

Teilaufhebung des Bebauungs- planes Nr. III/1/01.15

für das Teilgebiet zwischen Artur-Ladebeck-Straße, Gadderbaumer Straße, Mühlendamm und 360°-Haus

Begründung

Satzung

Gliederung:

- 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III/1/01.15 und Planverfahren**
- 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans**
- 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
 - 3.3 Gewässerschutz
 - 3.4 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation**
- 5. Planungsgrundsätze und abwägungsrelevante Aspekte**
 - 5.1 Planungsrechtliche Folgen der Teilaufhebung
 - 5.2 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz
 - 5.3 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
 - 5.3.1 Belange der Infrastruktur
 - 5.3.2 Belange des Verkehrs
 - 5.3.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 5.3.4 Belange des Klimas
 - 5.3.5 Belange des Bodenschutzes
 - 5.3.6 Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes
 - 5.3.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz, Eingriffsregelung
 - 5.3.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
 - 5.3.9 Belange von Freizeit und Erholung
 - 5.3.10 Belange der Wirtschaft
 - 5.3.11 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB
- 6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen**

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III/1/01.15 und Planverfahren

Das Aufhebungsgebiet bildet von Südwesten kommend einen der zentralen Eingangsbereiche in die Innenstadt Bielefelds. Die Artur-Ladebeck-Straße stellt eine historisch bedeutsame Verbindung in Richtung Gütersloh zwischen den Hängen des Teutoburger Walds dar. Das Aufhebungsgebiet ist derzeit durch zwei Geschäfts- und Bürohäuser bebaut (Tick-Gebäude und Gebäude der HUK-Coburg), die eine für die 1970er Jahre typische Architektur- und Formensprache aufweisen. In nördlichen Teil des Aufhebungsgebiets befindet sich eine Baulücke, die derzeit als Stellplatzfläche für die umliegenden Bürogebäude genutzt wird.

Aufgrund seiner zentralen Lage und der hervorragenden Verkehrsanbindung für Pkw und durch den ÖPNV verfügt das Aufhebungsgebiet über eine hohe Standortgunst. Sowohl das Aufhebungsgebiet als auch seine direkte Umgebung sind von zentrentypischen Geschäfts- und Büronutzungen sowie Gastronomie geprägt, teilweise ergänzt durch kleingewerbliche Nutzungen und Wohnungen in den oberen Geschossen.

Das Gebiet wird von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/1/01.15 aus dem Jahr 1960 bzw. seiner 1. Änderung aus dem Jahr 1968 erfasst. Der Ursprungsplan setzt in diesem Bereich ein Kerngebiet fest. Für die Bebauung östlich der Gadderbaumer Straße sieht der Ursprungsplan ein Geschäftsgebiet vor. Ein solches Geschäftsgebiet kommt einem Kerngebiet nach § 7 der aktuellen BauNVO gleich. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche sieht der Ursprungsplan für die Bebauung östlich der Gadderbaumer Straße eine vier- bis fünfgeschossige an der Straße orientierte Bebauung vor. Diese ist der besonderen Lage am Hang des Teutoburger Walds und den damals bereits bestehenden Gebäuden geschuldet. Gemäß der damaligen städtebaulichen Vorstellung sieht der Ursprungsplan für das Aufhebungsgebiet selbst bislang eine von der Artur-Ladebeck-Straße abgewandte viergeschossige Zeilenbebauung zwischen Artur-Ladebeck- und Gadderbaumer Straße vor, die teilweise mit Staffelgeschossen versehen ist. Diese Zeilenbebauung wird ergänzt durch untergeordnete, zur Straße orientierte eingeschossige Gebäudeteile.

Das Tick-Gebäude und das Bürogebäude der HUK-Coburg wurden im Wesentlichen gemäß der grundsätzlichen städtebaulichen Idee verwirklicht. In der Umgebung finden sich historisch bedingt auch andersartige Bebauungsansätze. Die Gebäude an der Gadderbaumer Straße reichen vor dem Hintergrund der topographischen Verhältnisse von einer Blockrandbebauung bis zu einer am Hang orientierten villenartigen Einzelhausbebauung. Direkt am Adenauerplatz wurde ab 2003 mit dem sogenannten „360°-Haus“ ein 9-geschossiges solitäres Büro- und Geschäftshaus realisiert.

Während der Gebäudebestand östlich der Gadderbaumer Straße in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie in überbaubarer Grundstücksfläche weitestgehend den Festsetzungen des Ursprungsplans entspricht, stimmt die Bebauung im Aufhebungsgebiet insgesamt nicht mit den Festsetzungen des Ursprungsplans überein. Sowohl in der Zahl der Geschosse als auch bei den überbaubaren Flächen werden die Festsetzungen überschritten. Die städtebaulichen Zielvorstellungen für das Aufhebungsgebiet haben sich darüber hinaus seit der Erstaufstellung des Plans geändert.

Heutiges Ziel der Stadt Bielefeld ist es, die vorhandene verdichtete und urbane Bebauung hinsichtlich Art der baulichen Nutzung als auch in Bezug auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücke (überbaubare Grundstücksfläche und Zahl der Vollgeschosse) weiterzuentwickeln. Die derzeit durch eine Stellplatznutzung untergenutzte Fläche bzw. Baulücke soll geschlossen werden. Übergeordnetes Ziel der Stadt ist die Sicherung und Weiterentwicklung

des attraktiven Bürostandorts an der Artur-Ladebeck-Straße. Der rechtskräftige Bebauungsplan ist insgesamt nicht in der Lage, die städtebauliche Entwicklung der Teilfläche im Sinne einer standortadäquaten städtebaulichen Struktur und Ausnutzbarkeit der Flächen zu steuern. Für die anderen Teilbereiche behält der rechtskräftige Bebauungsplan weiterhin Steuerungswirkung.

Anlass für vorliegende Bauleitplanung ist der Antrag eines Vorhabenträgers, ein 7-geschossiges Bürogebäude auf der derzeit unbebauten Fläche zwischen „360°-Haus“ und Tick-Gebäude zu errichten. Die Befreiungsvoraussetzungen werden kritisch gesehen, da das Vorhaben in der Zahl der Vollgeschosse (Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von 4 auf 7 Geschosse) und der überbaubaren Grundstücksfläche den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht entspricht. Das geplante Bürohaus kommt demgegenüber der Zielvorstellung einer standortadäquaten Ausnutzung der Fläche und Weiterentwicklung des exponierten Standorts entgegen. Um eine rechtssichere Zulassung des Vorhabens vorzubereiten, strebt die Stadt die Teilaufhebung des Bebauungsplans an.

Nach Teilaufhebung des Bebauungsplans wird die Fläche als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Neubauvorhaben müssen sich im unbepannten Innenbereich in ihre Umgebung einfügen und sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an umgebenden Gebäuden orientieren. Eine Änderung des Bebauungsplans zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung wird nicht für erforderlich erachtet. Die Regelungen des planersetzenden § 34 BauGB sind ausreichend, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Das Vorhaben ist in der Bezirksvertretung Mitte und im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld im Juni 2010 beraten worden. Die Einleitung des Aufhebungsverfahrens wurde mit Mehrheit beschlossen. Anschließend an den Entwurfsbeschluss im September 2010 durch die Bezirksvertretung Mitte bzw. den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat im Oktober und November 2010 die formelle Offenlegung des Plans sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB stattgefunden.

Von Seiten der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind im Rahmen der Offenlage keine ggf. relevanten Anregungen und Hinweise eingegangen, die zu einer Änderung der Planung geführt hätten. Verwaltungsintern sind einige Anregungen und Hinweise vorgetragen worden, die in die Begründung eingearbeitet wurden. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.

2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Aufhebungsgebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Adenauerplatz und ist Teil der südwestlichen Eingangssituation in die Innenstadt Bielefelds. Es liegt im Südwesten des Stadtbezirks Mitte, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtbezirk Gadderbaum.

Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Mühlenstraße,
- im Westen durch die Artur-Ladebeck-Straße,
- im Norden durch das „360°-Haus“ und
- im Osten durch die Gadderbaumer Straße.

Das Aufhebungsgebiet umfasst ca. 0,4 ha, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus dem Lageplan.

3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Teilaufhebungsgebiet ist im **Regionalplan** 2004 für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als *allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* festgelegt. Gemeinsam mit den Trassen für die *Verkehrsinfrastruktur*, d.h. dem Ostwestfalen-Damm, den Bahnflächen des Nah- und Fernverkehrs und der Stadtbahntrasse, durchschneidet es den gliedernden Grünbereich des Kammzugs des Teutoburger Walds. Dieser ist als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* und *Waldbereich* dargestellt. Überlagert wird diese Festlegung durch die Darstellung der *Freiraumfunktion* „*Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung*“. Der Teilaufhebung entgegenstehende Festlegungen des Regionalplans liegen nicht vor.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld ist die Fläche Teil einer *gemischten Baufläche*. Angrenzend werden die Straßenflächen der Artur-Ladebeck-Straße und der Kreuzstraße von der Darstellung als *Straßenverkehrsfläche des Straßennetzes erster und zweiter Ordnung* erfasst. Die *Stadtbahnlinie* ist inklusive der Haltestelle am Adenauerplatz ebenfalls in den FNP aufgenommen worden. Der vorliegenden Bauleitplanung entgegenstehende Darstellungen im FNP liegen nicht vor.

3.2 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Aufhebungsgebiet liegt im Siedlungszusammenhang und wird nicht von den Darstellungen eines **Landschaftsplans** erfasst. Die angrenzenden Freiflächen des Kammzugs des Teutoburger Walds werden demgegenüber von den Landschaftsplänen der Stadt Bielefeld erfasst.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Aufhebungsgebiet selbst befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische **Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Im Osten liegt das **FFH-Gebiet „Sparrenburg“ (DE 3917 - 301)**. Es umfasst die baulichen Anlagen der Sparrenburg und das angrenzende Parkgelände. Die Anlagen der Sparrenburg selbst stellen ein bedeutendes Winterquartier für 10 verschiedene Fledermausarten dar. Die Parkanlagen werden als Jagdrevier genutzt. Die unterirdischen Gewölbe der Burg sind das einzig bekannte Winterquartier der Bechsteinfledermaus in Ostwestfalen. Die Entfernung des Aufhebungsgebiets zum FFH-Gebiet beträgt an der engsten Stelle knapp 70 Meter.

In ca. 600 Meter Entfernung beginnt nordwestlich des Aufhebungsgebiets das **FFH-Gebiet Östlicher Teutoburger Wald (DE-4017-301)**. Das FFH-Gebiet umfasst den Oberkreidekalkzug von Borgholzhausen über Bielefeld und Oerlinghausen bis Berlebeck. Prägend für dieses FFH-Gebiet sind große Laubwaldkomplexe, insbesondere Buchenwälder.

In der Aufhebungsfläche selbst gibt es keine **Natur- und Landschaftsschutzgebiete**, noch sonstige geschützte oder schutzwürdige Bestandteile von Natur und Landschaft. Es sind keine **Naturdenkmale** verzeichnet.

Westlich am Johannisberg werden die Hangflächen teilweise von den Darstellungen des Landschaftsplans Bielefeld-West erfasst. Sie sind Teil des Landschaftsschutzgebiets „Bielefelder Osning“ (Kennung 2.2-5). Ebenfalls in diesem Landschaftsschutzgebiet liegt ein Naturdenkmal aus zwei Eichen und einer Rotbuche, welches unter der Kennung ND 2.3-88 geführt wird.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) sowie **geschützte Landschaftsbestandteile** nach § 23 LG NRW sind im Aufhebungsgebiet und seinem näheren Umfeld nicht bekannt.

Eine Beeinträchtigung der aufgeführten geschützten Teile von Natur und Landschaft durch die vorliegende Bauleitplanung wird vor dem Hintergrund der Planungsziele und des Abstands zum Aufhebungsgebiet nicht gesehen.

In knapp 100 Meter Entfernung befinden sich verschiedene im **Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope**¹. Die alten Villengärten und die kleine Restparkanlage zwischen der Trasse der Bahn und der Artur-Ladebeck-Straße zeichnen sich durch alte Ulmen und einen reichen Bestand an Frühjahrsgeophyten aus. Sie werden im Biotopkataster unter der Kennung BK 3917-570 geführt. Nördlich des Aufhebungsgebiets befindet sich das Biotop der Parkanlagen der Neustädter Marienkirche mit einem noch offenen Lutterabschnitt (BK 3917-571). Die Sparrenburg ist ebenfalls im Biotopkataster verzeichnet (BK 3917-500). Das reich strukturierte Gelände ist teilweise mit dichter Strauch- und Krautvegetation ausgestattet. Zudem finden sich Rasen- und Wiesenflächen, Baumgruppen, Gebüsche und mit Mauervegetation bewachsene Mauern auf dem Gelände. In den Gärten südlich und südwestlich der Sparrenburg findet sich ein strukturreiches Landschaftsmosaik aus Laubwaldresten, alten Gärten und Gartenbrachen, das unter der Kennung BK 3917-574 im Biotopkataster geführt wird. Die Gehölzbestände und Gartenflächen reichen im Südosten bis an das Aufhebungsgebiet heran.

Im Sinne des **gesetzlichen Artenschutzes** ist zu prüfen, ob wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich gestört oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden (sog. Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG). 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 (Messtischblätter). Nach dieser Liste sind für das Messtischblatt 3917 Bielefeld in den Lebensraumtypen **Gebäude; Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche und Hecken sowie Gärten, Parkanlagen und Siedlungsbrachen** etwa 14 Fledermausarten, der Kleine Wasserfrosch und der Kammmolch, die Zauneidechse sowie ca. 21 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial hier deutlich über konkrete Vorkommen im Aufhebungsgebiet reichen dürfte.

Die derzeit brachliegende Fläche innerhalb des Aufhebungsgebiets bzw. der angrenzende Gehölzbestand werden teilweise als Orientierungshilfe zwischen der Sparrenburg und dem

¹ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV),

FFH-Gebiet „Östlicher „Teutoburger Wald“ von Fledermäusen genutzt. Zur Auswirkung der Planung auf die Fledermäuse bzw. den Artenschutz wird auf Kapitel 5.3.7 verwiesen.

Ziel und Anlass der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplans ist die Vorbereitung eines Vorhabens, das auf einer bereits versiegelten Fläche im bebauten Bereich errichtet werden soll. Es wird insgesamt erwartet, dass durch die Teilaufhebung somit **keine erheblichen Beeinträchtigungen** von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) vorbereitet bzw. verursacht werden.

3.3 Gewässerschutz

Oberflächengewässer sind im Aufhebungsgebiet nicht betroffen. Westlich verläuft die Lutter überwiegend als verrohrter Bach in einer Entfernung von knapp 50 Metern. Lediglich nördlich des Aufhebungsgebiets wurden einzelne Teilbereiche der Lutter wieder im „Park der Menschenrechte“ wieder freigelegt².

Die Empfindlichkeit der Fläche bzgl. Grundwasserverschmutzung und -aufkommen wird nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt. Die anstehenden schluffigen Lehm Böden überdecken die **Grundwasserleiter**, eine Gefährdung durch eventuelle Verschmutzung durch die Planaufhebung wird nicht erwartet. Das Grundwasser steht im Mittel zwischen 0,8 und 1,3 Meter unter Flur. Aufgrund des hohen Maßes an Versiegelung ist die Grundwasserneubildung insbesondere im Aufhebungsgebiet sehr gering.

Das Aufhebungsgebiet selbst und auch das nahe Umfeld liegen nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**.

3.4 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

a) Bodenschutz

Gemäß **Bodenkarte NRW**³ stehen im Aufhebungsgebiet Gleye, z.T. Pseudogleye an, die aus schluffig-lehmigen Bachablagerungen gebildet wurden. Diese schluffigen Lehm Böden finden sich verbreitet in den Tälern nördlich und nordöstlich des Teutoburger Walds. Das Grundwasser steht mit ca. 0,8 – 1,3 Metern unter Flur hoch, die Bearbeitbarkeit wird hierdurch erschwert. Die Sorptionsfähigkeit ist hoch, während die Wasserdurchlässigkeit nur gering ist.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**⁴ treffen auf die Böden im Aufhebungsgebiet nicht zu.

b) Altlasten

Im Aufhebungsgebiet sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** im Kataster bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

² Stadt Bielefeld: Internetseite des Online-Kartendienstes der Stadt Bielefeld

³ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

c) Kampfmittelvorkommen

Für das komplette Aufhebungsgebiet besteht der Verdacht einer möglichen Belastung mit Kampfmitteln. Bombenblindgänger und sonstige Kampfmittel können nicht ausgeschlossen werden. Untersuchungen bzw. Luftbildauswertungen zum Kampfmittelvorkommen konnten nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten und Bewuchs sowie die schlechte Bildqualität keine Aussagen über mögliche (weitere) Blindgängereinschläge zulassen.

Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich. Tiefbauarbeiten sind rechtzeitig und einzeln dem Feuerwehramt zur Überprüfung anzuzeigen und mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen. Diese Anforderungen werden in den künftigen Baugenehmigungsverfahren innerhalb des Aufhebungsbereichs über entsprechende Nebenbestimmungen in die Baugenehmigungen aufgenommen und in der Form ausreichend sichergestellt.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Aufhebungsgebiet selbst befinden sich keine **Baudenkmale**.

Im **unmittelbaren Umfeld** unterliegen folgende Gebäude und Bauteile als Baudenkmale dem Denkmalschutz:

- das Denkmal der Normaluhr am Adenauerplatz
- eine Villa mit Einfriedungen an der Gadderbaumer Straße 17a
- ein Stadtmauerrest an der Kreuzstraße 34.

Im **weiteren Umfeld** des Aufhebungsgebiets werden folgende Gebäude und Bauteile als Baudenkmale denkmalrechtlich geschützt:

- Sparrenburg mit Sparrenberg
- Neustädter Marienkirche
- Kunsthalle Bielefeld
- Werkkunstschule/Jugendmusikschule (Am Sparrenberg 2c).

Bodendenkmale sind im Aufhebungsgebiet oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die allgemeine Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern.

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Das Aufhebungsgebiet ist Teil eines hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandorts an der Artur-Ladebeck-Straße unmittelbar im Eingangsbereich zur Bielefelder Alt- und Innenstadt. Es zeichnet sich durch eine exponierte Lage im direkten Kreuzungsbereich der zwei überörtlich bedeutsamen Bundesstraßen B 61 (Ostwestfalen-Damm) und B 66 (Kreuzstraße) aus. Zudem befindet sich unmittelbar nördlich angrenzend die Stadtbahnhaltestelle „Adenauerplatz“. Mit dem Öffentlichen Personennahverkehr können die Bielefelder Innenstadt, die

Stadtteile Senne und Schildesche mit der Stadtbahnlinie 1 erreicht werden. Die Flächen sind somit hervorragend erschlossen und erreichbar.

Die Artur-Ladebeck-Straße ist vierspurig, zuzüglich einer großen Fläche im Kreuzungsbereich der einzelnen Verkehrswege. Die an die Verkehrswege grenzenden Flächen sind aufgrund der Verkehrsbelastung durch Straßen- und Stadtbahnverkehr stark verlärm.

Der exponierten Lage des Bürostandorts zwischen Artur-Ladebeck- und Gadderbaumer Straße entsprechend ist vor einigen Jahre mit dem „360°-Haus“ ein solitäres Bürohochhaus mit 9 Geschossen errichtet worden, welches von den übergeordneten Verkehrsstrassen vor dem Hang des Teutoburger Walds und der Sparrenburg weithin sichtbar ist und heute das Stadtbild an der Stelle prägt.

Im Aufhebungsgebiet und in den direkt östlich der Gadderbaumer Straße befindlichen Gebäuden werden die Erdgeschosszonen von kerngebietstypischen Betrieben genutzt. Es finden sich einzelne Läden, insbesondere mit Sortimenten der Inneneinrichtungen, Dienstleistungen und Büros, ein Friseur, gastronomische Betriebe sowie einzelne Handwerksbetriebe (Parkettleger, Buchbinderei). Die oberen Geschosse im Aufhebungsgebiet werden durch Büros, Arztpraxen und sonstige Dienstleister genutzt. In der Gadderbaumer Straße wird in den Obergeschossen teilweise gewohnt.

In der Bebauungsstruktur sind unterschiedliche Bauepochen und städtebaulichen Zielsetzungen ablesbar. Das Aufhebungsgebiet selbst ist durch zwei Bürogebäude bebaut, welche abwechselnd aus flachen ein- bis zweigeschossigen Gebäudeteilen und teilweise aus vier- bis fünfgeschossigen Baukörpern bestehen. Die Dachgestaltung der Gebäude zeichnet sich durch Flachdächer aus, z.T. ausgebildet als Staffelgeschoss. Die für die 1960er und 1970er Jahre typische städtebauliche Zielsetzung einer gegliederten und aufgelockerten Stadt mit einer Abkehr vom raumbildenden Bauen hin zu einer zeilenartigen Bebauung ist bei gleichzeitiger Wiederentdeckung einer kleinräumlichen Nutzungsmischung an diesen Gebäuden ablesbar. Die freien Flächen im Aufhebungsgebiet sind versiegelt und werden als Stellplatzflächen für die Büro- und Einzelhandelsnutzungen verwendet.

Demgegenüber grenzt direkt nördlich an das Aufhebungsgebiet mit dem „360°-Haus“ ein in moderner Architektursprache errichteter solitärer Baukörper an. Die östlich angrenzende Straßenrandbebauung an der Gadderbaumer Straße ist geschlossen. Es finden sich Altbauten aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg, aber auch moderne Gebäude, die nach 1950 errichtet wurden. Im südlichen Bereich der Gadderbaumer Straße befinden sich villenartige Einzelhäuser mit z.T. großen und dicht bewachsenen Gärten, welche aus dem 19. Jahrhundert datieren.

Nennenswerte Gehölzbestände sind im Aufhebungsgebiet nicht vorhanden. Lediglich die derzeit als Stellplatz genutzten Flächen weisen einzelne, der Straßengestaltung dienende, Bäume in untergeordnetem Umfang auf.

5. Planungsgrundsätze und abwägungsrelevante Aspekte

5.1 Planungsrechtliche Folgen der Teilaufhebung

Übergeordnetes **Planungsziel** der vorliegenden Bauleitplanung ist gemäß Kapitel 1 die Sicherung und Weiterentwicklung des Büro- und Dienstleistungsstandorts an der Artur-Ladebeck-Straße. Eine standortadäquate Ausnutzbarkeit der Grundstücke soll sichergestellt

werden. Um dieses Planungsziel zu erreichen, soll für ein geplantes Vorhaben mittels der Teilaufhebung des Bebauungsplans das geltende Baurecht angepasst werden.

Der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. III/1/01.15 entspricht im Bereich der Teilaufhebung nicht mehr der heutigen städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt. Gleichzeitig reichen die Bestandsgebäude in ihrer Zahl der Vollgeschosse und in ihrer überbauten Fläche über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus. Der Bebauungsplan ist somit insgesamt nicht mehr in der Lage, die städtebauliche Entwicklung im Sinne einer standortadäquaten Ausnutzung der Grundstücke zu steuern.

Das Aufhebungsgebiet ist überwiegend bebaut, lediglich ein Grundstück stellt sich als Baulücke dar. Gebäudeabgänge und –abrisse werden für die Flächen im Aufhebungsgebiet derzeit nicht erwartet. Nach der Teilaufhebung ist die Fläche als unbeplanter Innenbereich bzw. im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu bewerten. Der **planersetzende § 34 BauGB** reicht insgesamt zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung aus. Gemäß § 34 BauGB haben sich Vorhaben in Art und Maß der baulichen Nutzung, in ihrer Bauweise und bei ihren überbaubaren Flächen an der Umgebungsbebauung zu orientieren, um sich städtebaulich einzufügen. Die **Umgebungsbebauung** bildet den **Rahmen** für die Zulassungsfähigkeit neuer Vorhaben. Gleichzeitig müssen die Erschließung gesichert und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sein.

Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist es Ziel der Stadt Bielefeld, die gemischte Nutzung fortzuführen. Dies wird auch durch die Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche deutlich.

Das Gebiet wird nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans aufgrund der vielfältigen vorhandenen Nutzungen und der untergeordneten Bedeutung des Wohnens in diesem Bereich als **faktisches Kerngebiet** gemäß § 34 (2) BauGB i.V.m. § 7 BauNVO zu bewerten sein. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebietstypus der BauNVO, richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art der baulichen Nutzung allein danach, ob es nach § 7 BauNVO in dem Baugebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig wäre.

Das zulassungsfähige Nutzungsspektrum ist in einem Kerngebiet sehr weit. Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Bei einer Beurteilung von Vorhaben nach § 34 (2) BauGB sind Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Für die von der Teilaufhebung betroffenen Flächen wird kein Ansiedlungsdruck großflächiger Einzelhandelsbetriebe erwartet, die ggf. schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben könnten. Pkw-Erreichbarkeit, geringe Größe der Fläche (u.a. fehlende Fläche für im für solche Vorhaben im üblichen

Maße notwendige Stellplätze) sowie Standortgunst für höherwertige Nutzungen sprechen grundsätzlich gegen die Ansiedlung eines solchen Einzelhandelsvorhabens.

Zur Stärkung und zum Schutz der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld dargestellten zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt Bielefeld und Gadderbaum) sind die vorhandenen Instrumente auch nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans ausreichend. Gemäß § 34 (3) BauGB dürfen von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in Nachbargemeinden entstehen.

5.2 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz

a) Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Das Aufhebungsgebiet stellt sich heute fast vollständig bebaut dar. Es ist an die Entsorgungssysteme und Kanäle (in der Gadderbaumer Straße und der Artur-Ladebeck-Straße) der Stadt Bielefeld angeschlossen. Das Aufhebungsgebiet ist vorrangig im Trennsystem zu entwässern. Der Anschluss im Mischsystem ist technisch ebenfalls möglich. Die konkrete Entwässerungsplanung ist in künftigen Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Die Pflicht gemäß § 51a LWG zu prüfen, ob eine **Rückhaltung und Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers** zur Entlastung der Kanaltrassen und der Vorflut möglich ist, entfällt für das Aufhebungsgebiet, da es bereits bebaut bzw. befestigt ist.

b) Technische Erschließung

Grundlegende Anforderungen an die technische Erschließung sind angesichts der bereits bestehenden Einbindung in die Ver- und Entsorgungsnetze geklärt. Weiterer Regelungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

c) Brandschutz

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** kann über die bestehenden Straßen gesichert werden.

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DGWW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende **Löschwassermenge** zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

5.3 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

5.3.1 Belange der Infrastruktur

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans betrifft ein bereits bestehendes Baugebiet. Bestehendes Baurecht nach § 30 BauGB wird durch die Teilaufhebung nicht wesentlich erweitert. Das Aufhebungsgebiet ist Teil eines hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandorts an der Artur-Ladebeck-Straße. In diesem Bereich finden sich nur vereinzelt Wohnungen, so dass in dieser zentralen Lage auch keine Einrichtungen der sozialen Infra-

struktur zu finden sind. Es wird kein veränderter Bedarf an Angeboten der **sozialen Infrastruktur** gesehen.

5.3.2 Belange des Verkehrs

a) Erschließung

Das Aufhebungsgebiet ist für Pkw über die Gadderbaumer Straße erschlossen. Für Fußgänger ist es zusätzlich über die Fußwege entlang der Artur-Ladebeck-Straße erreichbar. Die Kreuzstraße (B 66), der Mühlendamm und die Gadderbaumer Straße führen zur Artur-Ladebeck-Straße, über die der Ostwestfalen-Damm und somit ein überörtlich bedeutsamer Verkehrsweg erreicht werden kann. Der derzeitige und der zukünftig erwartete zusätzliche Pkw-Verkehr können über die Gadderbaumer Straße und die vorhandenen Knotenpunkte abgewickelt werden.

Öffentliche Parkplätze befinden sich im Aufhebungsgebiet nicht. Der **private Stellplatzbedarf** der Gebäude wird derzeit über oberirdische Stellplatzanlagen gedeckt. Bei Schließung der Baulücke ist für die entfallenden Stellplätze Ersatz zu schaffen. Dies ist voraussichtlich nur durch den Bau einer Tiefgarage möglich. Die Zufahrten zu den Stellplätzen bzw. die Tiefgarageneinfahrten befinden sich aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses an der Gadderbaumer Straße, um die Artur-Ladebeck-Straße in unmittelbarer Nähe zu dem zentralen Kreuzungsbereich mit der Kreuzstraße anbaufrei zu halten.

b) Öffentlicher Personennahverkehr

Das Aufhebungsgebiet ist sehr gut an das **Stadtbahnnetz** in Bielefeld angebunden: Entlang der Artur-Ladebeck-Straße verläuft die Stadtbahnlinie 1 (Senne – Schildesche), welche das Gebiet u.a. mit der Stadtmitte Bielefelds verbindet. Darüber hinaus verlaufen auf der Artur-Ladebeck-Straße diverse Buslinien, die u.a. über die Haltestelle Kunsthalle in knapp 200 Meter Entfernung nördlich des Aufhebungsgebiets erreicht werden können.

5.3.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Aussagen über ggf. relevante Emissionsquellen zu treffen:

a) Straßen- und Schienenverkehr - Einwirkungen auf das Aufhebungsgebiet

Immissionen durch Straßen- und Stadtbahnverkehr wirken randlich auf die vorhandene Bebauung im Aufhebungsgebiet entlang der Artur-Ladebeck-Straße und abgeschwächt in den seitlichen Erschließungsstraßen ein.

Gemäß Schallimmissionsplan 2008 der Stadt Bielefeld werden die Immissionsorientierungswerte der DIN 18005 (65/50 dB (A) tags/nachts) für Kerngebiete zum Teil deutlich überschritten. Die **Grenze der Unzumutbarkeit bzw. der Gesundheitsgefährdung**, welche bei 72 / 62 dB (A) tags/nachts liegt, wird erreicht.

Diese beschriebene massive Lärmbelastung ist bereits heute vorhanden. Durch Teilaufhebung des Bebauungsplans wird das Aufhebungsgebiet als im Zusammenhang

bebauter Ortsteil bewertet. Es wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen; bereits heute ist die Errichtung eines Neubaus auf der heutigen Stellplatzfläche möglich.

Lediglich die Ausnutzbarkeit des Grundstücks in überbaubarer Fläche, Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen erhöht sich im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan. Diese bauliche Verdichtung bedeutet einerseits, dass mehr Geschossfläche den schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm ausgesetzt wird. Allerdings nimmt die Lärmbelastung bei mehrgeschossigen Gebäuden mit zunehmender Geschossigkeit ab. Zudem wird das Gebiet nach der Teilaufhebung gemäß § 34 (2) BauGB zu beurteilen sein. Es ist davon auszugehen, dass das Wohnen nur untergeordnet bzw. ausnahmsweise zulassungsfähig sein wird.

Insgesamt wird angenommen, dass durch Teilaufhebung des Bebauungsplans die Umwelteinwirkungen durch Schall nicht über das Maß hinausreichen, das bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig ist. Durch Verzicht auf eine Bebauungsplanung werden Fragen zum Umgang mit der Lärmbelastung und zu Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf künftige **Baugenehmigungsverfahren** verlagert. Vor dem Hintergrund des Entstehungsdatums des rechtskräftigen Bebauungsplans und vor dem Hintergrund dass dieser keine Lärmschutzregelungen enthält, wird diese Vorgehensweise als vertretbar erachtet.

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. **Luftschadstoffe** wie Stickstoffmonoxid/Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Die Stickstoffdioxidbelastungssituation ist in der Analyse und Prognose unproblematisch. Informationen zur Belastung mit sonstigen Luftschadstoffen und einer ggf. auftretenden Überschreitung der Grenzwerte der 39. BImSchV liegen bisher nicht vor.

Die Verkehrsbelastung und somit auch die Belastung mit Luftschadstoffen an der B 66 (Kreuzstraße) und der B 61 (Ostwestfalen-Damm) sowie der Artur-Ladebeck-Straße sind heute bereits vorhanden. Die Straßen haben eine überörtliche Verbindungsfunktion und fungieren in weiten Teilen als Durchgangsstraßen. Die vorliegende Planung führt weder zu einer Verschärfung der Belastungssituation, noch kann sie zu einer Verringerung beitragen.

b) Straßenverkehr - Auswirkungen durch die Neuplanung

Die überplanten Flächen sind bereits bebaut und erschlossen. Das **Verkehrsaufkommen** aus dem Aufhebungsgebiet wird durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans im Vergleich zu Baumöglichkeiten gemäß dem Ursprungsbebauungsplan nicht wesentlich verändert.

c) Gewerbliche Nutzungen

Das Aufhebungsgebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich relevanter **gewerblicher oder anderer anlagenbezogener Umwelteinwirkungen**. Die vorhandenen gewerblichen Ansätze sind größtenteils emissionsarm und durch Büronutzungen bzw. freie Berufe geprägt. Mit der aktuellen Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan wird dem anlagenbezogenen Immissionsschutz in hinreichendem Maße entsprochen.

5.3.4 Belange des Klimas

Das Aufhebungsgebiet ist den Siedlungsklimatopen zuzuordnen. Neubauten können zu einer stärkeren Verdichtung, zu einer Überwärmung in einem thermisch bereits vorbelasteten

innerstädtischen Areal und zu einer geringeren Ausdehnung der Luft führen. Die mikro- und bioklimatische lokale Situation innerhalb des Siedlungsklimatops wird sich verschlechtern. Um einen Beitrag zur Stabilisierung der mikro- bzw. bioklimatischen Situation zu erreichen, sind die Belange des Klimaschutzes in künftigen Genehmigungsverfahren (z.B. die Realisierung von Begrünungsmaßnahmen am Gebäude selbst bzw. auf dem Grundstück) zu prüfen.

Die Verkehrsstrassen durch den Kammzug des Teutoburger Wald fungieren als **Luftleitbahn**. Die Grünflächen des Teutoburger Walds werden als **hochklimaempfindlich** eingestuft. Diese werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Klima, insbesondere die Luftleitbahn und die hochklimaempfindliche Grünfläche erwartet werden.

5.3.5 Belange des Bodenschutzes

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. 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.

Die gemäß Bodenkarte NRW im Aufhebungsgebiet anstehenden Gleye, z.T. Pseudogleye sind bereits durch die bauliche und sonstige menschliche Nutzung überformt. Das vorliegende Aufhebungsgebiet bildet einen bedeutenden Büro- und Geschäftsbereich in direkter Nachbarschaft der Alt- und Innenstadt Bielefelds. Es ist bereits seit vielen Jahren bebaut, die Flächen sind vollständig versiegelt. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme der Böden ist vor langer Zeit getroffen worden, Bodeneingriffe sind bereits erfolgt. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Böden vollständig überprägt sind und durch das Neubauvorhaben nicht übermäßig weiter belastet werden.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Diesem Ziel entspricht die Mobilisierung bisher nicht bebauter Flächen, die in dem insgesamt sehr gut erschlossenen Siedlungszusammenhang liegen. Ziel der Planung ist es, eine dem exponierten Standort angepasste Nachverdichtung und Schließung der Baulücke zu ermöglichen. Die vorliegende Planung wird insgesamt für vertretbar gehalten. Sie trägt der o.g. Bodenschutzklausel des BauGB Rechnung.

5.3.6 Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes

Im Aufhebungsgebiet liegen keine Oberflächengewässer. Es liegt nicht in einem Überschwemmungs-, Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet. Ggf. negative Auswirkungen durch Grundwasserverschmutzung bzw. eine veränderte Grundwasserneubildungsrate durch die Planaufhebung werden nicht erwartet. Die Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes werden somit nicht berührt.

Es wird vorsorglich darauf verwiesen, dass zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen das Baugelände im Rahmen der Bauausführung so zu profilieren ist, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in die Erd- und Kellergeschosse benachbarter Gebäude dringen können.

5.3.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz, Eingriffsregelung

a) Heutige Nutzung

Das Gebiet der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III/1/01.15 ist weitestgehend bebaut und vollständig versiegelt. Prägender Gehölzbestand ist auf dem Gelände selbst nicht vorhanden.

Die benachbarten und nahegelegenen Hangstrukturen des Teutoburger Walds sind teilweise dicht bewachsen und bieten ein attraktives Landschaftsmosaik aus Laubwäldern, Gärten und Gartenbrachen. Diese prägen das großräumige Landschafts- und Stadtbild.

b) Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Artenschutz

Die Änderung oder Teilaufhebung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Sinne des **gesetzlichen Artenschutzes** ist zu prüfen, ob durch einen Eingriff Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind, bzw., ob wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich gestört oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden (sog. Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG). Bei der Abgrenzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist der ökologisch-funktionale Zusammenhang zu beachten. Ein Eingriff wäre ggf. nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt wäre, eine zumutbare Alternative nicht gegeben ist und der Erhaltungszustand der Population der betreffenden Art sich nicht verschlechtert (§ 45 BNatSchG).

Das **FFH-Gebiet „Sparrenburg“** (DE 3917-301) dient insbesondere dem Schutz der dort vorkommenden Fledermäuse durch die Erhaltung der unterirdischen Quartiere (Kasematten) sowie der Erhaltung und Förderung der naturnahen Strukturen des Quartiers (Burggrünanlage mit Baum- und Altbaumbeständen). Des Weiteren ist die Berücksichtigung der funktionalen und räumlichen Kohärenz von Schutzgebieten von großer Bedeutung für einen nachhaltigen Naturschutz und den Erhalt der biologischen Vielfalt. Viele Arten können nicht isoliert in Schutzgebieten erhalten werden, da sie auf bestimmte Wechselbeziehungen mit ihrer Umwelt angewiesen sind.

Das FFH-Gebiet „Sparrenburg“ liegt unmittelbar am Einschnitt des Teutoburger Walds. Der Bielefelder Pass unterbricht die Durchgängigkeit zu den waldartigen Lebens- und Nahrungsräumen des Johannisbergs und des FFH-Gebiets „Östlicher Teutoburger Wald“ (DE 4017-301). Fledermäuse orientieren sich bei ihren Flügen häufig an Vegetationsstrukturen. Im Gegensatz zum vollständig baumfreien zentralen Adenauerplatz ist aufgrund der vorhandenen Bäume auf Höhe des Planungsgebiets diese wichtige Durchgängigkeit als Leitlinie noch bedingt gegeben und darf nicht weiter beschränkt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Planungsziele nicht zu negativen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Artenvielfalt führen werden, wenn die vorhandenen Vegetationsstrukturen kontinuierlich erhalten bleiben. Je höher die vorhandene Struktur ist, desto gefahrloser können die Tiere im Weiteren über die Straße geleitet werden. Das ist beispielsweise mit einer Dachbegrünung aus kleinen Gehölzen zu realisieren. Die Belange des

Artenschutzes werden im Rahmen der künftigen Baugenehmigungsverfahren im Rahmen des § 34 BauGB geprüft, erforderliche Auflagen erteilt und überwacht.

c) Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Bei einer Planänderung oder einer Überarbeitung vorhandener Siedlungsgebiete ist zunächst zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die o.g. Begründung der Planungsziele und auf die ausführliche Darstellung der alten und neuen Planinhalte 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 5 BauGB ist ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat bzw. zulässig war.

Der überwiegende Teil des Aufhebungsgebiets ist bereits bebaut; es ist praktisch vollständig versiegelt. Bisher wurde die Fläche gemäß § 30 BauGB nach den Festsetzungen des Ursprungsplans beurteilt. Für vorhandene Baulücken besteht somit Baurecht. Die dem Ursprungsplan und seiner ersten Änderung zugrunde liegende BauNVO 1962 sieht als Obergrenze für das höchstzulässige Maß baulicher Verdichtung bei einer Zahl von vier Vollgeschossen im Kerngebiet eine GRZ von 0,6 vor. Gleichzeitig wurden gemäß BauNVO 1962 Nebenanlagen nicht auf die GRZ angerechnet, so dass ein über die genannte Obergrenze hinausreichendes Maß an Versiegelung bis zur Vollversiegelung realisiert werden kann. Im Ergebnis erfolgen danach keine **zusätzlichen, ggf. maßgeblichen Eingriffe** in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

d) Schutzgut Landschaft

Das Aufhebungsgebiet liegt im bebauten Siedlungszusammenhang vor der Kulisse der Hänge des Teutoburger Walds und der Sparrenburg. Die vorhandene Bebauung in dem Bereich ist mehrgeschossig und reicht mit dem „360°-Haus“ bis zu neun Geschossen. Das geplante Vorhaben fügt sich in diesen Rahmen ein, so dass insgesamt das **Landschafts- und Stadtbild** nicht negativ beeinträchtigt wird (siehe auch Kapitel 5.3.8).

5.3.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Aufhebungsgebiet sind keine **Baudenkmale** vorhanden. Im nahen Umfeld unterliegen eine **Villa an der Gadderbaumer Straße 17a**, die **Normaluhr auf dem Adenauerplatz** sowie ein **Stadtmauerrest an der Kreuzstraße 34** dem Denkmalschutz. Neubauten im Teilaufhebungsgebiet werden sich innerhalb des Bebauungszusammenhangs zwischen Artur-Ladebeck- und Gadderbaumer Straße befinden und sich in den Straßeraum eingliedern. Ggf. negative Auswirkungen werden aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung nicht erwartet. Die genannten Baudenkmale sind von der Teilaufhebung insgesamt nicht betroffen.

Wegen der Höhe möglicher Neubauten sowie ihrer Lage und Bedeutung für die **Stadtsilhouette** sind insbesondere mögliche Auswirkungen auf die **Sparrenburg** und den

Sparrenberg sowie den **Johannisberg** und die **Neustädter Marienkirche** geprüft worden. Durch die Teilaufhebung wird das Aufhebungsgebiet zukünftig nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Neubauten müssen sich demnach hinsichtlich Art und Maß der Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das bestehende 9-geschossige Bürohaus am Adenauerplatz bildet hinsichtlich der Gebäudehöhe den oberen Rahmen, welcher durch Neubauten oder Gebäudeaufstockungen nicht überschritten werden darf.

Wirkungen auf die **Stadtsilhouette** unterliegen keinen denkmalrechtlichen Bestimmungen, sofern keine Denkmalbereichssatzung gemäß § 2 (3) DSchG NRW besteht. Formal stehen die Erfordernisse des Einflusses auf die Stadtsilhouette und das Stadtbild dem Vorhaben nicht entgegen. Die Belange von Stadtbild und Stadtsilhouette sind jedoch gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Diese Fragen bezüglich der stadtbildverträglichen Gebäudehöhen wurden bereits im Rahmen der Abwägung zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/1/01.15.1 „Bürohaus Adenauerplatz“ mit dem Ergebnis gewürdigt, dass insbesondere unter Berücksichtigung des Fehlens von mathematisch objektiven Maßkriterien eine Beeinträchtigung weder für die o.g. Denkmale noch für die Stadtsilhouette zu erwarten sei.

Da - wie oben ausgeführt - Neubauten bzw. Aufstockungen im Bereich der Teilaufhebung künftig die Höhe des inzwischen realisierten Bürogebäudes Adenauerplatz nicht überschreiten dürfen, bleibt der Höhenunterschied in Bezug zur Sparrenburg erhalten. Damit wird sie weiterhin ihre Bedeutung als Wahrzeichen der Stadt (Stadtkrone) behalten.

Es gibt nur wenige Sichtbeziehungen (**Sichtachsen**), bei denen die Gebäude gleichzeitig mit der Sparrenburg oder den Kirchtumspitzen der Neustädter Marienkirche wahrgenommen werden können. Insgesamt bleiben die visuellen Wirkungen möglicher Neubauten lokal begrenzt auf den **Nahbereich** zwischen Artur-Ladebeck- und Gadderbaumer Straße. Aufgrund des hierfür erforderlichen Betrachtungsabstandes wird eine denkmalrechtliche Beeinträchtigung nicht gesehen.

Auch die Stadtsilhouette wird durch die zulässige Ausübung der künftigen Rechtslage nicht wesentlich verändert, so dass die Teilaufhebung stadtbildverträglich ist.

Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass sowohl der Johannisberg als auch die Höhenzüge des Teutoburger Walds aufgrund des deutlichen Höhenabstands weiterhin weithin sichtbar sein werden und von der Aufhebungsplanung nicht berührt werden.

5.3.9 Belange von Freizeit und Erholung

Das Aufhebungsgebiet selbst hat keine Bedeutung für Freizeit und Naherholung der benachbarten Wohn- bzw. der gesamtstädtischen Bevölkerung. Die bestehende Verbindung zur Sparrenburg wird durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht berührt.

Öffentliche Spielflächen sind im Aufhebungsgebiet selbst nicht vorhanden. Die bestehende Bebauung lässt die Vorbereitung und Planung solcher öffentlicher Flächen nicht zu.

5.3.10 Belange der Wirtschaft

Die Planung erfolgt zur langfristigen **Sicherung und Weiterentwicklung des hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandorts** an der Artur-Ladebeck-Straße im Eingang in die Stadt

Bielefeld. Die Teilaufhebung soll eine dem Standort angemessene Ausnutzbarkeit des Grundstücks mit seiner hervorragenden Lagegunst sicherstellen. Die Baumaßnahmen im Zuge der Nachverdichtung können zu einer Stützung der heimischen Bauwirtschaft beitragen.

5.3.11 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Erstaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse sind im **Umweltbericht** darzustellen. Der Entwurf des Umweltberichts wurde als eigenständiger Teil der Begründung ausgearbeitet. Die von den Fachbehörden nach § 4 BauGB vorgelegten Informationen wurden eingearbeitet.

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass die Planung zu keinen wesentlichen Auswirkungen führen wird. Lokal begrenzt ergeben sich geringfügig Auswirkungen auf die Belichtungssituation für die Bestandsgebäude an der Gadderbaumer Straße. Zudem können mögliche Neubauten einen Einfluss auf den Artenschutz, insbesondere auf Fledermäuse sowie auf Stadtbild und Stadtsilhouette haben. Die Auswirkungen sind im Wesentlichen mit den Auswirkungen vergleichbar, die sich bei einer Bebauung gemäß geltendem Bebauungsplan und somit bei Nichtdurchführung vorliegender Bauleitplanung ergeben. Die Belange des Artenschutzes werden zudem in künftigen Genehmigungsverfahren geprüft.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans bereitet die städtebaulich angemessene Weiterentwicklung in einem bestehenden Baugebiet vor. Das Gebiet ist fast vollständig bebaut, eine zusätzliche Bebauung ist lediglich zum Schließen einer Baulücke möglich. Ein über diese bauliche Entwicklung hinausreichender Veränderungsdruck für das Gebiet wird nicht gesehen. Die bereits vorhandene Bebauung und Nutzungsstruktur sollen angemessen weiterentwickelt und der exponierte Büro- und Dienstleistungsstandort adäquat gestärkt werden. Alternativen einer vollständig veränderten Erschließung, einer veränderten Art der Nutzung bzw. städtebaulichen Gestalt des Aufhebungsgebiets bestehen realistischweise nicht.

6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Aufhebungsgebiet nicht notwendig. Die Flächen sind bereits erschlossen und überwiegend bebaut.

Die Bearbeitung des Aufhebungsverfahrens erfolgt durch ein externes Planungsbüro. Die Kosten für das Planverfahren werden zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger für das geplante Bürogebäude aufgeteilt. Für die Stadt Bielefeld entstehen durch die vorliegende Bebauungsplanung voraussichtlich keine weiteren Kosten.

Bielefeld, im Februar 2011

Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42:

Planungsbüro Tischmann Schrooten,
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück