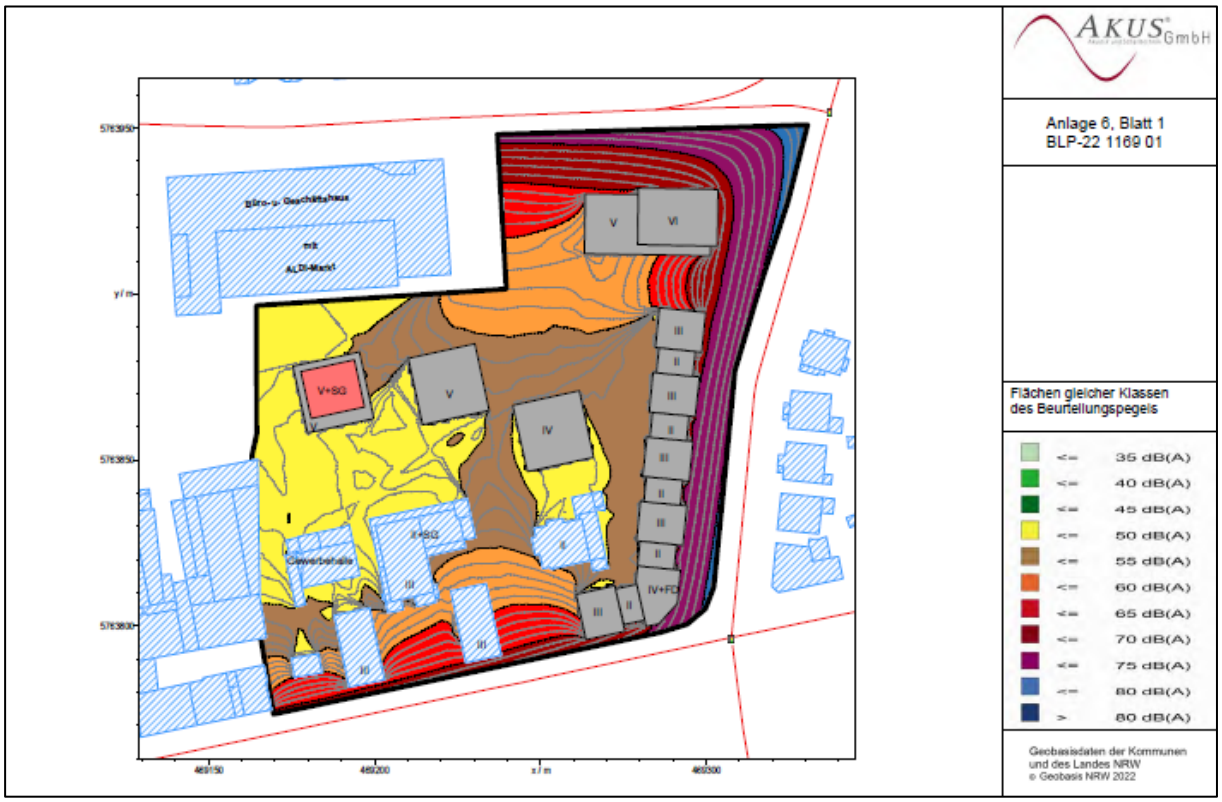


Schalltechnische Berechnungen: Geräuschimmissionen Verkehr (Straße und Schiene) ohne geplante Gebäude tags, 5. OG
Akus GmbH, 06.02.2023, Verkleinerung

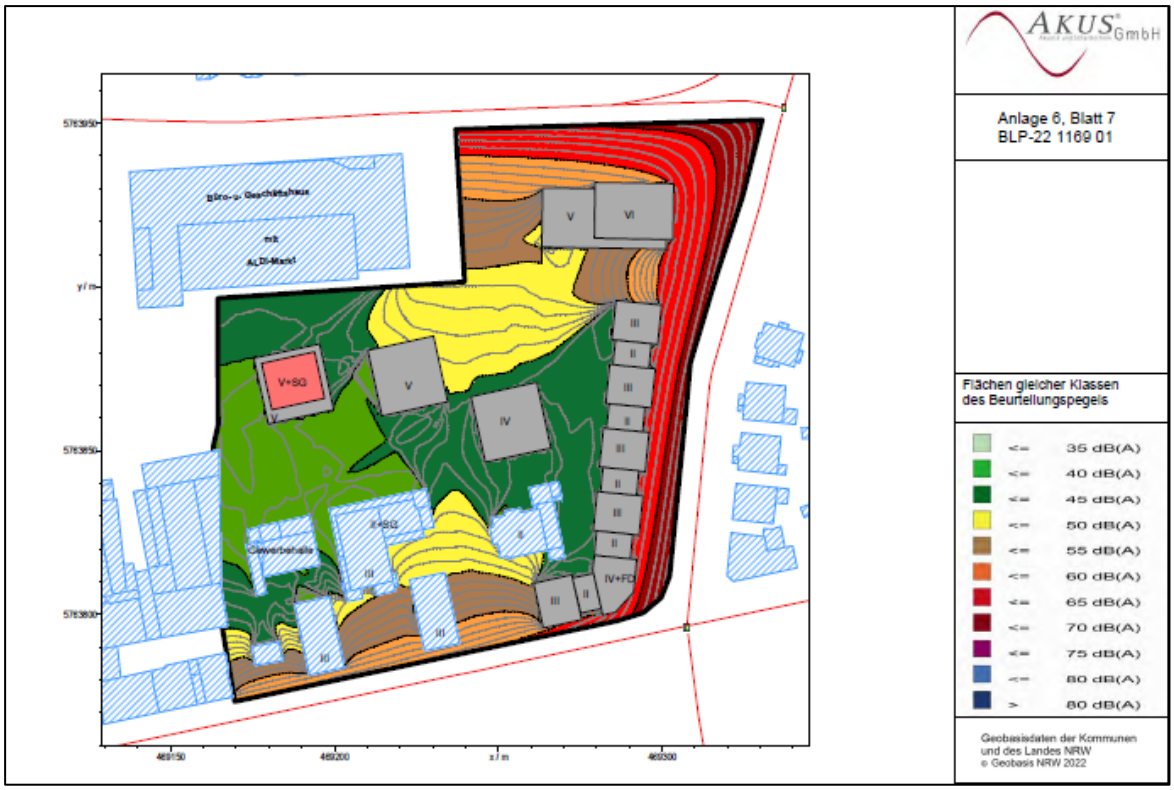


Schalltechnische Berechnungen: Geräuschimmissionen Verkehr (Straße und Schiene) ohne geplante Gebäude nachts, 5. OG
Akus GmbH, 06.02.2023, Verkleinerung

Unter Berücksichtigung der physikalischen Eigenschaften aller geplanter Gebäude wird in der Berechnung deutlich, dass die geplanten Gebäude durch ihre Eigenabschirmung erhebliche Pegelminderungen an eigenen Fassadenseiten bewirken können. Weiterhin ist zu sehen, dass es durch die erzeugte Dämpfung durch die geplanten Gebäude im Plangebiet ruhiger wird. Die den Verkehrswegen zugewandten Fassadenseiten erfahren keine Minderung der Verkehrslärmpegel. Zur Darstellung des Unterschieds der Berechnungsergebnisse infolge der Eigenabschirmung der geplanten Gebäude wird exemplarisch in den folgenden Abbildungen die Verkehrslärmbelastung tags und nachts im EG dargestellt. Die Abbildungen für die weiteren Geschossebenen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.



Schalltechnische Berechnungen: Geräuschimmissionen Verkehr (Straße und Schiene) mit allen geplanten Gebäuden tags, EG
Akus GmbH, 06.02.2023, Verkleinerung



Schalltechnische Berechnungen: Geräuschimmissionen Verkehr (Straße und Schiene) mit allen geplanten Gebäuden nachts, EG
Akus GmbH, 06.02.2023, Verkleinerung

Insgesamt zeigen die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnungen, dass es nach Realisierung der geplanten Gebäude Fassadenseiten geben wird, an denen die oben genannten Orientierungs-/Grenzwerte eingehalten werden, so dass dort gesunde Wohnverhältnisse gegeben sein werden. Es wird jedoch auch Fassadenseiten geben, die in erheblichem Maße verlärmt sein werden, so dass dort kein gesundes Wohnen ohne Lärmschutzmaßnahmen möglich sein wird.

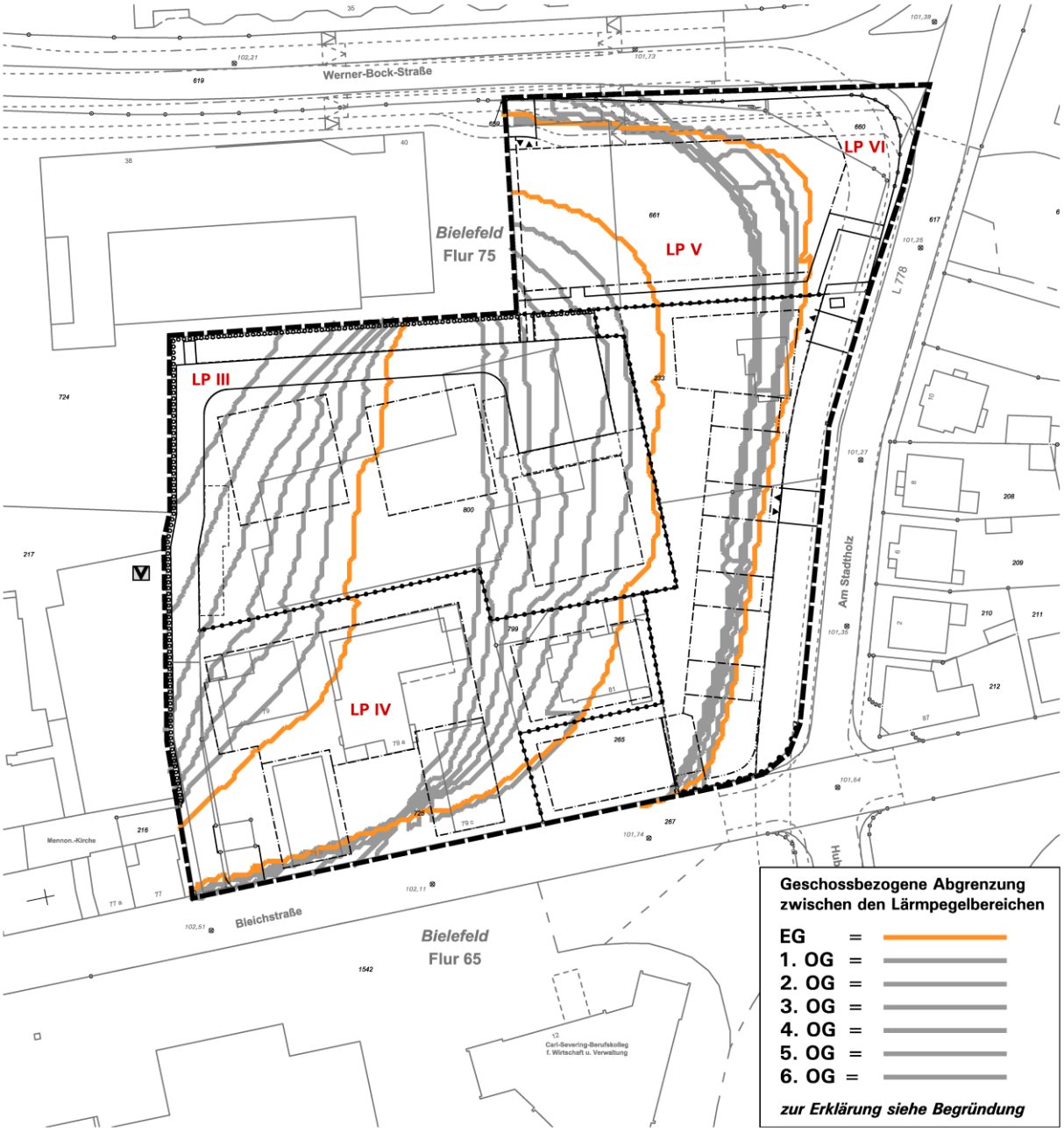
Eine Bebauung mit einer Mischnutzung soll entsprechend den Planungszielen trotz der festgestellten starken Verlärmung des Plangebiets weiterverfolgt worden, da langfristig die Behebung der Gemengelage innerstädtischer Gewerbe- und Industrieflächen durch eine verträgliche Nachnutzung in Form von urbanen Gebieten, welche in der direkten Umgebung faktisch im unbeplanten Innenbereich ebenfalls vorhanden sind, verfolgt werden soll. Die vorliegenden verkehrlichen Immissionen sind in zentralen Lagen als ortsüblich einzustufen und sollen mit Hilfe passiver Schallschutzmaßnahmen sachgerecht und angemessen gemindert werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der geplanten Geschossigkeit der Gebäude entlang der Verkehrswege in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden nicht möglich. Zusätzlich hätte die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls in der zentralen innerstädtischen Lage entlang der Hauptverkehrsachse der Straße Am Stadtholz negative Auswirkungen auf das Stadtbild. Die Errichtung eines Lärmschutzwalls würde darüber hinaus mit einer hohen Flächeninanspruchnahme einhergehen, sodass Flächen sowohl zur Umsetzung von dringend benötigtem innerstädtischem Wohnraum als auch zur Etablierung kleingewerblicher Nutzungen, von Dienstleistern und weiteren innenstadttypischen Nutzungen verloren gehen würden. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen auch nicht mit der langfristigen Umsetzung einer Mobilitätstrasse im Bereich der Werner-Bock-Straße und der Straße Am Stadtholz vereinbar wären. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sowie die Erreichung der Planungsziele, u. a. Aufwertung der innerstädtischen gewerblichen

Brachfläche zur Vermeidung städtebaulicher Missstände durch die Weiterentwicklung gemischter Nutzungen, wären somit nicht mehr möglich. Zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse im Inneren der geplanten Wohngebäude verbleibt passiver Schallschutz.

Vor diesem Hintergrund wird zur planerischen Bewältigung des in dem Plangebiet bestehenden Lärmkonfliktes im Schallgutachten empfohlen, Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 auszuweisen. Diese Lärmpegelbereiche sind für den kritischsten Beurteilungszeitraum Nacht ohne Berücksichtigung der physikalischen Eigenschaften (zum Beispiel Abschirmung) der geplanten Gebäude jeweils geschossbezogen ermittelt worden. Zeichnerisch und textlich wird nach den Ergebnissen des Gutachtens im Bebauungsplan geregelt, dass innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche IV bis VI zum Schutz vor Verkehrslärm die jeweiligen Anforderungen an Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 zu erfüllen sind. Der Vollzug der Lärmpegelbereiche erfolgt in den jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren gemäß den Regelungen der DIN 4109. Durch eine Ausnahmeregelung wird eine angemessene Flexibilität in der Umsetzung gewährleistet, sofern ein schalltechnischer Nachweis durch einen anerkannten Sachverständigen erbracht wird, dass geringere Maßnahmen als die nach DIN 4109 definierten Anforderungen ausreichen.

Aufgrund der teilweise sehr deutlichen Unterschiede in den Geschossebenen werden die berechneten Lärmpegelbereiche für jede Geschossebene separat im Bebauungsplan festgesetzt. Es wird auf die Beikarte zur Planzeichnung verwiesen. Die beiden nachfolgenden Abbildungen dieser Begründung sollen als Lesehilfe für die Ableitung der Lärmpegelbereiche dienen. Aufgrund der Zahl der Vollgeschosse und der großen Verschiebung der Lärmpegelbereiche für die jeweiligen Geschosse werden die Lärmpegelbereiche aller Geschosse dargestellt. Maßgeblich sind die Lärmpegelbereiche für die Geschosse EG bis 6. OG, die nach Farben gekennzeichnet sind. So sind in der nachfolgenden Abbildung als Beispiel die Lärmpegelbereiche des Erdgeschosses dargestellt. Die Lärmpegelbereiche IV, V und VI ergeben sich aus den Flächen zwischen den orangen Linien. Die andersfarbigen Linien sind für das Erdgeschoss irrelevant.

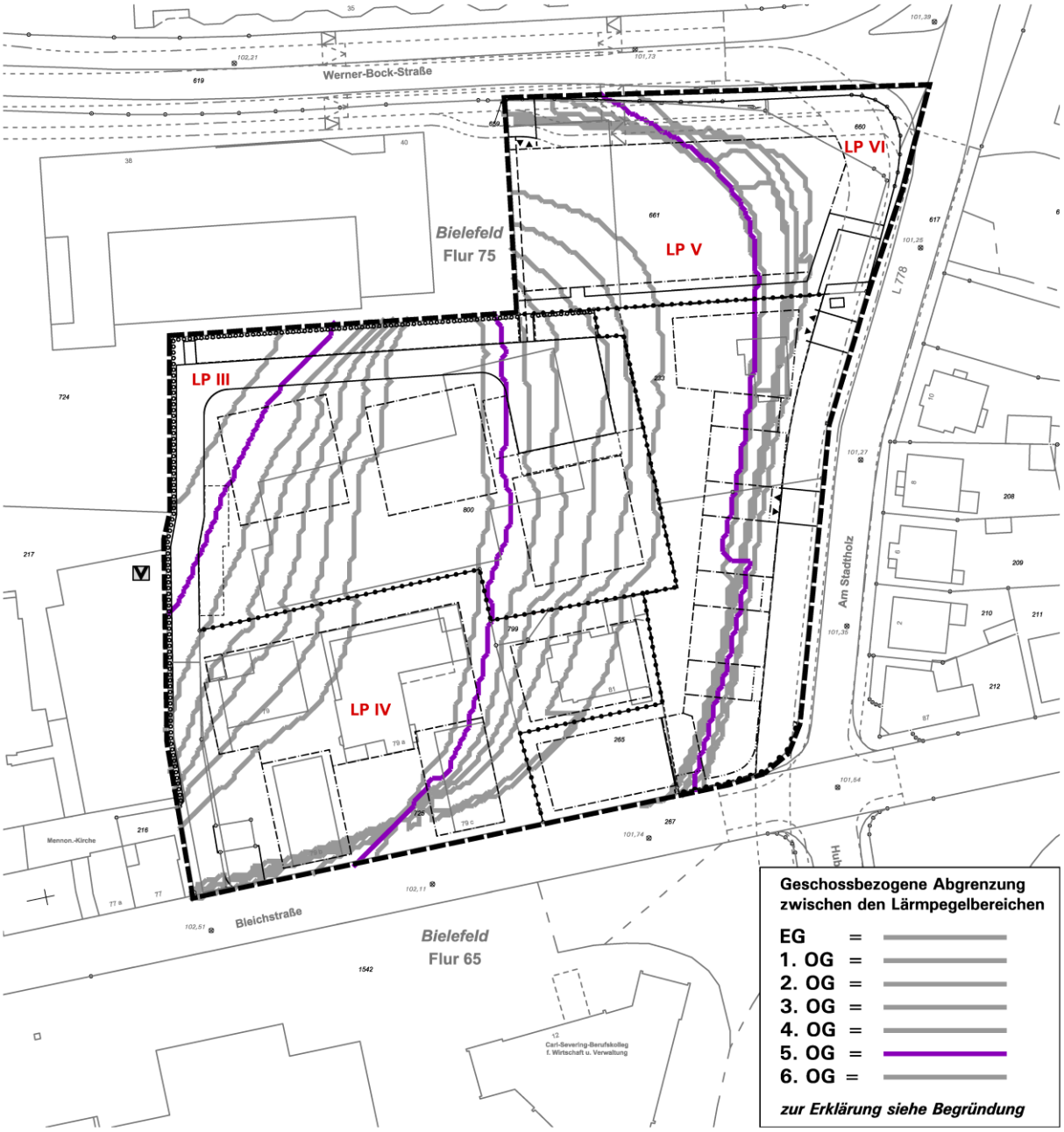


Beikarte „Lärmpegelbereiche“ zur textlichen Festsetzung 9.1 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm für das EG

Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße / Ecke Am Stadtholz“ der Stadt Bielefeld, Akus GmbH, 06.02.2023.

N

Zur weiteren Verdeutlichung sind in der nachfolgenden Abbildung im Vergleich zum Erdgeschoss nochmal die Lärmpegelbereiche des 5. OG dargestellt. Hier beziehen sich die Lärmpegelbereiche IV, V und VI ausschließlich auf die Bereiche zwischen den in lila dargestellten Linien.



Beikarte „Lärmpegelbereiche“ zur textlichen Festsetzung 9.1 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm für das 5. OG

Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße / Ecke Am Stadtholz“ der Stadt Bielefeld, Akus GmbH, 06.02.2023.

N

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass in dem Lärmpegelbereich III bereits ortsübliche Bauweisen und handelsübliche Baumaterialien ausreichen, um innerhalb von Wohngebäuden idealtypische Innenpegel zu erreichen. Im Rahmen der Abwägung entscheidet sich die Stadt dazu, dass mit Blick auf die technischen Anforderungen an energetische Gebäudestandards im Lärmpegelbereich III passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 nicht erforderlich sind; sie werden daher im vorliegenden Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 nicht festgesetzt.

Weitere zusätzliche Lösungsmöglichkeiten, deren Umsetzung empfohlen wird, können beispielsweise kontrollierte Lüftung oder andere bauliche Maßnahmen, wie verglaste Vorbauten, Grundrissorientierung etc., sein. Diese sind in der konkreten Projektentwicklung auszuarbeiten. Durch das städtebauliche Konzept wird entlang der Straße Am Stadtholz eine lärmabgewandte Orientierung von schutzwürdigen Wohn- und Schlafräumen begünstigt. Die straßenbegleitende geschlossene Bebauung wird von der Straße Am Stadtholz erschlossen,

sodass es sich ebenfalls anbietet, die Außenwohnbereiche vom Verkehrslärm abgewandt zu errichten, sodass die Gebäude selbst ebenfalls eine schallabschirmende Wirkung entfalten. Die schallabschirmende Wirkung der geschlossenen Bebauung entlang der Straße Am Stadtholz kann sich auch positiv auf die unteren Ebenen und Freiräume der Bebauung an der Bleichstraße sowie im Innenbereich des Plangebiets auswirken. Hier werden gemäß Schallgutachten unter Berücksichtigung der geplanten Gebäude mit deren schallabschirmenden Wirkung für das EG und das 1. bis 2. OG maximal bis zu 60 dB(A) tags und bis zu 50 dB(A) nachts erreicht, die den Orientierungswerten der DIN 18005 für urbane Gebiete entsprechen.

Darüber hinaus eignet sich die geplante Bebauung an der Hauptverkehrsachse Am Stadtholz insbesondere zur Unterbringung von z. B. kleingewerblichen Nutzungen, Dienstleistern sowie kirchlichen und kulturellen Nutzungen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sich wohnbauliche Nutzungen mit schutzwürdigen Schlafräumen vorrangig auf die Innenbereiche des Plangebiets sowie die im Bestand vorhandenen Wohnnutzungen an der Bleichstraße konzentrieren.

Betroffen von der Lärmbelastung sind auch die Außenwohnbereiche, die tagsüber schutzwürdig sind (wenn auch nicht im gleichen Maß wie das an die Gebäudenutzung gebundene Wohnen). Für das Plangebiet ist festzuhalten, dass entsprechend den gutachterlichen Ergebnissen bereits durch die schallabschirmende straßenbegleitende Bebauung Am Stadtholz für das EG und das 1. bis 2. OG die Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete eingehalten werden können. Betrachtet man den Verkehrslärm bei einer freien Schallausbreitung ohne die geplanten Gebäude, da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsplan handelt, ist dem Schallgutachten zu entnehmen, dass insbesondere an den geplanten Gebäuden Am Stadtholz sowie an den östlichen Gebäuden an der Bleichstraße und dem geplanten viergeschossigen Gebäude im MU3 Beurteilungspegel ≥ 64 dB(A) vorliegen und somit eine störungsfreie Kommunikation nicht mehr möglich ist. Dementsprechend werden im Bebauungsplan auch Schutzvorkehrungen für Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm festgesetzt. Außenwohnbereiche sind in innerhalb der Lärmpegelbereiche IV bis VI festgesetzten Flächen in Form von Terrassen und Balkonen nur zulässig, soweit durch schallabschirmende bauliche Maßnahmen wirksame Pegelminderungen erzielt werden können. Es ist ein Außenlärmpegel bis maximal 62 dB(A) anzustreben. Erreicht werden kann dies z. B. durch Terrassenwände oder Sichtblenden. Auch hier eröffnet die Ausnahmeregelung von den Schutzvorkehrungen ein gewisses Maß an Flexibilität, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den geforderten Schallschutz sicherzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des Gewerbelärms, der auf das Plangebiet einwirkt und im nachfolgenden Unterkapitel behandelt wird, in den Teilen des Plangebiets, in denen die Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm zu schützen sind, ebenfalls zum Schutz vor Gewerbelärm Maßnahmen wie z. B. verglaste Balkone und Loggien gleichermaßen notwendig werden.

Im Rahmen der Gesamtabwägung werden die getroffenen Maßnahmen zum Umgang mit der Verkehrslärmvorbelastung mit Blick auf die angestrebten städtebaulichen Ziele und Rahmenbedingungen als angemessen bewertet. Die getroffenen Festsetzungen sind in der vorliegenden siedlungsstrukturellen Lage geeignet, um die Lärmschutzbelange der künftigen Bewohner und Nutzer zu berücksichtigen und gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Die durch die geplante Bebauung innerhalb des Plangebiets erzeugten Verkehre sind gemäß der Verkehrstechnischen Untersuchung überschaubar und werden über jeweils getrennte Zufahrten zu den umgebenden Hauptstraßen abgewickelt. Im MU1 wird überwiegend die Überplanung der Bestandsbebauung vorgenommen, mit geringfügigen Entwicklungsmöglichkeiten im östlichen Bereich an der Bleichstraße. Die vorhandene Bebauung verfügt über bestehende Zufahrten, die alle an die Bleichstraße im Süden

angeschlossen sind. Neu induzierte Verkehre sind für eine Verkehrslärmbetrachtung in diesem Bereich aufgrund der geringfügigen Zahl nicht relevant.

Im MU2 werden in der Summe ungefähr bis zu 120 Kfz-Fahrten in 24 Stunden neu erzeugt. Auch bei diesen neu induzierten Verkehren wird von einer Betrachtung der Verkehrslärmauswirkungen abgesehen, da die Zufahrten direkt an die Hauptverkehrsachse Am Stadtholz anschließen und somit im bestehenden Straßenverkehr aufgehen.

Gleiches gilt für die planinduzierten Verkehre (ca. 340 Kfz-Fahrten in 24 Stunden) aus dem MU3, in dem die Verkehre des angrenzenden Bestands (Werbeagentur) im MU1 mit einbezogen sind, die über die private Erschließungsstraße direkt an die Bleichstraße angebunden werden und sich hier mit dem vorhandenen Straßenverkehr mischen, und für das GE(N) mit einem angenommen planinduzierten Verkehr von ca. 170 Kfz-Fahrten in 24 Stunden, die über die Werner-Bock-Straße mit abgewickelt werden.

Durch die verschiedenen Zufahrtsbereiche innerhalb des Plangebiets kommt es zu einer Verteilung der Verkehrsströme, sodass eine starke Konzentration mit möglichen Lärmbelastungen für die Nachbarschaft ausbleibt. Aus diesen Gründen wird von einer Betrachtung der Verkehrslärmauswirkungen im vorliegenden Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 abgesehen.

b) Seidensticker Halle

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen der Seidensticker Halle ein. In der Seidensticker Halle finden Veranstaltungen verschiedener Art statt. Zu den geräuschintensivsten zählen Rock-Konzerte. Der kritische Beurteilungszeitraum ist die Nacht. Zur Ermittlung der höchsten Geräuschemissionen durch den Betrieb der Seidensticker Halle wurden Geräuschimmissionsmessungen während eines Konzerts der Toten Hosen am 15.05.2013 durchgeführt. Ermittelt wurde für die ungünstigste Nachtstunde ein Beurteilungspegel von L_r = 59 dB(A) – inklusive einem Zuschlag K_I = 6 dB(A) für die Ton- und Informationshaltigkeit. Während des Konzerts waren alle Hallentore (Haupteingang und Fluchttore) geöffnet. Diese offenen Tore stellen die relevanten Geräuschquellen der Seidensticker Halle dar.

Auf Basis der zuvor genannten Ausgangsdaten sind EDV-geschützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt worden. Da auch hier von der geplanten Bebauung eine Eigenabschirmung hervorgeht, werden exemplarisch in der nachfolgenden Abbildung die Beurteilungspegel für die ungünstigste Nachtstunde für das EG der geplanten Gebäude dargestellt. Für die weiteren Abbildungen aller Geschossebenen, wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen.



Schalltechnische Berechnungen: Geräuschimmissionen Betrieb Seidensticker Halle mit allen geplanten Gebäuden nachts, EG
Akus GmbH, 06.02.2023, Verkleinerung

Der Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm für die ungünstigste Nachtstunde beträgt bei MI-Festsetzungen als auch bei urbanen Gebieten 45 dB(A). Bis hin zum Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts, sind gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gegeben. Dies bedeutet, dass an allen Fassaden, die in der oben dargestellten Abbildung von einer grünen Farbe berührt werden, gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

An den übrigen Fassadenseiten sind gemäß gutachterlicher Bewertung Wohnräume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküchen) durch Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Aktiver Schallschutz kann aufgrund der beabsichtigten Geschossigkeit der geplanten Gebäude keinen ausreichenden Schutz liefern. Aufgrund der langfristig geplante Mobilitätstrasse im Bereich der Werner-Bock-Straße sowie der Beeinträchtigung des Stadtbilds durch beispielsweise eine Lärmschutzwand oder einen Lärmschutzwall an der Seidenstickerhalle, wird von aktiven Schallschutzmaßnahem abgesehen. Passiver Schallschutz ist bei Anlagenlärm gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts keine zulässige Konfliktlösung. Der Hintergrund dieser Rechtsprechung liegt in den Messvorschriften des schalltechnischen Regelwerks für Anlagenlärm. Demnach sind die Pegel 0,5 m vor den Fenstern zu ermitteln.

Zur Bewältigung des Lärmkonflikts wird an allen Fassadenseiten, an denen 45 dB(A) nachts in mindestens einem der zulässigen Geschosse überschritten werden, der Ausschluss von Fassadenöffnungen schutzbedürftiger Räume nach TA Lärm (Immissionsorte) festgesetzt. Die Kennzeichnung entlang der Baugrenzen basiert auf den Ergebnissen der Beurteilungspegel der schalltechnischen Untersuchung. Hierbei ist das Bürogebäude mit dem Aldi an der Werner-Bock-Straße schallabschirmend berücksichtig worden. Laut Gutachter ergibt sich die Berücksichtigung der Bestandsbebauung bei schalltechnischen Ausbreitungsberechnungen aus dem vom Gesetzgeber vorgegeben schalltechnischem Regelwerk. Eine darüber hinausgehende mögliche schallabschirmende Wirkung der geplanten Bebauung kann aufgrund der vorliegenden Angebotsplanung nicht berücksichtigt werden.

Um die Belichtung der Wohnräume zu gewährleisten kann zum Beispiel auf feste Verglasungen zurückgegriffen werden, die aus rechtlicher Sicht die Eigenschaft einer Wand haben und somit keinen Immissionsort darstellen. Weitere geeignete Schallschutzmaßnahmen können Vorhangfassaden, geschlossene Laubengänge oder vorgehangene Prallscheiben gemäß den Anforderungen der TA Lärm sein. Alternativ können auch Fensterkonstruktionen mit Kastenfenstern, die den Anforderungen der TA Lärm entsprechen und gutachterlich nachgewiesen den notwendigen Schallschutz gewährleisten, zugelassen werden. Der Gutachter schlägt als mögliche Konfliktlösung darüber hinaus das sogenannte „Hamburger Fenster“ vor, welches aus schalltechnischer Sicht eine wirksame Lösung gegen Gewerbelärm darstellt, da es eine hohe Schalldämmung auch im teilgeöffneten Zustand erzielt.

Die Problematik ist dem Projektentwickler insbesondere für die Bebauung im inneren Bereich des Plangebiets bekannt. Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung sind bereits erste Bebauungskonzepte mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen und architektonischer Selbsthilfe entwickelt worden, die parallel zum Bauleitplanverfahren weiter ausgearbeitet werden.

Im GE(N) liegen die Beurteilungspegel nachts im nördlichen Bereich an der überbaubaren Grundstücksfläche bei maximal 68 dB(A). Es ist davon auszugehen, dass die Nutzung des eingeschränkten Gewerbes überwiegend tagsüber stattfinden wird. Im Schallgutachten sind ausschließlich die Beurteilungspegel nachts dargestellt worden, um den „Worst-Case“ abzubilden. Allerdings ist anzunehmen, dass z. B. auch Rock-Konzerte, wie im Gutachten betrachtet, bereits in den Randzeiten tagsüber beginnen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete liegen tags bei 65 dB(A) und nachts bei 50 dB(A). Dadurch kann es tagsüber in den Randzeiten zu leichten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im GE(N) kommen. Büronutzungen, bei denen konzentriertes Arbeiten notwendig ist, werden häufig nicht mehr in den abendlichen Randzeiten vorgenommen, sodass eine Überschneidung mit Konzerten in der Seidenstickerhalle sich auf Ausnahmefälle beschränken dürfte. Sollte im GE(N) zum Beispiel ein Hotel errichtet werden, so ist im Sinne einer Einzelfallbetrachtung die Einhaltung von Schallschutzmaßnahmen für schutzwürdige Schlafräume im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage der konkreten Planung zu prüfen. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Bebauung im GE(N) nicht näher an die Seidenstickerhalle heranrückt als das westlich bestehende Büro- und Geschäftshaus an der Werner-Bock-Straße, sodass es zu keiner Verschärfung möglicher Lärmkonflikte kommt.

c) Einzelhandel – Aldi

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein Aldi-Markt, von dem ebenfalls Geräuschimmissionen auf das vorliegende Plangebiet einwirken. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung hat ein Gespräch mit dem Marktleiter stattgefunden, in dem die Veränderungen gegenüber dem vorliegenden Gutachten zur Baugenehmigung mitgeteilt worden sind. Diese Änderungen sind entsprechend in der vorliegenden Untersuchung berücksichtigt worden. Auch für diese Betrachtung sind EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt worden. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass für die geplanten Gebäude tags im Westen des Plangebiets ≤ 59 dB(A) und im Osten eine Reduzierung bis auf 35 dB(A) vorliegen. Nachts liegen im Westen des Plangebiets ≤ 37 dB(A) auf und steigt im Osten infolge der Warenanlieferung bis auf ≤ 45 dB(A). Damit wird tags an der gesamten geplanten Bebauung des urbanen Gebiets der entsprechende Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm in Höhe von 63 dB(A) und an der überwiegenden Bebauung sogar der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) eingehalten. Nachts werden im geplanten urbanen Gebiet ebenfalls die Immissionsrichtwerte in Höhe von 45 dB(A) eingehalten. Am nordöstlichen geplanten Gebäudekomplex, welcher im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet liegt, betragen die Pegel tags ≤ 52 dB(A) und nachts infolge der westlich direkt angrenzenden Warenanlieferung ≤ 50 dB(A) bis < 35 dB(A). Damit wird tags am gesamten Gebäudekomplex

sogar der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) gemäß TA LÄrm unterschritten. Nachts wird der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete in Höhe von 50 dB(A) eingehalten. Sollten an den Fenstern mit Pegeln > 45 dB(A) – gelb berührte Fassaden – eine Büronutzung geplant sein, sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da Büros nachts i. d. R. nicht genutzt werden. Der nachfolgenden Abbildungen sind die Ergebnisse im EG tags und nachts zu entnehmen, weitere Abbildungen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.



Schalltechnische Berechnungen: Geräuschimmissionen Betrieb Aldi-Markt mit allen geplanten Gebäuden tags, EG
Akus GmbH, 06.02.2023, Verkleinerung



Schalltechnische Berechnungen: Geräuschimmissionen Betrieb Aldi-Markt mit allen geplanten Gebäuden nachts, EG
Akus GmbH, 06.02.2023, Verkleinerung

Daraus ergibt sich, dass in Bezug auf den Gewerbelärm des Aldis keine Lärmkonflikte mit der geplanten Bebauung zu erwarten sind, sodass ein Festsetzungserfordernis für Schutzvorkehrungen vor Gewerbelärm in Bezug auf den Aldi nicht gegeben ist. Da der Aldi durch seine Verkaufsfläche von weniger als 800 m² nicht unter den großflächigen Einzelhandel fällt, ist er bereits heute in seinen Entwicklungsmöglichkeiten gemäß § 34 BauGB eingeschränkt. Das Grundstück ist überwiegend baulich genutzt, sodass insgesamt Erweiterungsmöglichkeiten nur begrenzt vorliegen. Aus diesem Grund wird eine Einschränkung der Gewerbebetriebe durch eine mögliche heranrückende Wohnbebauung im urbanen Gebiet nicht gesehen.

Insgesamt kann die Stadt Bielefeld den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchungen folgen und hält die Festsetzungen im Bebauungsplan für Schutzvorkehrungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm für zielführend, sodass die vorliegende Planung ohne die angemessene Bewältigung der vorhandenen und potenziellen Lärmkonflikte sachgerecht umgesetzt werden kann. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der Nachbarschaft um typische innerstädtische Nutzungen handelt und die getroffenen Maßnahmen für die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse insbesondere in Großstädten als üblich angesehen werden können.

d) Sonstige Immissionen

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (zum Beispiel Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind der Stadt innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nach derzeitigem Stand nicht bekannt und werden planerisch nicht ermöglicht.

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Planung eines neuen urbanen Gebiets löst einen Bedarf an weiteren **Kita- und Schulplätzen** aus. Durch die geplante Bebauung mit ca. 70 Neubauwohnungen wird ein Kita-Platzbedarf von ca. 7 Plätzen (2 Kinder U3-Plätze, 5 Kinder Ü3-Plätze) ausgelöst. Aufgrund der guten Versorgungslage sowohl im Kindergartenbezirk Heeper Fichten als auch im Stadtbezirk Mitte kann dieser Bedarf durch die vorhandenen Kindertageseinrichtungen aufgefangen werden.

Das Plangebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Bückardtschule. Bei dieser Schule handelt es sich um eine zweizügige Grundschule, die im Schuljahr 2022/23 148 Kinder in acht Klassen unterrichtete. Insgesamt stehen in dem Gebäude 8 Klassen- sowie drei Mehrzweckräume zur Verfügung, die für die heutigen Schülerinnen und Schüler benötigt werden.

Durch die neu geplanten Wohneinheiten sind voraussichtlich ab dem Schuljahr 2026/2027 jeweils drei zusätzliche Kinder pro Jahrgang, insgesamt also 12 Kinder, zu berücksichtigen. Aufgrund der derzeit gemeldeten Kinder in den Geburtenjahrgängen 2016/17 bis 2019/20, die den Einschulungsjahrgängen 2023/24 bis 2026/27 entsprechen, sowie der Anzahl zusätzlich zu errichtender Wohneinheiten im Einzugsbereich der Schule wird eine Erhöhung der Schülerzahlen auf 241 Schülerinnen und Schüler im Schuljahr 2026/27 prognostiziert. Der vorhandene Raumbestand ist, für die sich rechnerisch ergebenden 10 Klassen, gerade noch ausreichend.

Im Zuge des OGS Ausbaus bis 2026 wird die Bückardtschule zusätzlich räumlich erweitert. Vermutlich können damit zusätzlich fehlende Raumkapazitäten abgedeckt werden. Derzeit kann allerdings noch nicht prognostiziert werden, ob diese rechnerische Betrachtung tatsächlich und dauerhaft eintritt.

Grundschulkinder aus dem o. g. Wohngebiet können die Bückardtschule sicher fußläufig erreichen. Einen Anspruch auf Übernahme von Schülerfahrkosten besteht nur für die Schülerinnen und Schüler aus diesem Baugebiet, die eine städtische Gesamtschule oder eine städtische Förderschule im Primarbereich besuchen. Alle anderen Schulformen können fußläufig erreicht werden.

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

Die überplanten Flächen im Geltungsbereich stellen derzeit überwiegend gewerbliche Brachflächen sowie im Osten eine unbebaute Fläche mit Wildwuchs und Nadelgehölzen dar, sodass derzeit keine Freizeit- oder Erholungsfunktion von dem Plangebiet ausgeht.

Durch die neu geplanten Wohneinheiten wird ein zusätzlicher Spielflächenbedarf ausgelöst. Die aktuelle Vorhabenplanung sieht die Errichtung einer gemeinschaftlichen Spielfläche im südlichen Bereich des MU3 vor. Diese Spielfläche soll aufgrund der in sich geschlossenen städtebaulichen Struktur innerhalb des neu geplanten Quartiers ausschließlich den Kindern aus der Bewohnerschaft und nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Öffentliche Spielflächen sind im weiteren Verlauf des Grünzugs u. a. südlich der Bleichstraße vorhanden. Eine fußläufige Verknüpfung des Innenbereichs des Plangebiets mit dem Grünzug ist aufgrund der geschlossenen Bebauung entlang der Straße Am Stadtholz sowie der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht vorgesehen.

Die Spielflächen sind aus dem öffentlichen Straßenraum weder einsehbar noch erreichbar. Aus diesem Grund eignet sich die Fläche nicht für die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes, weshalb auch von der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz abgesehen wird.

Die geplante Spielfläche wird als Gemeinschaftsfläche zwischen allen Eigentümern innerhalb des Plangebiets aufgeteilt, sodass die Zugänglichkeit für die Bewohnerschaft langfristig gesichert ist. Die konkrete Ausgestaltung der Spielfläche erfolgt auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens. Das Angebot soll nicht ausschließlich den Kleinkindern gemäß § 8 BauO NRW dienen, sondern auch entsprechend für Altersgruppen darüber hinaus gestaltet werden. Für die Errichtung der Spielplatzfläche, die nicht nur der klassischen Spielfläche i. S. der Bauordnung für Kleinkinder entspricht, liegt eine Verpflichtungserklärung seitens des Vorhabenträger vor.

Der Belang Sport wird durch die Planung nicht berührt.

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Die Fragen der Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung werden im Zuge der weiteren Planung parallel zum Planverfahren erarbeitet.

Technische Erschließung

Im Stadtbezirk Mitte ist laut Website des regionalen Telekommunikationsanbieters BiTel der Ausbau des Glasfasernetzes in Planung.7

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befinden sich im Bestand eine Trafostation und eine Gasregelstation der Stadtwerke Bielefeld. Diese sollen gesichert und entsprechend als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt werden. Die Anfahrbarkeit über teilweise private Grundstücksflächen im MU2 sowie über den privaten Erschließungsweg wird mittels mit Geh-, Fahr-, Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung gesichert. Im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Straße Am Stadtholz ebenfalls eine Trafostation, die im Bebauungsplan gesichert wird. Für die Unterhaltung der Trafostation wird eine entsprechende mit Leitungs-, Betretungs-, und Unterhaltungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt.

Zusätzlich wird eine weitere Trafostation im nordwestlichen Bereich des MU3 zur Versorgung des Plangebiets erforderlich. Die Fläche wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan hierfür vorgehalten. Darüber hinaus beabsichtigten die Stadtwerke Bielefeld den Ausbau der Fernwärmeleitungen. Diese sollen durch den privaten Erschließungsweg und anschließend in Richtung Norden durch die Flächen des GE(N) verlaufen. In diesem Bereich ist ein U-Bogen in die vorhandene Fernwärmeleitung aufgrund der Dehnung der Fernwärmeleitung infolge der Änderungen im vorderen westlichen Bereich notwendig. Auch in diesen Bereichen werden mit Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zu belastende Flächen für die Träger der Ver- und Entsorger festgesetzt.

Auf Grundlage des Energiekonzepts 2020 der Stadtwerke Bielefeld wird empfohlen die Raumwärmeversorgung innerhalb des Plangebiets durch Verdichtung im bestehenden Fernwärmegebiet sicherzustellen. Die Versorgung des Plangebiets ist derzeit mit Geothermie geplant. Sollte sich dies in Zukunft ändern, wird vorsorglich die Infrastruktur zum Anschluss an die Fernwärme mit eingeplant, sodass ein Wechsel nachträglich möglich bleibt.

Im Bebauungsplan wird klarstellend eine Festsetzung zur Führung von Versorgungsleitungen getroffen. Diese sind zwingend unterirdisch zu verlegen, da die Straßenraumwirkung eventueller oberirdische Leitungen in einem aktuellen Baugebiet nicht mehr dem Stand der Technik bzw. heutigen Anforderungen an das Wohnumfeld und den Stadtraum entspricht.

---

7 Auskunft Glasfaser, BiTel (10.01.2023): https://www.bitel.de/glasfaser/glasfaser-fuer-die-region/bielefeld.html.

Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebiets soll in Trennkanalisation erfolgen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Sieker- und Kammerratsheide“. Das **Schmutzwasser** wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage „Heepen“ zugeleitet.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers von den rückwärtigen Grundstücksflächen im MU3 ist die Verlegung von privaten Schmutz- und Regenwasserkanälen in der geplanten privaten Erschließungsstraßen vorgesehen. Die Kanäle sollen im weiteren Verlauf an das vorhandene Kanalnetz in der Bleichstraße angeschlossen werden. Der erhöhte technische Aufwand zum Anschluss an die Bleichstraße, der aus der örtlichen Topographie resultiert ist bekannt, aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit und geplanten geschlossenen Bebauung ist eine Durchleitung der Kanäle zur Straße Am Stadtholz voraussichtlich nicht möglich.

Das **Niederschlagswasser** der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet. Im Einzelnen wird das Niederschlagswasser, wie nachfolgend beschrieben, abgeleitet:

Die Bebauung entlang der Werner-Bock-Straße, der Straße Am Stadtholz und der Bleichstraße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 6/64. Für die Einleitung in die Weser-Lutter besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Für benachbarte Einleitungsstellen aus dem Mischsystem wurde seitens der Bezirksregierung Detmold mit Datum vom 08.01.2021 eine Ordnungsverfügung erteilt, mit der Auflage, bis zum 31.12.2026 eine aus hydraulischer Sicht (durch Schaffung von unterhalb liegender Gewässer-rückhalteräume) erlaubnisfähige Einleitungssituation zu schaffen. Nach Ziffer 1.6 des o. a. Bescheids sind daher Maßnahmen unzulässig, die aufgrund zusätzlichen Abwasseranfalls im Gewässer unterhalb der Einleitung eine erkennbare Verschlechterung der derzeitigen Situation hervorrufen.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein ehemaliges Gewerbegebiet handelt, welches bereits zu großen Teilen bebaut worden war, ist mit keinem zusätzlichen Abwasseranfall zu rechnen. Im Vergleich zu der damaligen Fabrikhalle ist durch die geplanten extensiv begrünten Flachdächer und Tiefgaragen sogar von einer Abflussreduzierung auszugehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Flächen, die gemäß Merkblatt DWA A 102-2 der Kategorie II oder III zuzuordnen sind, eine Regenwasserbehandlung für diesen Bereich erforderlich ist.

Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Der § 44 LWG NRW konkretisiert und ergänzt diese bundesrechtlichen Regelungen. Sofern die Bodenverhältnisse es erlauben, sollte daher eine dezentrale Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers angestrebt werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser des Plangebiets über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanälen ortsnah in Gewässer eingeleitet werden.

Für die Teilflächen MU1 und MU2 des urbanen Gebiets sowie die Fläche des GE(N) ist keine Verlegung öffentlicher Regenwasserkanäle erforderlich, da diese an die vorhandene Kanalisation in den umliegenden Straßen angeschlossen werden können.

Wie bereits zuvor beschrieben, ist die Ableitung des im MU3 anfallenden Niederschlagswassers durch die Errichtung eines privaten Regenwasserkanals in der geplanten Erschließungsstraße mit Anschluss an die Bleichstraße vorgesehen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im MU3 nicht möglich, da die Flächen sich in einem Bereich befinden, in dem oberflächennah der Verwitterungshorizont des Lias-Tonsteins ansteht. Dieser wird in anthropogen unbeeinflussten Bereichen von geringmächtigen quartären Sedimenten (Schluff und Sand) und lokal von Resten des Geschiebelehms überdeckt. Über dem Verwitterungshorizont staut sich Sickerwasser auf. Eine durchgängige gesättigte Bodenzone bzw. ein oberer Grundwasserleiter ist nicht ausgebildet. Aufgrund des angesetzten hohen Grundwasserstands ist eine Versickerung auch in diesem Bereich problematisch.

Starkregen

Mit Blick auf die aktuell gegeben topographischen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen insbesondere im östlichen Bereich des Plangebiets sowie im Bereich der Hausnummer 79 c an der Bleichstraße die Gefahr von leichten Überflutungen. Nach den gesamtstädtischen Gefahrenkarten können diese bei einem 30-jährigen Starkregenereignis Wassertiefen von 10 – 30 cm, punktuell auch 30 – 50 cm, erreichen. Bei Blockregen vergrößern sich insbesondere im östlichen Bereich des Plangebiets die Flächen, auf denen es bis zu einer Wassertiefe von 30 – 50 cm kommen kann.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der (privaten) Straßen, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen. Die bestehende Bebauung darf durch die zusätzliche Versiegelung nicht durch abfließendes Niederschlagswasser gefährdet werden. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die anfallenden Niederschlagsmengen bei Starkregenereignissen über die Straße Am Stadtholz und die Bleichstraße, im Sinne von Notwasserwegen, abgeleitet werden können. Grundsätzlich soll durch die Festsetzung von Dachbegrünung sowie der Begrünung der Tiefgarage einer Überlastung des Kanalnetzes auch bei Starkregenereignissen vorgebeugt werden.

Zum Schutz vor **Überflutung** durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen, sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden unter anderem folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, das heißt Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (zum Beispiel durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächiges Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen beziehungsweise geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Brandschutz

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist sicherzustellen. Ebenso ist die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Löschwasser zu gewährleisten. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

5.8 Denkmalschutz

Bau- und/oder Bodendenkmäler sind im Planbereich oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bieiefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

5.9 Grünordnung

Zur Gliederung und Verschattung der Stellplatzanlagen werden verbindliche Vorgaben zur Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen gemacht. Bei Stellplatzanlagen ist je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum stellplatznah zu pflanzen.

Damit innerhalb des Plangebiets eine ausreichende Durchgrünung erreicht wird, unter anderem zur Vermeidung von Wärmeinseln an Hitzetagen und zur Bereitstellung von möglichen Außenwohnbereichen für Bewohner des Quartiers, sind die nicht überbauten Flächen oberhalb von Tiefgaragen, sofern sie nicht für andere Zwecke, wie zum Beispiel Zu- und Abfahrten, Terrassen und Plätze, benötigt werden, mit einem Bodensubstrat in mindestens 40 cm Stärke zu überecken und intensiv zu begrünen.

Darüber hinaus sind Flachdächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung < 15 ° im Plangebiet mindestens extensiv zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln. Die Substratmächtigkeit muss mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Durch die Reduzierung der Wärmeabstrahlung sowie der Verzögerung des Regenwasserabflusses gehen von der Dachbegrünung positive Wirkungen auf das Kleinklima aus. Zusätzlich wird durch die Rückhaltung des Regenwassers in der Substratschicht eine Überlastung der Kanäle bei Starkregenereignissen vorgebeugt.

Zur Eingrünung des Plangebiets sowie zur städtebaulichen Gliederung gegenüber den angrenzenden gewerblichen Nutzungen im westlichen und nördlichen Bereich wird die Anpflanzung einer einreihigen Schnitthecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen festgesetzt. Im westlichen Bereich des Plangebiets wird die Anpflanzung der Schnitthecke mit der Anlage einer privaten Grünfläche für Verkehrsgrün kombiniert.

Im Rahmen der Entwicklung der Bebauung im MU1 an der Bleichstraße ist im Übergangsbereich zum MU3 eine Baumreihe aus jungen Platanen gepflanzt worden. Zur Gliederung des Plangebiets werden die Platanen im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Insgesamt tragen die grünordnerischen Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen

und lufthygienischen Situation bei. Zudem wird die Biodiversität innerhalb des Plangebiets gefördert.

5.10 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den zentralen innerstädtischen Bereich werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen. Es soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte hochwertige Gestaltung der Baukörper sowie des Gebietscharakters erreicht werden.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die vor allem die Dachgestaltung betreffen.

a) Gestaltung baulicher Anlagen

Der **Dachlandschaft** kommt in Kombination mit der **Gebäudeausrichtung** eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Stadtbild zu. Die in den Teilflächen zulässigen Dachformen und Dachneigungen sowie die Hauptfirstrichtung der Baukörper ergeben sich aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen oder den Baufeldern im Nutzungsplan.

- Im MU1 orientieren sich die Dachformen vorrangig am Bestand. Zur planungsrechtlichen Sicherung des ehemaligen Kesselhauses und des ehemaligen Betriebsleiterhauses sind im rückwärtigen Bereich sowohl Satteldächer als auch Flach- und Pultdächer zulässig. Im vorderen Bereich zur Bleichstraße sind zwei giebelständige Wohnhäuser mit Satteldächern errichtet worden, die den Straßenraum prägen. Für das bestehende Wohnhaus an der Bleichstraße 81 wird ebenfalls in Anlehnung an den Bestand die Errichtung von Sattel- und Walmdächern mit einer Neigung 40°– 48° vorgegeben.
- Straßenbegleitend wird im MU2 eine gezielte Abfolge von Satteldächern und Flachdächern vorgegeben, um eine optisch kleinteilige Wirkung der geschlossenen Bebauung zu erzielen. Zum einen wird durch die Vorgabe des Flachdachs bei den zweigeschossigen Zwischenbaukörpern in Kombination mit den Fassadenrücksprüngen eine Unterordnung und Gliederung der geschlossenen Gesamtkubatur erzeugt, zum anderen wird die Ecksituation durch das abgerundete Flachdachgebäude, welches sich zusätzlich durch seine Geschossigkeit hervorhebt, betont.
- Im MU3 und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind in Anlehnung an die Nachbarschaft im Norden und Westen des Plangebiets ausschließlich Flachdächer zulässig. Flachdächer eröffnen darüber hinaus einen größeren Spielraum bzgl. der Umsetzbarkeit von Gründächern und Solaranlagen
- Die Dachneigung bei straßenbegleitenden Gebäuden mit Satteldächern wird für das MU1 und MU2 mit 40°– 48° vorgegeben, um ein stimmiges Stadtbild zu erzeugen.
- Großformatige beziehungsweise sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit diese sich in ihren Proportionen dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen.

Bei der Überplanung der bereits bebauten Teilbereiche des Plangebiets können sich im Einzelfall Diskrepanzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der Gestalt der vorhandenen Gebäude ergeben. Vor diesem Hintergrund sollen im Einzelfall **Abweichungen für den überplanten Altbestand** zugelassen werden können.

b) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Die Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Die Vorgabe führt zu einer gestalterisch gewünschten Gliederung der Freiflächen auf den Baugrundstücken und wirkt sich im vorliegenden Einzelfall zudem auch positiv auf das Mikroklima aus (Kühleffekte durch längeren Verbleib von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken).

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen.

Die vorliegende Erstaufstellung des Bebauungsplans dient der Neuordnung einer Gewerbebrache und der Weiterentwicklung von Bauland im Innenbereich. Damit kann dieser Bebauungsplan mit einer Gesamtgröße von rund 1,9 ha gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden; von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann abgesehen werden. Es wird aber ausdrücklich festgestellt, dass die umweltrelevanten Belange grundsätzlich auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich sorgfältig zu prüfen und angemessen in die Abwägung einzustellen sind. Grundsätzlich wird erwartet, dass das Vorhaben „Neuordnung und Folgenutzung bzw. Nachverdichtung“ und das Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt aus Umweltsicht vertretbar sind.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist bereits vollständig von Bebauung umgeben. Auf der Fläche selbst befindet sich im südlichen Bereich bereits eine gemischtgenutzte Bebauung und im nördlichen Bereich eine größere Stellplatzanlage. Im Osten befindet sich ein Wohnhaus mit daran südlich anschließenden Freiflächen mit Wildwuchs und Nadelgehölzen. Der zentrale Bereich des Plangebiets stellt derzeit eine gewerbliche Brachfläche dar. Nennenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Inhalt und Ziel des vorliegenden Bebauungsplans Nr. III/3/90.00 ist die planerische Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche in zentraler Lage.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Bei einer Planänderung oder Aufstellung ist zunächst zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die oben genannte Begründung der Planungsziele Bezug genommen.

Für die Beurteilung der Eingriffswirkung ist der Vergleich zwischen dem Bestand und den bisher bestehenden Baurechten einerseits sowie der Neuplanung andererseits von besonderer Bedeutung. Gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat beziehungsweise zulässig war. Dies ist auch anzuwenden für Innenentwicklungsmaßnahmen, die auf Grundlage des § 13a BauGB durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung vorbereitet werden. Ein Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/90.00 daher nicht ausgelöst.

6.3 Artenschutz

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben. Nach dieser Liste ist für Quadrant 3 im Messtischblatt 3917 Bielefeld in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude das potenzielle Vorkommen von **14 Fledermausarten** (alle streng geschützt) **sowie 15 Vogelarten** (davon 7 Arten streng geschützt) **aufgeführt.** Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit Gruppierungen mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial hier weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Die Planflächen unterliegen heute bereits erheblichen Störeinflüssen durch die angrenzend und im Plangebiet vorhandene Bebauung sowie die umgebenden Straßen.

In Bezug auf die vorliegende Planung erfolgte vorab eine artenschutzfachliche Ersteinschätzung.[8] Hierfür hat am 27.01.2023 eine Betrachtung des Plangebiets überwiegend von öffentlichen Flächen aus durch einen Fachgutachter stattgefunden. Der westliche Bereich der Freifläche besteht aus einer gehölzfreien Ruderalflur. Diese erstreckt sich auch nördlich des Gebäudes Bleichstraße 81. Im südöstlichen Bereich ist ein dichtes Brombeergebüsch vorhanden. Um das Gebäude Am Stadtholz 9 sind weitere Gehölze vorhanden. Während der Begehung fielen Blaumeise und Ringeltaube auf. Es ist jedoch mit weiteren Vogelarten zu rechnen.

Das Gebäude Am Stadtholz 9 sollte möglichst frühzeitig auf Nutzung durch artenschutzrechtlich relevante Tiere kontrolliert werden. Dadurch können gegebenenfalls Maßnahmen getroffen werden, die einen Abriss des Gebäudes auch während der Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09.) ermöglichen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse das Gebäude als Quartier nutzen. Die Freiflächen dienen Vögeln voraussichtlich als Nahrungshabitat und gegebenenfalls im Brombeergebüsch auch als Brutplatz.

Weitere Begehungen haben an drei Terminen im Frühjahr/Frühsommer (Mai) 2023 stattgefunden. Die Ergebnisse sind in einer artenschutzfachlichen Stellungnahme[9] zusammengefasst worden. Aufgefallene Vogelarten sind bei der Begehung aufgenommen worden. Aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit des Gebäudes Am Stadtholz 9 können keine Aussagen über eine eventuelle Nutzung des Gebäudes durch artenschutzrechtlich relevante Tiere (vor allem Fledermäuse) getroffen werden. Im Sinne des Artenschutzes ist das Gebäude kurz vor Abriss, der grundsätzlich in Jahreszeiten vorgenommen werden sollte, in denen

---

[8] Artenschutzfachliche Ersteinschätzung, Bleichstraße / Am Stadtholz in Bielefeld, BiotopKartierung Hadasch – Meier – Starrach GbR, Herford Februar 2023.

[9] Artenschutzfachliche Stellungnahme, Bleichstraße / Am Stadtholz in Bielefeld, BiotopKartierung Hadasch – Meier – Starrach GbR, Herford November 2023.

Fledermäuse i. d. R. noch aktiv und potenzielle Vogelbruten bereits abgeschossen sind (Herbst/Oktober) in Abstimmung mit der Stadt Bielefeld und der Unteren Naturschutzbehörde im Hinblick auf gebäudewohnende Arten fachkundig zu begutachten. Nach erfolgter Freigabe ist der Abriss ohne Verzögerung vorzunehmen bzw. sind in Abhängigkeit von den bei der Begutachtung erzielten Ergebnissen ggf. kurzfristig noch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umzusetzen, bevor der Abriss abschließend vorgenommen werden kann.

Neben den beiden Vogelarten, die bereits bei der Erstbegehung im Januar 2023 aufgefallen sind, wurden sieben weitere Vogelarten nachgewiesen. Die einzelnen Vogelarten können der Artenschutzfachlichen Stellungnahme entnommen werden. Die Stockente, die als Nahrungsgast nachgewiesen wurde, wird in der Vorwarnliste für das Weserbergland geführt. Sämtliche übrigen Arten gelten als ungefährdet. Keine der nachgewiesenen Vogelarten wird in NRW seitens des LANUV als planungsrelevant bezeichnet.

In dem temporären Stillgewässer im Westen des Untersuchungsgebiets wurden im Mai 2023 keine Amphibien und auch kein Laich gefunden. Ende Mai war das Gewässer ausgetrocknet.

Das Gelände dient einigen häufigen Vogelarten als Nahrungshabitat. In Gehölzen in Nähe des Wohngebäudes Am Stadtholz 9 wurden auch einige Brutreviere festgestellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung somit keine gefährdeten bzw. seltenen Vogelarten betroffen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Aussagen zu einer möglichen Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse getroffen werden können. Hierzu sind weitere Untersuchungen vor Gebäudeabriss erforderlich.

Die Stadt sieht die gewählten Methoden zur artenschutzrechtlichen Untersuchung als sachgerecht an und bewertet die Ergebnisse als belastbare Grundlagen für die weitere Planung. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind aufgrund der innerhalb des Plangebiets betroffenen Arten nicht erforderlich.

6.4 Auswirkungen auf den Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Bielefeld-Ost.

6.5 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

a) Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Gemäß Bodenkarte NRW stehen im Plangebiet überwiegend Böden als Braunerde an.[10] Bei der Braunerde handelt es sich gemäß Bodenkarte um tiefgründige lehmige Sandböden, zum Teil tiefreichend humos, die eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit, mittlere nutzbare Wasserkapazität, hohe Wasserdurchlässigkeit der sandigen Deckschicht und eine geringe Wasserdurchlässigkeit im lehmigen Untergrund aufweisen.

[10] Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld; Krefeld 1983.

Die im Plangebiet anstehenden Böden gelten nach den Kriterien der in NRW rechtlich zu schützenden Böden aufgrund der tiefgründigen Sand- oder Schuttböden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte als schützenswert.[11]

Da es sich bei dem Plangebiet um die Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Gewerbestandorts handelt, in dem Bodeneingriffe bereits vor Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt sind, und zum Teil eine Überplanung bereits bebauter Flächen stattfindet, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplans erwartet. Durch die frühere Bebauung sind die Böden im Plangebiet komplett überformt.

Die Nach- bzw. Weiternutzung bereits bebauter Flächen im Siedlungszusammenhang ist aus Sicht des Bodenschutzes grundsätzlich sinnvoll. Darüber hinaus handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan im südlichen Bereich des Plangebiets überwiegend um eine Planung im Bestand. Im nördlichen Bereich des Plangebiets liegt heute ebenfalls bereits eine großflächige Versiegelung aufgrund der ebenerdigen Stellplatzanlage im Bestand vor. Insgesamt ist das Ziel der Planung die städtebauliche Neuordnung der innerstädtischen Flächen mit verschiedenen Nutzungen. Für die Etablierung eine neuen qualitätvollen Architektur, die auf die vorhandene Nachbarschaft abgestimmt ist, orientiert sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in den Randbereichen an der Bleichstraße und der Straße Am Stadtholz überwiegend an dem Bestand. Im Innenbereich sowie im Kreuzungsbereich der Hauptverkehrsachsen Werner-Bock-Straße / Ecke Am Stadtholz und Bleichstraße / Ecke Am Stadtholz soll für die geplanten Gebäude im Plangebiet ein gewisser Spielraum eröffnet werden, um in der zentralen Lage eine effiziente und städtebaulich vertretbare Ausnutzung der Fläche zu gewährleisten. Das Plangebiet ist bereits in die bestehende Infrastruktur eingebunden und durch die Lage an den Hauptverkehrsachsen Am Stadtholz, Werner-Bock-Straße und Bleichstraße sehr gut erschlossen. Durch die Grundflächenzahlen von 0,8 im eingeschränkten Gewerbegebiet und im urbanen Gebiet wird eine angemessene innerstädtische Versiegelung ermöglicht.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Das vorliegende Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang in zentraler Lage und ist bereits seit Jahrzehnten baulich genutzt.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen bzw. gemischten Nutzung sind die Böden im gesamten Plangebiet stark überprägt. Die vorliegende Planung dient der Neuordnung und entsprechenden Wiedernutzbarmachung von baulich bereits intensiv überprägten Flächen.

Die Stadt ist grundsätzlich bestrebt, Neuversiegelungen und die Inanspruchnahme des Außenbereichs zu begrenzen und vorrangig Flächen im Siedlungszusammenhang fortzuentwickeln. Mit der vorliegenden Planung trägt sie dieser Zielsetzung, dem Schutzgut Boden sowie der o. g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

b) Gewässer und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet. Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. In circa 500 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich südöstlich der erste Stauteich.

---

[11] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

6.6 Altlasten und Kampfmittel

Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz NRW besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

An dem alten, zentral gelegenen Gewerbestandort fanden seit vielen Jahren bis 2009 Stoffverarbeitung und Textilveredelung statt. Der Altstandort wurde im Vorfeld durch einen Gutachter hinsichtlich der möglichen Altlastenbelastung untersucht. Danach haben sich einzelne punktuelle Belastungen ergeben, die voraussichtlich mit relativ geringem Aufwand zu sanieren sind. Zum Entwurf des Bebauungsplans ist ein Bodenmanagementkonzept[12] erstellt worden, auf dessen Grundlage Festsetzungen für den Bebauungsplan abgeleitet worden sind (Hinweis: nachfolgende Aussagen sind aus dem Bodenmanagementkonzept i. W. übernommen). Auf dem Flurstück 800, Flur 75, Gemarkung Bielefeld sind die ehemals vorhandenen baulichen Anlagen bereits 2015 und 2016 zurückgebaut worden. Im Plangebiet befinden sich die gemäß § 2 (4) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) als Altlastenverdachtsflächen zu betrachtenden Altstandorte AS 314 (ehem. Fa. BITEV mit Stoffverarbeitung und Textilveredelung) und der Altstandort AS 232 (ehem. Fa. Wehmeier Castrup mit Karosseriebau und Lackiererei).

Auf dem Grundstück Bleichstraße 77a, westlich an das Plangebiet angrenzend, befindet sich darüber hinaus der Altstandort AS 191. Bei den Erdarbeiten zur Baufeldfreimachung des Grundstücks Bleichstraße 79 innerhalb des Plangebiets wurden entlang der Grundstücksgrenzen keine sensorischen Auffälligkeiten ermittelt. Großflächige Bodenbelastungen ausgehend von dem AS 191 können aufgrund der vorliegenden Befunde weitgehend ausgeschlossen werden.

Für den Standort AS 314 sind teilweise geringe Restbelastungen verblieben. Eine Bewertung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hat vor dem Hintergrund eines inzwischen veralteten Planungsstands stattgefunden. Im weiteren Planverfahren ist dementsprechend eine aktuelle gutachterliche Bewertung erforderlich. In dem Bericht erfolgt zunächst eine Zusammenfassung der für das Grundstück BITEV Textilveredelung GmbH vorliegenden Untersuchungsergebnisse. Darüber hinaus sind die erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für den Bereich der ehemaligen Produktionsflächen (ehemaliges Kottmann Areal) und der angrenzenden Brachfläche Am Stadtholz beschrieben worden.

Im nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets befindet sich der Altstandort AS 232. Die betreffende Fläche wurde vor dem Abbruch der Gebäude eingehend untersucht. Lokale Verunreinigungen des Untergrunds wurden im Rahmen des Rückbaus beseitig. Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet sind nach Mitteilung des Umweltamts nicht festzustellen.

Nach dem Rückbau der Bodenplatte und der Verkehrsflächen erfolgten durch den Fachgutachter parallel zu dem Rückbau Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung. Die ausgewiesenen Altlastverdachtsflächen wurden dabei durch insgesamt 21 Kleinrammbohrungen untersucht. In Ausschachtungsbereichen z. B. im Bereich von Erdtanks erfolgte der Nachweis der Schadstofffreiheit nicht anhand von Kleinrammbohrungen, sondern stattdessen anhand einer Beprobung der Baugrubensohlen. Die Untersuchungen und Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Baureifmachung und der Beurteilung des

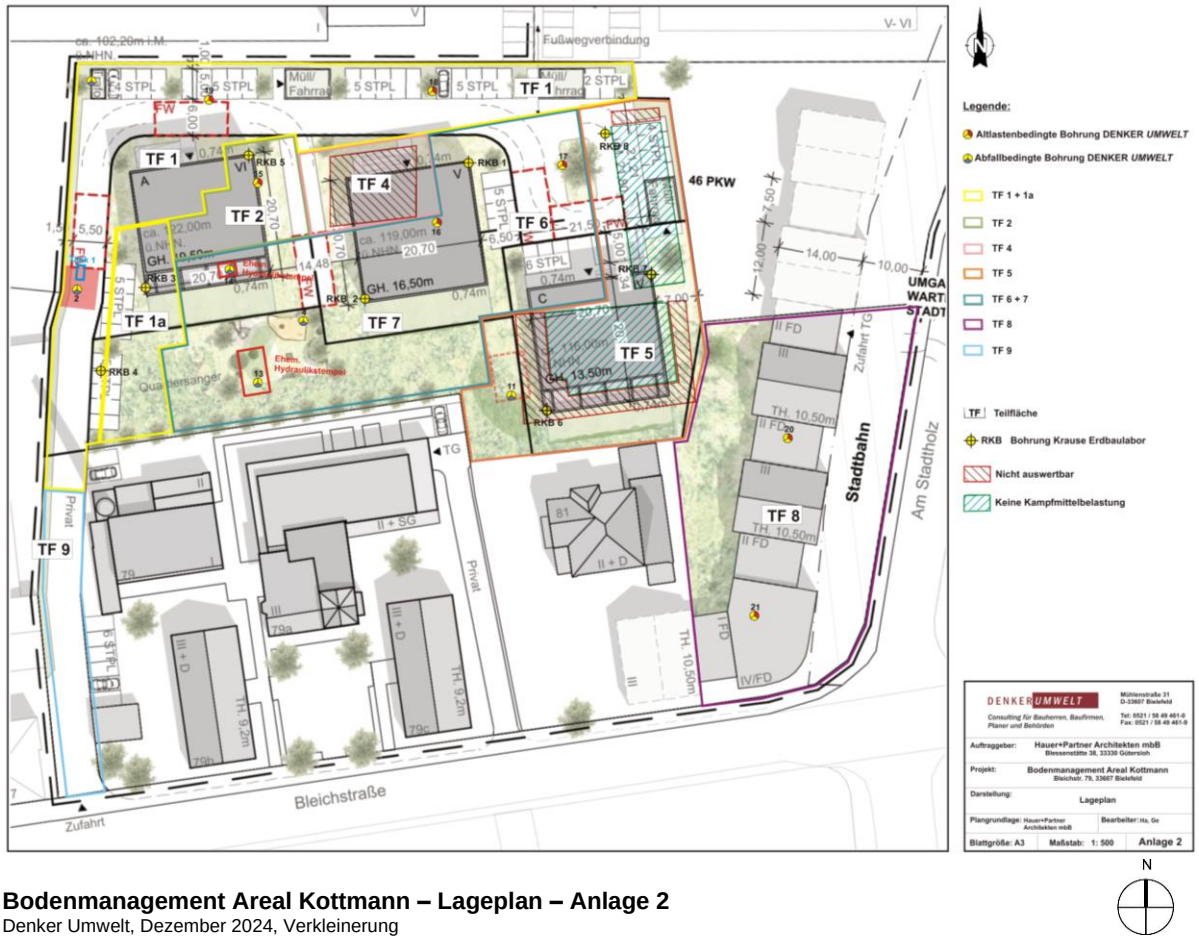
[12] BV Bleichstraße – Ehem. Produktionsfläche der BITEV Textilveredelung GmbH an der Bleichstraße 79 in 33607 Bielefeld – Bodenmanagementkonzept für das Bauvorhaben auf dem ehemaligen Kottmann-Areal, Denker Umwelt, Bielefeld Dezember 2024.

Bodenmaterials hinsichtlich der Nutzungsverträglichkeit wurden in einem separaten Bericht beschrieben. Dabei wurden keine nutzungsbedingten Bodenbelastungen festgestellt. In den nordwestlichen Randbereichen (Teilfläche TF 1) wurden auffüllungsbedingte Kontaminationen des Tragschichtmaterials durch Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) ermittelt.

Der Rückbau der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie die Baureifmachung des Grundstücks erfolgte durch eine Fachfirma. Die Arbeiten, insbesondere Rückbau- und Erdarbeiten im Bereich belasteter oder kontaminationsverdächtiger Teilflächen im Zeitraum vom 03.12.2015 bis 06.10.2016, sind durch den Fachgutachter Denker Umwelt begleitet worden. Sämtliche beim Rückbau und der Baureifmachung angetroffenen sensorisch auffälligen Bodenmaterialien wurden dabei separiert und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

Für die südwestlichen Flächen innerhalb des Plangebiets (Flurstück 725, Flur 75, Gemarkung Bielefeld) hat am 02.11.2018, nach Separierung der auf dem Flurstück vorhandenen Auffüllungen, eine Beprobung des natürlich anstehenden Bodens im Bereich der Bauflächen zum Nachweis der Nutzungsverträglichkeit stattgefunden. Die Nutzungsverträglichkeit für die wohnbauliche Nutzung wurde analytisch nachgewiesen.

Für das Flurstück 800 wurden in Abhängigkeit von der Vornutzung und dem Bodenaufbau verschiedene Teilflächen im Zusammenhang mit dem Nachweis der Nutzungsverträglichkeit ausgewiesen. Die einzelnen Teilflächen sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Bodenmanagement Areal Kottmann – Lageplan – Anlage 2
Denker Umwelt, Dezember 2024, Verkleinerung

Zu Einzelheiten zu den Teilflächen wird auf das Kapitel 10 des Bodenmanagementkonzepts, das der vorliegenden Begründung angehangen ist, verwiesen.

Die durchgeführten Bodenuntersuchung haben verschiedene, lokal begrenzte Bodenbelastungen durch auf dem Grundstück abgelagerte Schlacken und Rostaschen aus dem Kesselhaus sowie kleinräumige schädliche Bodenveränderungen im Bereich der Produktionsgebäude ergeben. Dort, wo der Boden relevante Verunreinigungen aufwies (Tank 1, Ammoniakboden, schlackehaltiger Unterbau), wurde dieser bereits entfernt und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt. Die einzige Ausnahme stellt der Bereich der Zufahrt im südwestlichen Bereich des Plangebiets (Teilfläche 9) dar. Dort sind die als Tragschichtmaterial verbauten Rostaschen vermutlich noch vorhanden. In den Teilflächen 6 und 7 weisen die Auffüllböden nach der hier durchgeführten Tiefenenttrümmerung noch eine Restbelastung durch PAK auf. Die Konzentration des Benzo(a)pyrens in der untersuchten Mischprobe aus den Teilflächen 6 und 7 beträgt 1,5 mg/kg. Damit ist der Prüfwert der BBodSchV für eine wohnbauliche Nutzung lokal überschritten.

Daraus ergibt sich, dass für das Flurstück 800 aufgrund des aktuell geplanten urbanen Gebiets, in dem Wohngebäude allgemein zulässig sind, Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich werden. Für die noch vorhandenen Auffüllböden innerhalb des Plangebiets soll ein Bodenmanagementkonzept unter Berücksichtigung der im Rahmen der Kampfmittelprüfung und der Erdarbeiten erforderlichen Maßnahmen umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die folgenden Arbeitsschritte erforderlich:

1. Überprüfung des Zufahrtsbereichs auf Leitungen, ggf. Leitungsumlegung;

2. Freischnitt der Bauflächen bis ca. 10 cm über Bodenniveau;

3. Kampfmittelüberprüfung mittels Oberflächendetektion für die restlichen Flächen des Flurstücks 800 (Anzeige erheblicher Störfaktoren);

4. Entfernung des Wurzelwerks mittels Grassodenschneider unter Abtrennung des Bodens mittels Trommelsieb;

5. Ausführung der Erdarbeiten unter rückschreitender Separierung der vorhandenen bauschutthaltigen bzw. eisenschüssigen Auffüllböden bzw. der Auffüllungen mit Verdacht auf ein erhöhtes Abfallpotenzial sowie der im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze verbliebenen Fundamente;

6. Bereitstellung der Bodenmassen auf der Teilfläche 8 getrennt nach sensorisch unauffälligen Böden, Festgestein und Auffüllungen mit mineralischen Fremdbestandteilen (getrennt nach Teilflächen z. B. Teilflächen 6/7, und Teilfläche 4);

7. Zweite Kampfmittelüberprüfung nach Beseitigung der ferromagnetischen Böden (ggf. geomagnetische Oberflächensondierungen);

8. Anlegen von Baustraßen und Erschließungsarbeiten; dabei Separierung der Rostaschen im Bereich der Teilfläche 9; im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird der Boden abschließend hinsichtlich etwaiger nutzungsbedingter Bodenbelastungen ausgehend von dem Altstandort AS 191 beurteilt;

9. Untersuchungen zur abfalltechnischen Deklaration der Aushubmassen;

10. Entsorgung der Überschussmassen; ggf. Wiedereinbau einzelner Bodenchargen in Abstimmung mit dem Umweltamt;

11. Finaler analytischen Nachweis der Nutzungsverträglichkeit im Bereich geplanter unversiegelter Freiflächen unter Berücksichtigung der aktuellen Brachfläche Teilfläche 8.

Sämtliche Erdarbeiten werden fachgutachterlich begleitet. Der begleitende Fachgutachter übernimmt dabei die erforderlichen abfalltechnischen Untersuchungen sowie den analytischen Nachweis der Nutzungsverträglichkeit. Die Nutzungsverträglichkeit wird im Anschluss an die Entsorgung der überschüssigen Bodenmassen durchgeführt. Dazu werden in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt teilflächenbezogen Oberflächenmischproben nach BBodSchV für die bei Wohngebieten relevanten Tiefenhorizonte 0,00 bis 0,10 m und 0,10 bis 0,30 m entnommen und auf die Parameter der Tabelle 4 in Anlage 2 der BBodSchV untersucht.

Unter Berücksichtigung der Außenanlagenplanung ist bei der Beurteilung des Wirkungspfads Boden-Mensch dabei die tatsächliche Nutzung der Freiflächen z. B. bei Kinderspielflächen zu beachten. Bei Nutzgärten ist der Boden ggf. hinsichtlich des Wirkungspfads Boden-Nutzpflanze in den Tiefen 0,00 bis 0,30 m und 0,30 bis 0,60 m zu beproben und zu beurteilen. Die Laboruntersuchungen erfolgen auf die Parameter der Tabelle 6 in Anlage 2 der BBodSchV.

Beim analytischen Nachweis der Nutzungsverträglichkeit ist nach der Entsorgung der dort zur Entsorgung bereitgestellten mineralischen Abfälle auch die Teilfläche 8 zu berücksichtigen. Durch die Untersuchung des oberflächennahen Bodenhorizonts von 0,00 bis 0,30 m soll für spätere, mögliche Wohnbauflächen innerhalb des MU2 beurteilt werden, ob es durch die Erdarbeiten zu Schadstoffverschleppungen gekommen ist.

Die Vorgehensweise des Fachgutachters, die Untersuchungsergebnisse sowie das Bodenmanagementkonzept werden seitens der Stadt Bielefeld als plausibel erachtet und als Grundlage für die Herleitung der bedingten Festsetzung „Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände“ gemäß § 9 (2) Nummer 1 und 2 BauGB herangezogen. Gebäude mit Wohnnutzungen inkl. Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen und Gärten) einschl. Spiel- und Freiflächen sind im MU3 so lange unzulässig, bis die in den Mischproben teilweise als Restbelastung noch nachgewiesenen Bodenverunreinigungen der Teilflächen 6 und 7 des Altstandorts 314 durch Benzo(a)pyren sowie die Teilfläche 9 durch schlackehaltiges Material durch die Umsetzung der Maßnahmen des Bodenmanagementkonzepts bereinigt worden sind (Entnahme und ordnungsgemäße Entsorgung der Auffüllböden) und die Unbedenklichkeit der Wohnnutzung durch einen in der Altlastsanierung erfahrenen Gutachter attestiert wird.

Die Festsetzung umfasst nicht die Teilfläche 8, da zum jetzigen Zeitpunkt hier keine Bodenverunreinigungen vorliegen und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach aktuellem Stand gegeben sind. Ein Nachweis ist erst erforderlich, falls eine Zwischenlagerung der entnommenen Auffüllungen aus den Teilflächen 6 und 7 im Bereich der Teilfläche 8 erfolgt und es dann ggf. zu einer Schadstoffverschleppung kommen kann. Da der Ort der Zwischenlagerung nicht zwingend vorgegeben wird und diese somit auch an anderer Stelle erfolgen kann, wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung und mit Blick auf den Ist-Zustand der Flächen von einer Aufnahme der Teilfläche 8 in die Festsetzung zur Unzulässigkeit der Aufnahme von Wohnnutzungen abgesehen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (mittlere und starke Bombardierung) eine derzeit nicht erkennbare **Kampfmittelbelastung** nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Deshalb sind Tiefbauarbeiten im Plangebiet rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen. Darüber hinaus hat für Teilflächen des Plangebiets die Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit bereits im Rahmen der Rückbaumaßnahmen des ehemaligen Gewerbestandorts stattgefunden. Die Ergebnisse sind ebenfalls im Bodenmanagementkonzept aufgegriffen worden (Hinweis: nachfolgende Aussagen sind aus dem Bodenmanagementkonzept i. W. übernommen).

Die Teilflächen TF 4 und TF 5 im nördlichen und mittleren Bereich des Flurstücks 800 wurden bereits im Sommer 2016 durch den Kampfmittelräumdienst freigemessen. Die Untersuchungsergebnisse sind in einer Stellungnahme vom Feuerwehramt am 11.05.2016 zur Verfügung gestellt worden. Demzufolge wurden für Teilbereiche in der Teilfläche TF 5 keine Hinweise auf Kampfmittelbelastung im Untergrund festgestellt. Für die restlichen Teilbereiche der Teilfläche TF 5 und die gesamte Teilfläche TF 4 sind die Messdaten aufgrund ferromagnetischer Störeinflüsse nicht eindeutig auswertbar, sodass hier keine Aussagen über mögliche Kampfmittelbelastung im Untergrund getroffen werden konnten.

Für die noch nicht freigemessenen Teilflächen, die mit Gebäuden überbaut werden sollen, ist dies noch erforderlich. Sofern hier der natürlich anstehende Boden durch Überlagerung von Auffüllungen nicht direkt für Messungen zugänglich ist, kann es dabei erforderlich werden, die Auffüllungen temporär für die Messungen zu entfernen. Dies trifft vermutlich aufgrund der Ergebnisse der Baufreimachung im Jahr 2016 insbesondere für die Teilflächen TF2 und TF 6/7 zu. Im Bereich der vorgenannten Teilflächen sind noch Auffüllungen vorhanden, in denen Störstoffe enthalten sein können, die eine Freimessung verhindern können.

Zu den erforderlichen Maßnahmen für die Kampfmittelüberprüfung liegt eine aktuelle Stellungnahme des Feuerwehramts der Stadt Bielefeld vom 21.02.2024 vor. Die letztendliche Entscheidung über die Vorgehensweise zur Kampfmittelüberprüfung ist mit dem Kampfmittelräumdienst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Detail abzustimmen.

6.7 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz

Bauleitpläne sollen den **Klimaschutz und die Klimaanpassung** (Anpassung an die Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sogenannten Klimaschutznovelle des BauGB aus dem Jahr 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher. Klargestellt wurde allerdings, dass auch der **globale Klimaschutz** beispielsweise durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, oder ein vermindertes Verkehrsaufkommen im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten ist und dass diesbezügliche Maßnahmen im Bebauungsplan zulässig sein können. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, gegebenenfalls können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden. Hierbei können durchaus auch (Ziel-) Konflikte beider Aufgabenfelder untereinander sowie mit Themen wie beispielsweise Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft und Naturschutzentstehen, hierüber ist im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer gewerblichen Brachfläche mit Ruderalvegetation und im Osten teilweise mit Brombeersträuchern und weiteren Gehölzen. Laut der aktuellen Planungshinweiskarte Stadtklima der Stadt Bielefeld, wird eine Baulandentwicklung für den östlichen Geltungsbereich mit optimierenden Maßnahmen als akzeptabel bewertet. Für die derzeit nördliche Stellplatzfläche und die Bestandsbebauung entlang der Bleichstraße besteht ein Sanierungsbedarf im Siedlungsbestand mit 1. Priorität. Der Innenbereich des Plangebiets ist als Siedlungsbestand mit Sanierungsbedarf 3. Priorität eingestuft, überlagert mit der Schraffur Flächen ohne Wohnbevölkerung.

Zur Durchgrünung und Gliederung des Plangebiets werden verbindliche Pflanzvorgaben im Bebauungsplan getroffen. Hierzu gehören neben der Anpflanzung von Laubhecken im Übergang zur angrenzenden gewerblichen Nutzung nördlich und westlich des Plangebiets auch die Anpflanzung von Laubbäumen auf größeren Stellplatzanlagen. Die Mindestqualität der Bäume sowie weitere Vorgaben sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Der Schattenwurf von Bäumen wirkt im Sommer der Überhitzung von Oberflächen entgegen. Darüber hinaus

bindet die Vegetation (Laubhecke, Laubbaum, Dachbegrünung) Feinstaub und filtert Luftschadstoffe, sodass sie einen unmittelbaren Beitrag für eine bessere Lufthygiene im Plangebiet leistet. Zusätzlich wird durch die Festsetzungen zur Begrünung auch die Biodiversität gefördert.

Für Hauptgebäude mit Flachdächern wird im gesamten Plangebiet eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Zum einen entlasten diese Fläche durch den verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser das Kanalnetz und zum anderen geht von der Verdunstung des zurückgehaltenen Niederschlagswassers ebenfalls eine kühlende Wirkung auf die Umgebung aus.

Durch das Zusammenspiel von kompakten Bauformen, wie bei Kettenhäusern und Punkthäusern, im Zusammenspiel mit einer aufgelockerten Anordnung der Gebäude wird eine effektive Flächennutzung unter Berücksichtigung ausreichender Freiflächen in zentraler Lage geschaffen. Durch die Verlagerung des ruhenden Verkehrs unter die Erde entfallen großflächig versiegelte Stellplatzanlagen im Innenbereich sowie im Osten des Plangebiets. Angesichts des Auftrags einer mindestens 40 cm dicken Boden-/Bodensubstratschicht gehen von dieser Fläche weiterhin ebenso positive Effekte auf das Mikroklima wie von den anderen Vegetationsflächen des Plangebiets aus.

Der Nutzung von erneuerbaren Energien kommt in Bezug auf den Klimaschutz eine besondere Bedeutung zu. Zur Senkung von CO2-Emissionen soll im Plangebiet überwiegend auf ökologisch nachhaltige Versorgungsoptionen zurückgegriffen werden. Die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solaren Strahlungsenergien auf den dafür geeigneten Dachflächen wird über den § 42a BauO NRW für Nichtwohngebäude nach dem 01.01.2024 und für Wohngebäude ab dem 01.01.2025 verpflichtend vorgegeben. Ein Regelungsbedarf darüber hinaus wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht gesehen. Die Photovoltaikanlagen zur Gewinnung von Strom oder Solarthermiemodule zur Aufbereitung von Warmwasser aus solarer Strahlenergie ist auf Grundlage der Bauordnung NRW zwingend. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden auch die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu berücksichtigen.

Zur Reduzierung von CO2-Emissionen durch Kfz-Verkehre sollen im Plangebiet Flächen entlang der Werner- Bock-Straße und der Straße Am Stadtholz von Bebauung freigehalten werden, um diese für eine Mobilitätstrasse vorzuhalten. Die Stadt Bielefeld beabsichtigt in diesem Bereich den ÖPNV auszubauen, beispielsweise durch eine Busspur oder die Verlängerung der Stadtbahnlinie. Durch die Maßnahme soll der ÖPNV in der Innenstadt Bielefeld und darüber hinaus bis in den Stadtbezirk Heepen verbessert und attraktiver gestaltet werden, sodass die Bürgerinnen und Bürger vermehrt auf das Angebot zurückgreifen und der motorisierte Individualverkehr sich dadurch reduziert.

Die Einsparung von CO2-Emmissionen kann darüber hinaus durch den angestrebten Nutzungsmix in der innerstädtischen Lage gefördert werden, da hierdurch kurze Wege für die Erledigung von Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem alltäglichen Bedarf gefördert werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich durch die Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brachfläche um eine Innenentwicklung. Im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden kann durch die Revitalisierung der innerstädtischen Brachfläche die Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen im Außenbereich entgegengewirkt werden. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen, lediglich die innere Erschließung für das MU3 ist neu herzustellen. Allerdings können auch hier die umliegende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Aufgrund der vorhandenen Erschließungsachsen beschränkt sich die Errichtung von neuen Verkehrsflächen auf die private Verkehrsfläche zur Erschließung des MU3. Das vorhandene Straßennetz sowie die vorhandene Infrastruktur können durch die vorliegende Planung effizient genutzt werden. Der Erschließungsaufwand darüber hinaus ist als gering einzustufen.

Die klimatischen Auswirkungen infolge der Planung bleiben nach bisheriger Kenntnis auf das Plangebiet und auf sein engeres Umfeld begrenzt. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und Dichtemaßen ermöglichen grundsätzlich eine optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper und gewährleisten erforderliche Mindestabstände zur Nachbarbebauung.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

7.2 Flächenbilanz

Nutzungen	Flächengröße*
Urbanes Gebiet MU1, MU2, MU3	**13.060 m²**
Eingeschränktes Gewerbegebiet	**2.500 m²**
Öffentliche Verkehrsfläche	**205 m²**
Privater Erschließungsweg	**1.595 m²**
Vorhalteflächen Mobilitätstrasse	**1.930 m²**
Versorgungsflächen	**70 m²**
Öffentliche Grünfläche	**120 m²**
Gesamtfläche Plangebiet circa	**19.480 m²**

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:500

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Investors veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Erstaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld auf Kosten des Investors bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist hierzu geschlossen worden. Vom Investor sind auch die Kosten für gegebenenfalls erforderliche Fachgutachten sowie für vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen zu tragen.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. III/3/90.00 wird der bisher als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewertende Geltungsbereich künftig gemäß § 30 BauGB beurteilt. Im nördlichen Randbereich wird eine **Teilfläche des Bebauungsplans Nr. III/3/72.00 „Großsporthalle“** überplant. Bestehende Rechtsverhältnisse im Umfeld sind ansonsten soweit erkennbar voraussichtlich nicht betroffen.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 wird als sogenannter Angebotsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die verfahrenseinleitenden Beschlüsse wurden nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 03.04.2014 durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 29.04.2014 gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 20.06.2014 um Stellungnahme bis zum 01.08.2014 gebeten. Da aus der Trägerbeteiligung regionalplanerische Bedenken hervorgegangen sind, ist das Planverfahren bis auf Weiteres eingestellt worden. Infolge der nun anstehenden Neuaufstellung des Regionalplans OWL und der somit zukünftigen Darstellung des Plangebiets im Regionalplan, soll das Planverfahren wieder aufgegriffen und angesichts des großen zeitlichen Abstands zur Beschlusslage 2014 unter Berücksichtigung aktualisierter Planungsziele sowie eines den heutigen Umständen entsprechenden städtebaulichen Konzepts die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erneut durchgeführt werden.

Der Beschluss zur erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist nach Vorberatung durch die Bezirksvertretung Mitte am 27.04.2023 durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 02.05.2023 beschlossen worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 05.06.2023 bis einschließlich 23.06.2023 stattgefunden. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Am 14.06.2023 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichtungs- und Erörterungstermins im technischen Rathaus der Stadt Bielefeld die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu informieren und Fragen zu den Planungen zu stellen. Es ist niemand aus der Öffentlichkeit zum Unterrichtungs- und Erörterungstermin erschienen, sodass dieser nach einer halben Stunde beendet wurde.

Die frühzeitige Trägerbeteiligung hat vom 06.07.2023 bis einschließlich den 17.08.2023 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange können der Anlage 1 entnommen werden. In der Anlage 1 ist auch eine Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf zu entnehmen.

8. Vorliegende Gutachten

Folgende Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen sind den Allgemeinen Zielen und Zwecke des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zugrunde gelegt worden:

- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“ der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, 06.02.2023.

- Artenschutzfachliche Ersteinschätzung, Bleichstraße / Am Stadtholz in Bielefeld, BiotopKartierung Hadasch – Meier – Starrach GbR, Herford Februar 2023.

- Artenschutzfachliche Stellungnahme, Bleichstraße / Am Stadtholz in Bielefeld, BiotopKartierung Hadasch – Meier – Starrach GbR, Herford November 2023.

- Stadt Bielefeld Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße Bielefeld / Ecke Am Stadtholz“ – Verkehrsuntersuchung, Röver Beratende Ingenieure VBI, Dezember 2024.

- BV Bleichstraße – Ehem. Produktionsfläche der BITEV Textilveredelung GmbH an der Bleichstraße 79 in 33607 Bielefeld – Bodenmanagementkonzept für das Bauvorhaben auf dem ehemaligen Kottmann-Areal, Denker Umwelt, Bielefeld Dezember 2024.

Bielefeld, im Januar 2025

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.31

Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Fon 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29
buero@stadtplanung-tl.de