

# **Stadt Bielefeld**

## **Stadtbezirk Mitte**

### **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/14.01 „Hofstraße / Zeisigstraße“**

#### **II. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen**

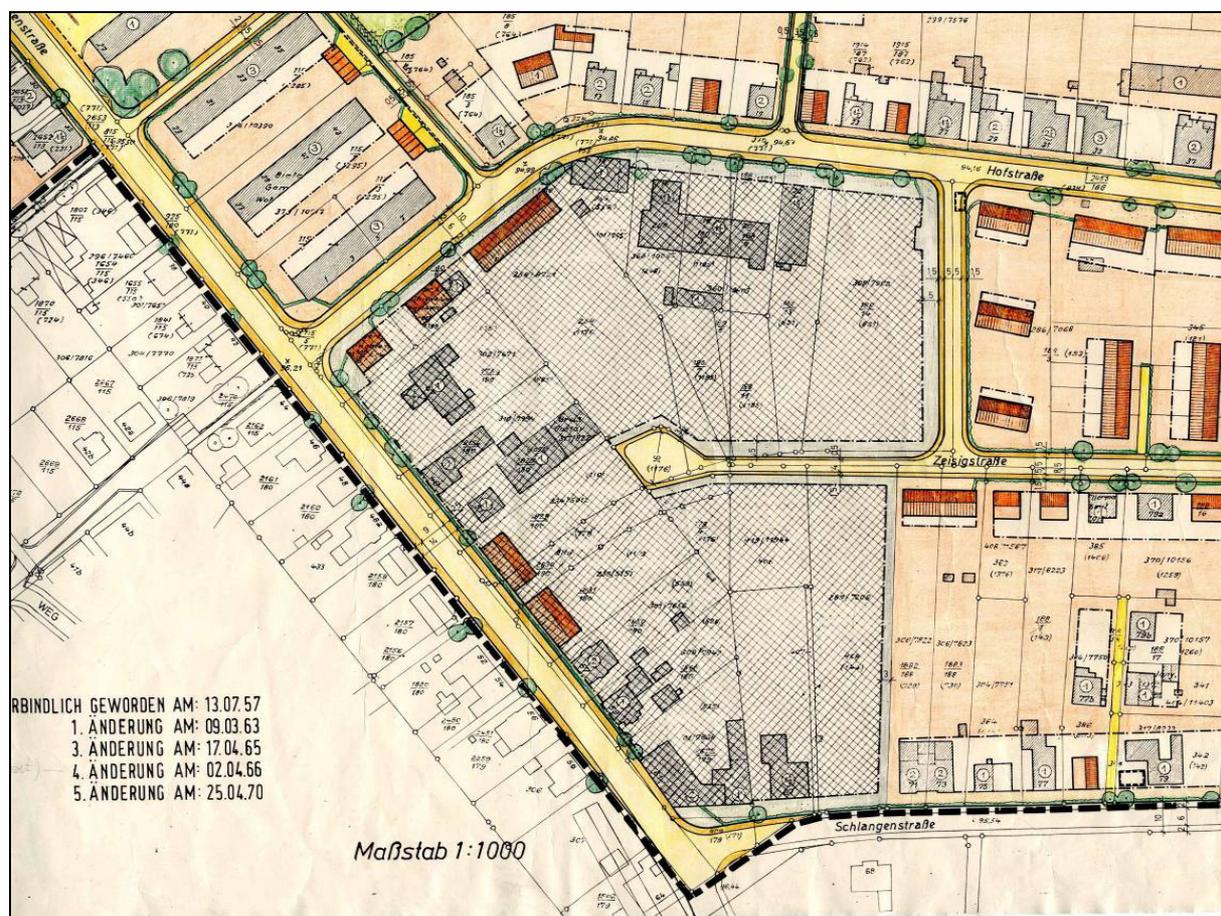
Planungsstand: Vorentwurf Februar 2015

**Gliederung:**

- 1. Planungsanlass, übergeordnete Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/14.01 und Planverfahren**
- 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben**
  - 3.1 Regionalplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.2 Bisheriges Planungsrecht
  - 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
  - 3.4 Gewässer, Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
- 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation**
- 5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplanes und abwägungsrelevante Aspekte**
  - 5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung
  - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nummern 1 und 2 BauGB
    - 5.2.1 Art der baulichen Nutzung
    - 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
    - 5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
  - 5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz
  - 5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
    - 5.5.1 Belange des Immissionsschutzes
    - 5.5.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung
    - 5.5.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
    - 5.5.4 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB
- 6. Bodenordnung**
- 7. Finanzielle Auswirkungen**
- 8. Flächenbilanz**

## 1. Planungsanlass, übergeordnete Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/14.01 und Planverfahren

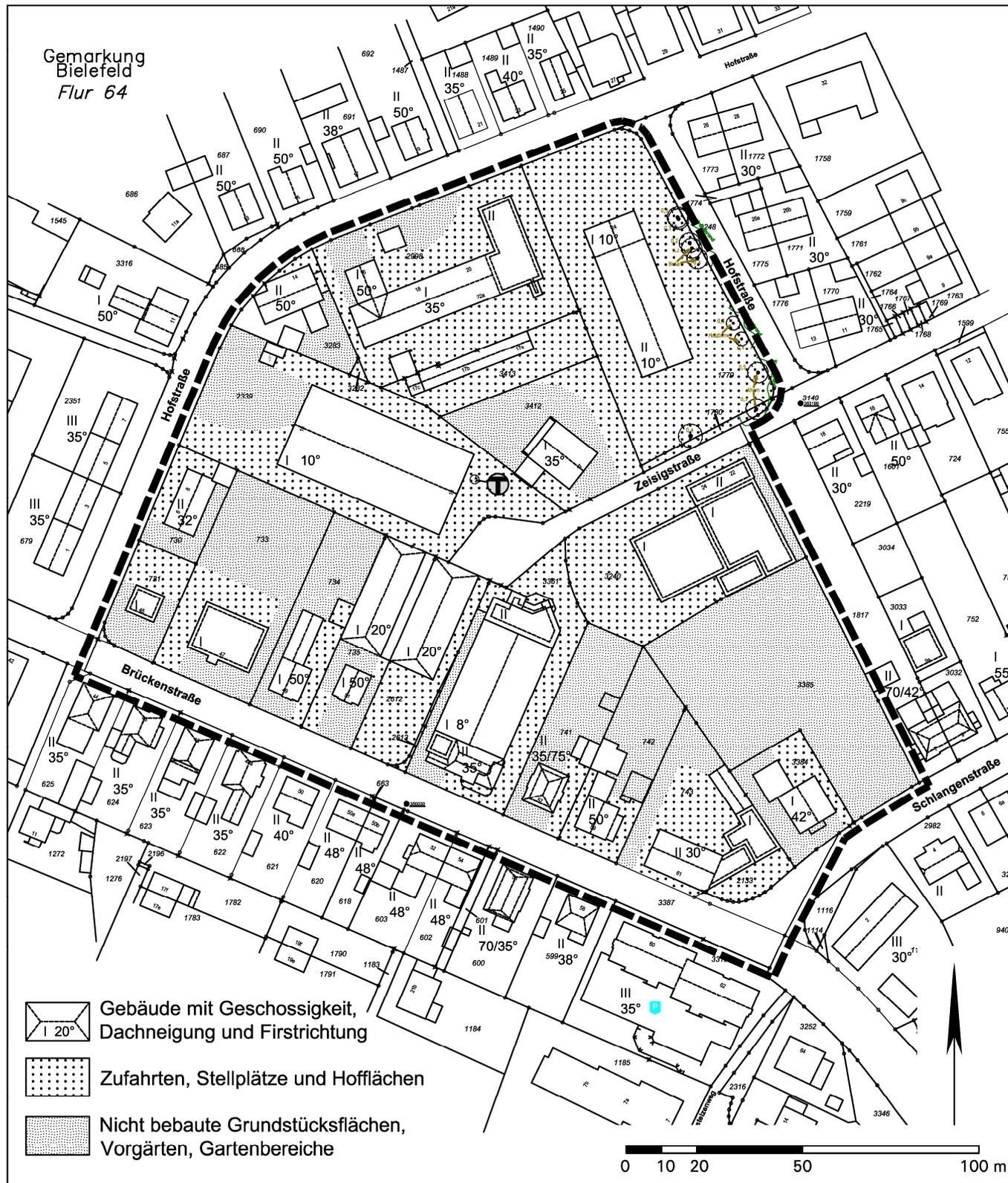
Im Stadtbezirk Mitte liegt südöstlich sowie südwestlich der Hofstraße, nordwestlich der Schlangenstraße und nordöstlich der Brückenstraße eine ca. 3,3 ha große Teilfläche des seit 1957 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/3/14.00 (ehemaliger Durchführungsplan D 69), die durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes überplant werden soll. Im Bereich der Neuaufstellung ist bislang festgesetzt „Gewerbegebiet für nicht störende Betriebe; zu Wohnzwecken sind nur betriebsgebundene Wohnungen zugelassen“. Der vorgesehene Geltungsbereich schließt die komplette gewerbliche Ausweisung ein. Umgeben wird diese von im gleichen Bebauungsplan Nr. III/3/14.00 sowie im Bebauungsplan Nr. III/3/20.01 seit 1966 rechtskräftig festgesetzten reinen Wohngebieten. Südöstlich der Schlangenstraße schließt in dem seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/3/55.00 ein allgemeines Wohngebiet an.



**Quelle:** Stadt Bielefeld, Ausschnitt Bebauungsplan Nr. III/3/14.00, unmaßstäblich

D.h. es handelt sich hier im gewissen Sinne um eine „Gewerbeinsel“ umgeben von Wohnbebauung. Die Gewerbebetriebe sind nach heutigen Maßstäben vergleichsweise klein und liegen auf ebenfalls kleinteiligen Grundstücksflächen. An der Gebietsausweisung des Bebauungsplanes Nr. III/3/14.00 sind seit seiner Rechtskraft am 13.07.1957 keine Änderungen erfolgt.

Neben Gewerbebetrieben und betriebsgebundenen Wohnungen befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs der Neuaufstellung auch selbständige, d.h. nicht betriebsgebundene Wohnnutzungen. Im Wesentlichen bestanden diese schon vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes und wurden seitdem teilweise erweitert bzw. modernisiert.



**Bestandsplan mit Geschossen, Dachneigung, Firstrichtungen und Flächen**  
Stand August 2014, unmaßstäblich

D.h. eine uneingeschränkte gewerbliche Entwicklung war und ist in dieser Gemengelage aufgrund der vorhandenen, selbständigen Wohnnutzungen nicht möglich. Hinzu kommt die räumliche Situation kleinteiliger Grundstückszuschnitte, durch die vergleichsweise großflächige Gewerbeansiedlungen ohnehin kaum möglich und auch nicht absehbar sind.

Für eine Freifläche mit ca. 2.800 m<sup>2</sup> nordöstlich und rückwärtig dem Wohnhaus Schlangestraße Nr. 3 sowie für einen ehemaligen Dachdecker-/Zimmereibetrieb mit ca. 3.600 m<sup>2</sup> im Eckbereich Hofstraße / Zeisigstraße konnten in dem vorliegenden Festsetzungsrahmen „Gewerbegebiet für nicht störende Betriebe“ keine Neu- bzw. Nachnutzungen gefunden werden. Und dies trotz intensiver Bemühungen im Falle der Schlangestraße über ca. 2 Jahre hinweg und trotz Einbindung der WEGE mbH Bielefeld.

Gespräche mit der Verwaltung und externe Vorklärunen haben im Ergebnis dazu geführt, dass einer der Eigentümer am 08.02.2013 stellvertretend die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Umwandlung der Gewerbeinsel in ein Mischgebiet beantragt hat. Ziel ist es, hier auch selbständige Wohnnutzungen zuzulassen und damit eine bessere Nutzbarmachung dieser erschlossenen, innerstädtischen Flächen zu erreichen. Die Bezirksvertretung Mitte in ihrer Sitzung am 27.06.2013 sowie der Stadtentwicklungsausschuss am 02.07.2013 konnten den Zielen der Neuaufstellungen folgen. Auf der Grundlage des am 04.03.2014 mit der Stadt Bielefeld abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags haben sich beide Eigentümer bereit erklärt, die mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/14.01 „Hofstraße / Zeisigstraße“ entstehenden Planungs- und Gutachterkosten zu übernehmen.

Vor dem Hintergrund der nach heutigen Maßstäben für gewerbliche Ansiedlungen kleinteiligen Nutzungs- und Grundstücksstruktur, der vorliegenden Gemengelage von Gewerbe- und Wohnnutzungen sowie der aktuellen Planungsziele wurde der gesamte Bereich der Gewerbeinsel in das Plangebiet einbezogen. Ebenfalls einbezogen wurde die Brückenstraße, um hierdurch unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. III/3/20.01 anschließen zu können.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist somit zum einen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit gemischter Nutzungen im gesamten Bereich der Gewerbeinsel. Damit würden auch selbständige Wohnnutzungen umsetzbar. Zum anderen ist die Zielsetzung die Prüfung und ggf. planungsrechtliche Sicherung vorhandener gewerblicher Nutzungen sowie deren Entwicklungsspielräume in unmittelbarer Nachbarschaft der bestehenden und der angestrebten selbständigen Wohnnutzungen.

Die im Sinne des § 9 (7) BauGB verbindlichen Grenzen des Bebauungsplangebiets ergeben sich aus den Grenzen des Nutzungsplanes (Planungsstand Vorentwurf Februar 2015).

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes hat, wie oben ausgeführt, das Ziel der Neuordnung einer innerstädtischen Fläche und dient damit der Innenentwicklung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Ebenso werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Damit kann dieser Bebauungsplan **gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann dadurch abgesehen werden. Angesichts der Rahmenbedingungen, 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.

## 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mitte südöstlich sowie südwestlich der Hofstraße, nordwestlich der Schlangenstraße und nordöstlich der Brückenstraße. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten und Nordosten durch die Hofstraße,
- im weiteren Verlauf im Nordosten durch die Südwestgrenze des Grundstücks Schlangenstraße 7 (Gemarkung Bielefeld, Flur 64 / Flurstück 1817),
- im Südosten durch die Schlangenstraße und
- im Südwesten durch die Brückenstraße.

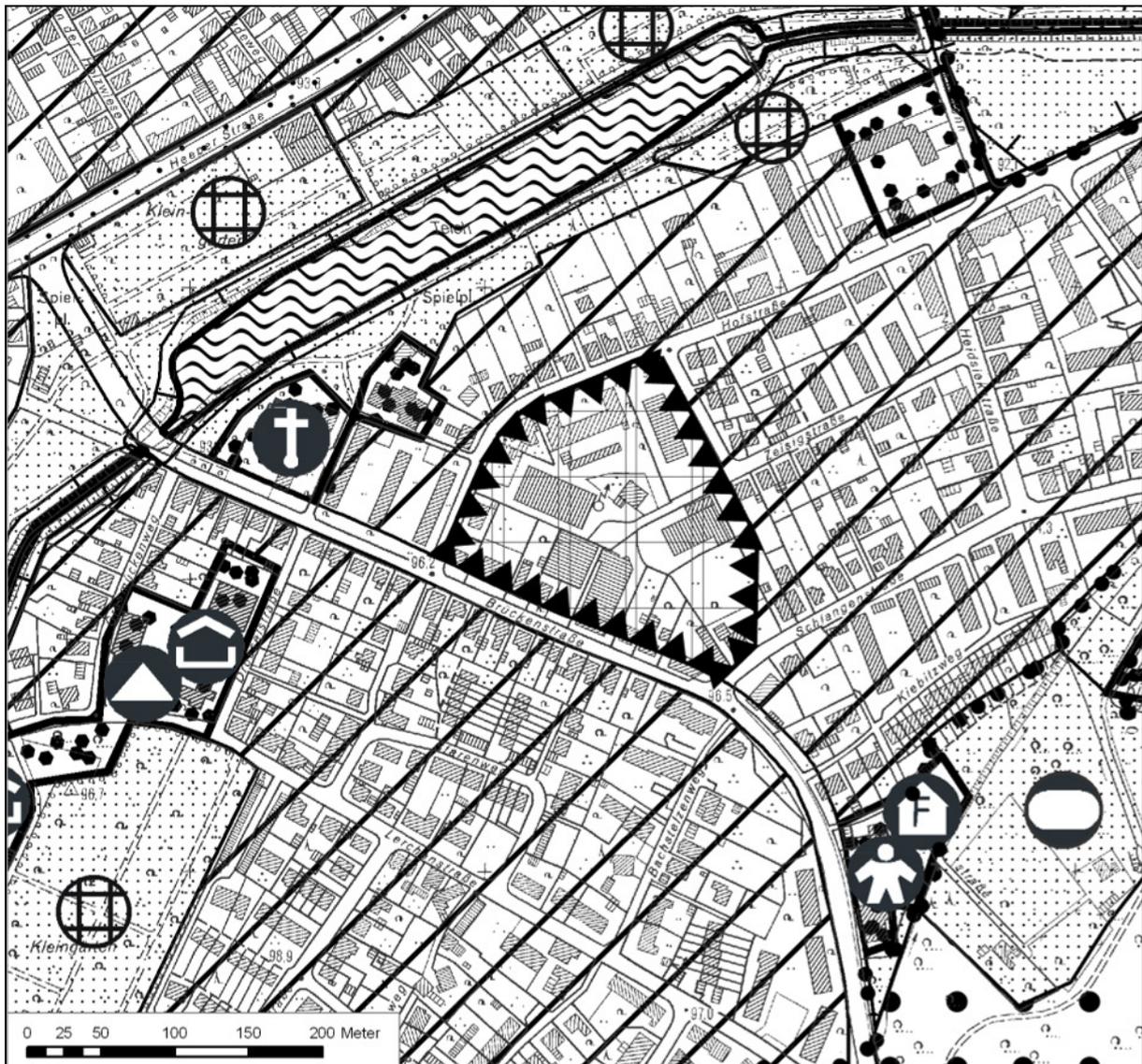
Das Plangebiet umfasst somit etwa 3,3 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

## 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

### 3.1 Regionalplanung und Flächennutzungsplan

Der Bereich der Neuaufstellung sowie das Umfeld liegen im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 17) im allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Außerhalb der Neuaufstellung sind das nächstgelegene, was andersartig gekennzeichnet ist, zwischen ca. 110 m bis 170 m nordwestlich die Stauteiche als Oberflächengewässer und zwischen ca. 170 m bis 190 m südöstlich der Mühlenbach als Fließgewässer.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld ist der Bereich bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt und unmittelbar vollständig von Wohnbauflächen umgeben. Entsprechend der angestrebten selbständigen Wohnnutzungen ist der Flächennutzungsplan im Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes in gemischte Baufläche zu ändern. Hierfür wird der FNP im Sinne des § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst. Die FNP-Berichtigung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (u.a. Vermeidung potentieller planerischer Immissionskonflikte sowie keine Anpassung hinsichtlich zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelnutzungen).



### Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld

Quelle: Stadt Bielefeld, Maßstab ca. 1:5.000

Kartierte Schraffur = gewerbliche Baufläche

Schrägschraffur = Wohnbauflächen

Einfassung mit Dreiecken = Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes; Immissionsschutzfläche

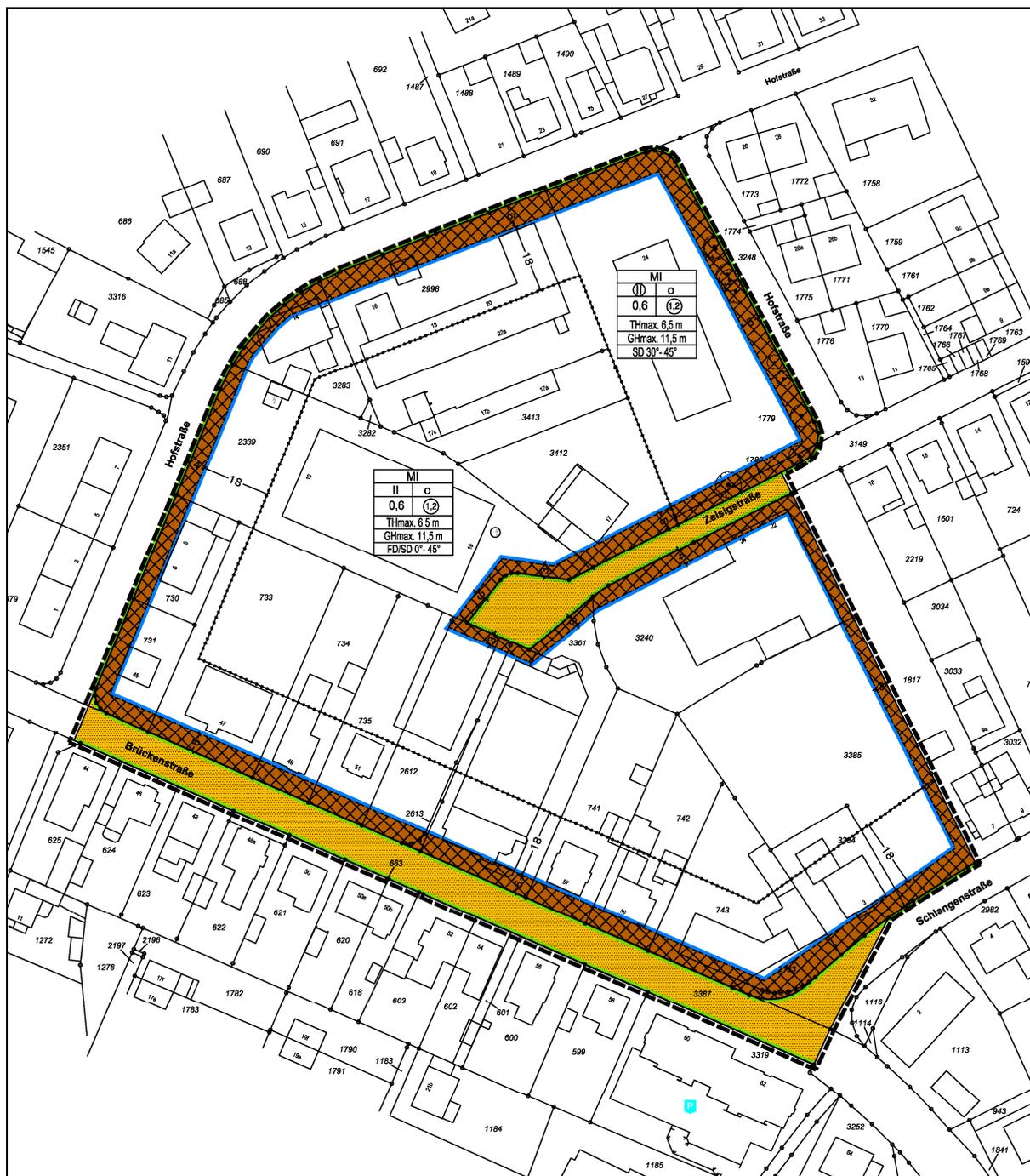
### 3.2 Bisheriges Planungsrecht und Umgebung - „Östliche Innenstadt“

Bislang maßgebend für alle Bereiche der Neuaufstellung ist der Bebauungsplan Nr. III/3/14.00, rechtskräftig seit dem 13.07.1957. Wie oben bereits ausgeführt, setzt er bei der hier betroffenen „Gewerbeinsel“ folgendes fest: „Gewerbegebiet für nicht störende Betriebe; zu Wohnzwecken sind nur betriebsgebundene Wohnungen zugelassen“.

Der im Südosten sich anschließende, ebenfalls rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/3/20.01 sowie die im Nordwesten und Südosten angrenzenden Teile des hier überplanten Bebauungsplanes Nr. III/3/14.00 setzen reine Wohngebiete fest. Südwestlich zur Schlangenstraße

befinden sich im Bebauungsplan Nr. III/3/55.00 rechtskräftig festgesetzte allgemeine Wohngebiete.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/14.01 „Hofstraße / Zeisigstraße“ überplant somit die vollständige Gewerbeinsel des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. III/3/14.00. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. III/3/14.01 werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplanes insgesamt durch die selbstständig zu bewertende Planung überlagert. Diese Verdrängungsfunktion bewirkt jedoch keine Aufhebung, d.h., dass im Falle einer Unwirksamkeit des neuen Bebauungsplanes das bisherige Planungsrecht „wieder auflebt“.



Bebauungsplan Nr. III/3/14.01, Vorentwurf, Stand Februar 2015, unmaßstäblich

### 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplanes der Stadt Bielefeld erfasst. Das Zielkonzept Naturschutz stellt inklusive der unmittelbar angrenzenden Flächen einen Siedlungsbereich mit mittlerer Schutzfunktion dar. 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.

### 3.4 Gewässer, Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

#### a) Gewässer

**Oberflächengewässer** sind weder im Plangebiet noch unmittelbar angrenzend betroffen.

Das Plangebiet sowie das nahe Umfeld liegen nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**.

#### b) Bodenschutz

Die **Reaktivierung und städtebauliche Neuordnung** des in Teilen ungenutzten eingeschränkten Gewerbestandorts wird aus Sicht des Bodenschutzes als planerisch sinnvoll beurteilt. Ein bereits baulich fast vollständig vorgeprägtes und überwiegend stark versiegeltes Plangebiet wird durch eine verträgliche Änderung des Nutzungsrahmens weiterentwickelt. Durch die Ermöglichung von selbständigen Wohnnutzungen innerhalb des hier vorliegenden, bereits mit Gewerbe und Wohnen gemischt genutzten Innenbereichs, wird im Stadtgebiet eine Inanspruchnahme von bislang baulich ungenutzten Flächen gemindert.

#### c) Altlasten und Kampfmittelvorkommen

An dem zentralen, innerstädtischen Standort liegen seit langer Zeit Gewerbe- und Wohnnutzungen eng nebeneinander. Im Plangebiet selber und im unmittelbaren Umfeld sind bisher keine **Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** 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).

Die Bezirksregierung Arnsberg wird als Kampfmittelräumdienst über das Feuerwehramt im Planverfahren beteiligt und um Luftbilddauswertung und Auskunft bezüglich eventueller Hinweise auf **Kampfmittelvorkommen** gebeten. Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehroleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

#### **4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation**

Die Brückenstraße, die ausgehend von der Heeper Straße unmittelbar im Südwesten am Plangebiet vorbeiführt bzw. es hier begrenzt, geht in ihrem weiteren Verlauf über in die Friedrich-Hagemann-Straße. Die Friedrich-Hagemann-Straße wiederum mündet auf die Potsdamer Straße, die von ihr abzweigende Striegauer Straße, als auch die Potsdamer Straße selber schließen an die Oldentruper Straße an. Die Heeper und Oldentruper Straße sind Hauptachsen im Straßennetz und tragen neben verschiedenen untergeordneten Straßenverbindungen dazu bei, dass eine örtliche und überörtliche verkehrliche Anbindung des Plangebiets gegeben ist.

Im Bereich Friedrich-Hagemann-Straße befinden sich ausgedehnte, zumeist großflächige Gewerbeansiedlungen, die insbesondere über die Oldentruper Straße an den Ostring und von hier aus u.a. an die Autobahn A2 angebunden sind. In Richtung Plangebiet liegt nordöstlich der Brückenstraße der „Monte Scherbelino“ als begrünter Berg mit seinen umgebenden, weitläufigen Grün- und Wegeverbindungen. Eingebettet in diese Grünbereiche liegen das Westfalenkolleg und das Handwerkerbildungszentrum. Diese Grün- und Schulbereiche schaffen eine deutliche Trennung zu den o.g. gewerblichen Nutzungen. Inclusive des Plangebiets der Neuaufstellung schließen sich nachfolgend in nordwestliche Richtung beidseitig der Brückenstraße ausgedehnte Wohngebiete an. Das Plangebiet als Gewerbeinsel ist in der Gesamtbetrachtung flächenanteilig gegenüber den umgebenden Wohnbauflächen von der Ausdehnung her deutlich untergeordnet. Nach Nordwesten werden die Wohnbauflächen durch eine in Südwest-/ Nordostrichtung verlaufende, überörtliche Grün- und Wegeverbindung gegenüber der Heeper Straße und deren Randbebauung abgegrenzt. In diesen Grünbereichen befinden sich die Lutter mit den gewässerbegleitenden Stauteichen.

Das Plangebiet selber ist trotz der gewerblichen Anteile gekennzeichnet durch eine kleinteilige Grundstücks- und Gebäudestruktur. Einzelne größere Gebäude sind den zentralen Bereichen zugeordnet. Die Randbereiche der Hofstraße, Schlangenstraße und insbesondere die der Brückenstraße, die sich innerhalb des Plangebiets befinden, haben das Erscheinungsbild eines hier ortstypischen, städtischen Wohngebiets mit Einzelhäusern. Diese ähneln mit ihrer ein- bis maximal zweigeschossigen Bauweise und den zumeist zwischen 30° und 50° geneigten Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern denen der jeweils gegenüberliegenden Straßenseiten und geben dem Plangebiet einen Wohngebietscharakter.

In der Gesamtbetrachtung stellt das Plangebiet eine typische Gemengelage dar.

#### **5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplanes und abwägungsrelevante Aspekte**

##### **5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung**

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/14.01 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige Änderung des bisherigen eingeschränkten Gewerbegebiets in ein Mischgebiet getroffen werden. Ausgangspunkt ist, insbesondere am nordöstlichen Randbereich im Übergang zu angrenzenden Wohngebieten auf den Flächen eines leerstehenden ehemaligen Dachdecker- bzw. Zimmereibetriebs (Hofstraße 24) und einer bislang baulich un bebauten Fläche (nordöstlich und rückwärtig Schlangenstraße 3), die Umsetzung selbständiger Wohnnutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen. Im Grundsatz haben die ge-

werblichen Nutzungen Bestandsschutz; auch soll die Zulässigkeit eingeschränkt gewerblicher Nutzungen sowohl zur Erhaltung eines gewissen Entwicklungsrahmens der vorhandenen Betriebe, als auch für jedoch eher unwahrscheinliche gewerbliche Neuansiedlungen erhalten bleiben. Hierzu stellt sich für den gesamten Bereich der Gewerbeinsel die Anforderung, einerseits die Interessen der vorliegenden gewerblichen Nutzungen, als auch andererseits die Interessen der im Plangebiet neben den betriebsgebundenen ebenfalls vorzufindenden selbständigen Wohnnutzungen zu berücksichtigen. Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen hierbei im Besonderen Fragen des Immissionsschutzes im Vordergrund.

Hinsichtlich der baugestalterischen Belange orientiert sich die Neuaufstellung an dem weitreichenden Gebäudebestand innerhalb des Plangebiets und in dessen Umfeld.

Das Plangebiet ist durch die am Rand angrenzenden Hofstraße, die Schlangenstraße und die Brückenstraße durch öffentliche Straßen erschlossen. Von der Hofstraße ausgehend führt die Zeisigstraße als Stichstraße mit Wendemöglichkeit unmittelbar ins Innere des Plangebiets. Das Erfordernis zusätzlicher öffentlicher Erschließungen ist nicht erkennbar. Zur Feinerschließung sind private Zufahrten vorhanden und vorhabenbezogen ggf. zu ergänzen. Fuß- oder Radwege, die das Plangebiet queren, liegen keine vor; Anforderung entsprechende Wege anzulegen sind nicht erkennbar. Da in Teilen der Einmündungsbereich der Schlangenstraße auf die Brückenstraße im Plangebiet liegt, wurde zur Vermeidung von Sichtbehinderungen die Freihaltung von Sichtfeldern geprüft. Die erforderlichen Sichtfelder liegen jedoch im öffentlichen Straßenraum; auf eine zeichnerische Darstellung und entsprechende Festsetzung zur ständigen Freihaltung wurde daher verzichtet.

Das Plangebiet ist über bestehende Buslinien an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

## **5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nummern 1 und 2 BauGB**

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB werden aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet und entsprechend heutiger allgemeiner Zielvorstellungen weiterentwickelt. Da es sich hier um eine Angebotsplanung handelt, wird ein vergleichsweise weiter Festsetzungsrahmen getroffen.

### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Die geplante Neubebauung wird als **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht von den vorliegenden und geplanten Nutzungen her der Definition von Mischgebieten gemäß § 6 (1) BauNVO, wonach Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Hinsichtlich der gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird zum einen davon ausgegangen, dass sich die örtlichen Gegebenheiten nicht für eine großflächige Ansiedlung eignen. Voraussetzung hierfür wäre eine gute Erreichbarkeit mit dem privaten PKW und zudem eine Lage mit Außenwirkung. Die sich im Plangebiet ggf. eignenden Grundstückflächen befänden sich entlang der Brücken- und Schlangenstraße. Hier liegt jedoch eine Gemengelage von Wohnen und Gewerbe auf schmalen, tiefen Grundstücken vor. D.h. die Einschränkungen hinsichtlich Lärm und Grundstücksabmessungen wären groß. Zum anderen gibt es bereits benachbart entsprechende Einzelhandelsstandorte. So beginnt im Nordwesten des Plangebiets in ca. 0,5 km Entfernung der im Kreuzungsbereich der örtlichen Hauptverkehrsachsen Heeper Straße und Otto-Brenner-Straße liegende zentrale Versor-

gungsbereich Heeper Straße (03) mit überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Aufgrund der direkten Verkehrsanbindung über Brückenstraße/Friedrich-Hagemann-Straße und Striegauer Straße relevant ist auch der in ca. 2,0 km Entfernung südlich beginnende Sonderstandort Oldentruper Kreuz mit den Sortimentsschwerpunkten Bau- und Gartenmarkt, Lebensmittel, Bekleidung und Schuhe. Insgesamt wird daher für das Plangebiet von einer Ansiedlung entsprechender Betriebe nicht ausgegangen; auf einen Abschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen im Rahmen der Festsetzungen des vorliegenden Bauleitplanes wird verzichtet.

Die gemäß § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer Nutzung, dem Flächenbedarf sowie der zu erwartenden baulichen und gestalterischen Ausrichtung dem örtlichen Rahmen und den damit verbundenen Planungszielen nicht entsprechen.

Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO, die im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zulässig sind, werden in diesem Mischgebiet auch ausgeschlossen. Grund hierfür sind allgemeine Erfahrungswerte, nach denen zu erwarten ist, dass Vergnügungsstätten die städtebaulichen Entwicklungsziele des Ortes in relevantem Umfang beeinträchtigen („Trading-Down-Effekte“). „Trading-Down-Effekte“ sind bisher nicht erkennbar, eine städtebaulich relevante Präsenz der bestehenden Betriebe derzeit nicht gegeben. Gleichwohl besteht aufgrund der planungsrechtlichen Ausweisung der umgebenden Wohngebiete die Gefahr, dass bei Neubau, Abriss oder Umnutzung von Gebäuden entsprechende Entwicklungen möglich sind. Deshalb sind die Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO - kerngebietstypische Vergnügungsstätten - hier ebenfalls unzulässig. Im Stadtbezirk Mitte ist es schon gemäß Sperrgebietsverordnung weitestgehend verboten, der Gewerbeunzucht nachzugehen.

## 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die **Grund- und Geschossflächenzahlen GRZ / GFZ** orientieren sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung mit  $GRZ = 0,6$  und  $GFZ = 1,2$ . Dadurch sind flexible Grundstücksnutzungen möglich, was sowohl betrieblichen Entwicklungen, als auch der Konzipierung von Wohnprojekten dienlich ist.

In Anlehnung an den Bestand wird aufgrund der Außenwirkung auf das Stadtbild in den äußeren Randbereichen straßenbegleitend eine **zwingende Zweigeschossigkeit** festgesetzt. In den inneren, rückwärtigen Bereichen hingegen eine **maximale Zweigeschossigkeit**, um hierdurch z.B. auch eingeschossige Gewerbehallen zuzulassen. Ergänzend werden zur Eingrenzung der tatsächlich zulässigen baulichen Höhen maximale Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Die **maximale Traufhöhe TH<sub>max</sub>** von 6,5 m setzt sich rechnerisch aus zwei Vollgeschossen mit jeweils angenommen 3,0 m sowie einem Sockel von ca. 0,5 m zusammen. Als oberer Bezugspunkt ist dies bei Satteldächern die Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut). Die **maximale Gebäudehöhe GH<sub>max</sub>** mit 11,5 m entspricht der Höhe des höchstgelegenen Firstes oder der höchstgelegenen Attika, jeweils inklusive der Aufbauten wie z.B. Fahrstuhlüberfahrten. Insbesondere für raumbildende Gebäudeteile, wie die zuvor genannten Fahrstuhlüberfahrten, gilt die maximale Gebäudehöhe, da sich derartige Aufbauten durch ihre Baumasse optisch auf die Gebäudehöhe auswirken. Für technische Aufbauten können Ausnahmen zugelassen werden.

Als unterer Bezugspunkt ist für die Trauf- und Firsthöhe die Oberkante der Mitte der Fahrbahn der zugeordneten, fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der ihr zugewandten Fassadenseite maßgebend.

### 5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In Anlehnung an im Plangebiet vorhandene Gewerbebetriebe und Wohngebäude wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der kleinteiligen Grundstücksstruktur und der weitreichenden Bestandssituation Gebäude entstehen, für die eine im Rahmen der offenen Bauweise mögliche maximale Gebäudelänge von 50 m ausreichend ist. Darüber hinaus entspricht dies der Maßstäblichkeit der Örtlichkeit. Gleichwohl sind hierdurch auch größere gewerblich genutzte Hallen und verdichtete Wohnprojekte z.B. in Ketten- oder Reihenhausform möglich. Die an der Hofstraße Nr. 10 befindliche Gewerbehalle mit einer Länge von ca. 51 m sowie das Wohnhaus Hofstraße Nr. 16 - 20 mit einer Länge von ca. 55 m haben Bestandsstutz.

Die **Baugrenzen** werden an der Schlangen- und Brückenstraße, die in der Örtlichkeit bedeutsame, überörtliche Verkehrswege darstellen, einheitlich in einem Abstand von 5,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen geführt. Hierdurch wird ein stadtgestalterisch angemessener Mindestabstand zwischen Gebäuden und öffentlichen Gehweg- und Fahrbahnbereichen gesichert. Im Einfahrtsbereich der aus verkehrlicher Sicht den oben genannten Straßen unterzuordnenden Hofstraße, wird der Abstand in Anlehnung an die bestehenden Häuser sowie die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf 4,0 m verringert. Nach dem Abknicken der Hofstraße beträgt der Abstand im rechtskräftigen Bebauungsplan ca. 7,0 - 8,0 m. Dieser wird auf 6,0 m verringert, da dies einerseits eine bessere Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht, andererseits die Besonnung der unmittelbar nordwestlich der Hofstraße befindlichen Wohnhäuser berücksichtigt. Entlang des in südöstliche Richtung abzweigenden Teils der Hofstraße, der auf die Zeisigstraße mündet, sowie nordwestlich der Zeisigstraße wird ein mittlerer Abstand der Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,0 m festgesetzt. An der Nordwestseite des am Ende der Zeisigstraße befindlichen Wendeplatzes wird der Abstand auf 3,0 m verringert, da es sich hier um eine stadtgestalterisch zu vernachlässigende Innenlage handelt und der Platz als solcher Abstands- und Freifläche bietet. Südöstlich der Zeisigstraße wird mit Rücksicht auf bestehende Gebäude ein Abstand von 4,0 m angenommen. Am Nordostrand der zwischen Zeisig- und Schlangenstraße liegenden Baugrundstücke wird zur den benachbarten Grundstücken ein Abstand von 3,0 m festgesetzt, um hier die Flächen flexibel nutzen zu können. Im Übrigen gelten für die Umsetzung aller Bauvorhaben die Vorgaben der Landesbauordnung NRW.

Die neue Festlegung der Baugrenzen folgt den o.g. städtebaulichen Zielsetzungen. Im Falle von Neu- oder Umbauten wird daher eine Einhaltung der neu definierten Mindestabstände angestrebt. Sofern z.B. bei Brandschäden zur Wiederherstellung der Gebäude oder bei Renovierungen Härten auftreten sollten, ist gemäß § 23 (3) BauNVO eine Zulässigkeit zu prüfen.

Innerhalb des Plangebiets, d.h. rückwärtig der öffentlichen Straßen, wird auf eine kleinteilige Anordnung der Baugrenzen verzichtet, um hierdurch flexible Grundstücksnutzungen zu ermöglichen, was sowohl betrieblichen Entwicklungen, als auch der Konzipierung von Wohnprojekten dienlich ist.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Planungsziele werden auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/3/14.00, der Bestandssituation sowie der aktuellen Entwicklungsziele örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW erarbeitet und in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9 (1) BauGB.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu. Daher werden neben Regelungen, die im Zusammenhang mit der Höhe von Gebäuden stehen, ergänzend solche zu Dachformen und Dachneigungen getroffen. Aufgrund der heterogenen Bestandssituation, der städtebaulichen Zielsetzungen und nicht zuletzt um den privaten Bauherren einen ausreichenden Gestaltungsspielraum einzuräumen sind diese vergleichsweise weit gefasst. In den äußeren Bereichen des Plangebiets sind geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zugelassen, um hierdurch neue Gebäude in stadtgestalterischer Hinsicht in die heute bereits vorliegende Bebauung am Straßenrand einzufügen. Im inneren, nur eingeschränkt einsehbaren Bereich, sind dagegen neben Satteldächern auch Flachdächer jeweils mit der Dachneigung zwischen 0° - 45° zulässig, um hierdurch vor dem Hintergrund der gemischten Nutzungen ein größeres Gestaltungsspektrum zu ermöglichen. Um garantiert ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit zu erzielen, sind Satteldächer jedoch grundsätzlich symmetrisch auszuführen, d.h. mit einer auf beiden Seiten gleichen Dachneigung.

**Werbeanlagen** sollen als Mittlerin zwischen Produzent bzw. Anbieter und Verbraucher auffallen. Dies betrifft hier insbesondere die Einsehbarkeit entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen.

Im Grundsatz stören Werbeanlagen jedoch mitunter den architektonischen Gesamteindruck, wenn sie ohne Rücksicht auf Gestaltung und Charakter der sie tragenden und umgebenden Gebäude, das Straßenbild oder den städtebaulichen Charakter der Ortslage insgesamt ausgebildet werden. Zur Entwicklung des Plangebiets ist es daher erforderlich, für das Mischgebiet gestalterische Leitlinien für die Errichtung von Werbeanlagen aufzunehmen. Die Regelungen sind als allgemeinverbindlicher Rahmen zu verstehen, der im konkreten Fall ausreichend Spielraum zulässt. Sie dienen dem Schutz vor Beeinträchtigungen und der Gleichbehandlung der Geschäftstreibenden untereinander. Das berechnete Interesse der Gewerbetreibenden an Werbung wird insgesamt ausreichend berücksichtigt. In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass nicht nur die Örtlichkeit, sondern auch die Gewerbetreibenden selber durch ein diesbezüglich zusammenhängend gestaltetes Gesamtbild profitieren.

**Stellplatzanlagen** können bei starker Versiegelung und fehlender Gliederung ebenfalls negativ im öffentlichen Raum und in der engeren Nachbarschaft wirken. Um eine angemessene Wirkung solcher Anlagen zu sichern, erfolgen daher Festsetzungen zur Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen.

#### 5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz

Da es sich um ein nahezu vollständig erschlossenes und ebenfalls nahezu vollständig bebautes Plangebiet handelt, sind **Ver- und Entsorgung, technische Erschließung** etc. bereits vorhanden. Hinweise, dass diese für die bestehenden und die geplanten Nutzungen nicht ausreichen, liegen keine vor.

Im Hinblick auf den **abwehrenden Brandschutz** ist für die Feuerwehr die Erreichbarkeit der kleinteiligen, baulich bereits genutzten Grundstücksflächen im inneren Plangebiet und in dessen unmittelbaren Umfeld über die bestehenden öffentlichen Straßen gesichert. Sofern erforderlich, sind im Falle von zukünftigen baulichen Änderungen bzw. Entwicklungen unter Einbezug der betroffenen Gebäude und Anlagen in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren Brandschutzkonzepte nachzuweisen und mit den Fachämtern abzustimmen. Die Belange des Brandschutzes, die aufgrund der umfassenden Bestandssituation noch entstehen können, sind somit insgesamt angemessen in nachfolgenden Umsetzungsverfahren aufzugreifen.

Im Grundsatz ist unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DGfV, Arbeitsblatt

W 405, für das Baugebiet eine ausreichende **Löschwassermenge** zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Eventuelle Schwierigkeiten der Löschwasserversorgung innerhalb des erschlossenen und teilweise bebauten Gebiets sind wie o.g. bisher nicht bekannt. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist derzeit kein weiterer Handlungsbedarf erkennbar.

## **5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit**

### **5.5.1 Belange des Immissionsschutzes**

Neben den **Immissionen**, die auf das Plangebiet einwirken oder die in umgekehrter Richtung durch das Plangebiet auf das Umfeld einwirken, sind im vorliegenden Fall insbesondere auch die Immissionen zu betrachten, die innerhalb des Plangebiets zwischen den verschiedenen Nutzungen entstehen.

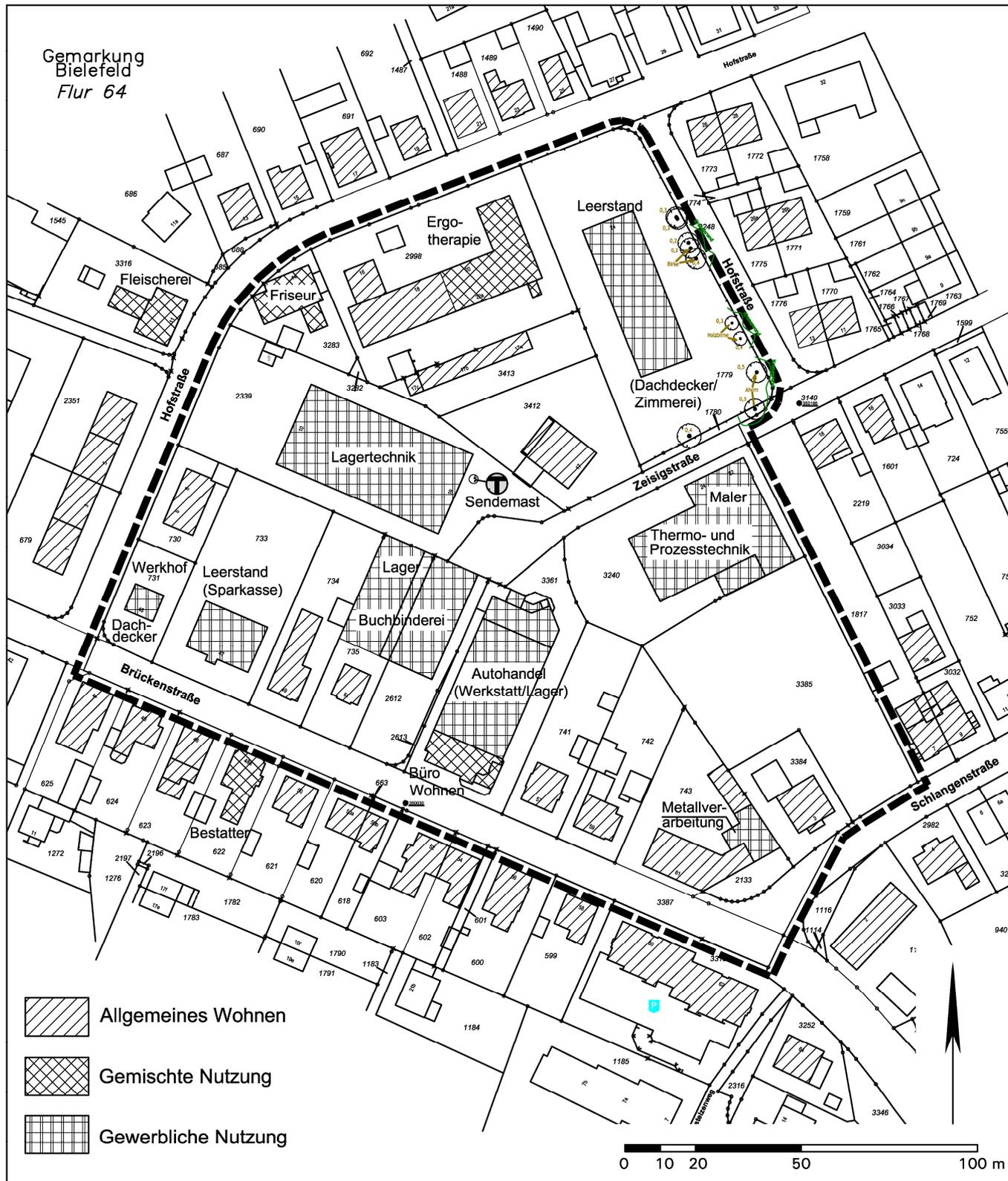
Wie bereits ausgeführt, ist der Geltungsbereich der angestrebten Bebauungsplan-Neuaufstellung Nr. III/3/14.01 ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/3/14.00 (ehemaliger Durchführungsplan D 69). Im kompletten Änderungsbereich festgesetzt ist „Gewerbegebiet für nicht störende Betriebe; zu Wohnzwecken sind nur betriebsgebundene Wohnungen zugelassen“. Der Bereich der Neuaufstellung stellt die komplette gewerbliche Ausweisung in einem ansonsten unmittelbar mit Wohnnutzungen umgebenden Bereich dar. Dem entsprechen auch die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. An der Gebietsausweisung des Bebauungsplanes und den diesbezüglichen Festsetzungen haben sich seit der Rechtskraft im Jahre 1957 keine Änderungen ergeben. Neben den eingeschränkt gewerblichen Nutzungen und betriebsgebundenen Wohnungen befinden sich in der Gewerbeinsel auch selbständige Wohnnutzungen, d.h. es handelt sich hier um eine Gemengelage.

Im Umfeld des Plangebiets sind keine planungsrechtlichen und projektbezogenen Änderungen an den ausschließlich vorliegenden Wohngebieten erkennbar. Negative bzw. sich ändernde Beeinflussungen für die derzeitigen Nutzungen als auch für die angestrebte Mischgebiets-Nutzungen des Plangebiets sind somit keine zu erwarten.

Da das Planungsziel der Neuaufstellung die Festsetzung eines Mischgebiets ist, das entsprechend § 6 Baunutzungsvorordnung auch dem Wohnen dient, ist davon auszugehen, dass durch die Neuaufstellung ebenfalls keine relevanten Beeinträchtigungen für das Umfeld entstehen. Bereits heute können aufgrund der vorhandenen, selbständigen Wohnnutzungen im Plangebiet gewerbliche Entwicklungen nicht uneingeschränkt entwickelt werden. Im Falle einer Mischgebietsfestsetzung würde sich durch die dann zu erwartenden neuen Wohnnutzungen die Entwicklung hin zum Wohnen weiter festigen. Darüber hinaus bleibt das vorhandene öffentliche Erschließungsgerüst unberührt und wird nicht ergänzt. Besondere Auswirkungen durch ggf. zusätzliche KFZ-Verkehre werden keine gesehen. D.h. insgesamt werden keine relevanten neuen oder geänderten Beeinträchtigungen auf das Umfeld erwartet.

Besonderes Augenmerk erscheinen jedoch die Betriebe innerhalb des Bereichs der Neuaufstellung und deren Aus- bzw. Wechselwirkungen mit selbständigen Wohnnutzungen zu erfordern. Aufgrund der angestrebten Änderung des eingeschränkten Gewerbegebiets hin zu einem Mischgebiet sind aus Sicht des Immissionsschutzes daher zunächst folgende Schritte erfolgt:

- Die Anordnung der aktuellen gewerblichen Nutzungen und der Wohnnutzungen wurden im Bestandsplan erfasst.



Bestandsplan mit Nutzungen, Stand August 2014, unmaßstäblich

- Im Juni 2014 erfolgte eine „Schalltechnische Ersteinschätzung der Geräusch-Immissions-Situation im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. III/3/14.00 der Stadt Bielefeld“ durch die AKUS GmbH mit Sitz in Bielefeld. Nach Einschätzung des Gutachters seien vier der Betriebe näher zu untersuchen, da diese nach den ersten Betrachtungen der vorliegenden Anlagen aus betrieblicher Sicht möglicherweise eine Gewerbegebietsausweisung erfordern. Es befinden sich an der Brückenstraße 51 ein Betrieb mit dem Tätigkeitsfeld Laden, Lager- und Betriebseinrichtungen (Zugang von der Zeisigstraße), an der Hofstraße 10 ein Betrieb mit Lagertechnik und Vertrieb, an der Brückenstraße 61 ein Betrieb mit Schweißdienstleistungen, Edelstahlverarbeitung und Rohrbau sowie an der Hofstraße 24 eine aktuell leerstehende Dachdeckerei / Zimmerei. Bei den sonstigen Betrieben ist nach Aussage des Gutachters davon auszugehen, dass diese aus schalltechnischer Sicht mischgebietsverträglich sind.
- Ebenfalls im Juni 2014 fand bei drei der vier zuvor vom Gutachter benannten Betrieben eine Einsicht der Hausakten statt, um hierdurch den jeweils genehmigten Nutzungsrahmen einschätzen zu können. Bei der leerstehenden Dachdeckerei / Zimmerei an der Hofstraße 24 ist vom Eigentümer ein Abriss und nachfolgend eine Nutzung der Grundstücksflächen durch eine Wohnbebauung angestrebt. Der Eigentümer ist selber Mitinitiator der Neuaufstellung, daher sind hier betriebliche Belange nicht mehr relevant.

In der Gesamtbetrachtung ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit Blick auf die genehmigten Nutzungen, auf die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorliegende Genehmigungsfähigkeit bzw. dem damit verbundenen möglichen Entwicklungsrahmen sowie den bislang bekannten betrieblichen Entwicklungsabsichten davon auszugehen, dass lediglich bei dem Betrieb an der Hofstraße 10 ein vertiefender Untersuchungsbedarf gegeben ist. Ansonsten ist die Annahme, dass insgesamt von einer Mischgebietsverträglichkeit der aktuellen Nutzungen auszugehen ist. D.h. die Gemengelange von Wohnen und derartigen Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entspricht einem Mischgebiet gemäß § 6 (1) BauNVO.

In den Beteiligungsschritten zu den §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB sollen nunmehr die Situation und die Entwicklungsabsichten der Betriebe insgesamt und insbesondere derer, die entsprechend der gutachterlichen Ersteinschätzung als relevant eingestuft sind, abgefragt werden. Sofern hierzu Informationen vorliegen wird ausdrücklich darum gebeten, diese mitzuteilen. Sollten keine ausreichenden Informationen vorgebracht werden, wird zu prüfen sein, ob zusätzliche betriebsbezogene Befragungen, Untersuchungen oder Messungen vor Ort erfolgen müssen. Im Ergebnis soll zum Entwurf des Bebauungsplanes ein abgestimmtes und schlüssiges Konzept entwickelt bzw. ein Abwägungsvorschlag unterbreitet werden, um so einerseits den Bestandsanforderungen und Entwicklungsspielräumen der Betriebe und andererseits den Immissionsschutzanforderungen der vorhandenen und geplanten selbständigen Wohnnutzungen in angemessener Weise nachkommen zu können. Dieses Ergebnis bzw. der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird in den Beteiligungsschritten zu den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erneut zur allgemeinen Beurteilung vorgelegt.

An der Zeisigstraße 19 befindet sich neben der Hallenaußenwand ein **Sendemast** für funk- und fernmeldetechnische Anlagen (Telekommunikation) mit einer Höhe von ca. 30 m.

Hinsichtlich der Belange von **Störfallbetrieben** ist zu beachten, dass ca. 600 m südöstlich des Plangebiets an der Friedrich-Hagemann-Straße 30 das Betriebsgelände des Sauerstoffwerks Friedrichshafen beginnt. Nach Prüfung der Verwaltung im Januar 2014 reicht dieser Abstand zum hier betrachteten „schutzwürdigen Gebiet“ aus. Weiterer Untersuchungsbedarf im Sinne des vorbeugenden Störfallschutzes ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht erkennbar.

## 5.5.2 Belange des Naturschutzes und der Landespflege, Artenschutz und Eingriffsregelung

### a) Naturschutz und Landespflege

Bedeutsame Elemente, die im Hinblick auf den Natur- und Landschaftsschutz relevant wären, sind im Plangebiet und im unmittelbar angrenzenden Umfeld nicht vorhanden. Das Plangebiet und sein Umfeld sind nahezu vollständig bebaut und neben den baulichen Nutzungen durchzogen von privaten Gärten. Wertvolle Grüninseln oder überörtliche Verbindungen sind ebenfalls nicht betroffen. Die nordwestlich und südöstlich in einem Mindestabstand von ca. 100 m verlaufenden öffentlichen Grünzüge sind durch die Planung nicht berührt.

### b) Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. 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 in den Lebensraumtypen **Gärten/ Parkanlagen/ Siedlungsbrachen, Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken und Gebäude** 14 Fledermausarten und sowie 13 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial deutlich über konkrete Vorkommen im Plangebiet reichen dürfte.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Überplanung des in weiten Teilen bereits baulich genutzten Baugebiets. Durch die Neuaufstellung werden keine zusätzlichen Eingriffe über den bisher gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes bauordnungsrechtlich zulässigen Stand hinaus und somit keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) vorbereitet bzw. verursacht. Darüber hinaus liegen bisher keine konkreten Hinweise auf einzelne geschützte Arten vor.

Im Hinblick auf die Artenschutzbelange ist folgendes zu beachten:

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Landschaftsgesetzes NRW zu beachten. Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebundener brütender Vogelarten (1. März - 30. September) beseitigt werden. Bei einer geplanten Beseitigung von Bäumen ist ab einem Stammdurchmesser von 0,3 m ein Fledermausexperte hinzuzuziehen, der den Baumbestand auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren und deren Besatz überprüft. Potenzielle, nicht besetzte Fledermausquartiere werden fachgerecht verschlossen, um ein Einwandern von Tieren bis zur Fällung zu verhindern.

Bei geplanten Gebäudeabrissen oder geplanten baulichen Veränderungen an Fassadenverkleidung, Dach oder Dachboden ist ein Fledermaus- und Vogelexperte hinzuzuziehen. Dies bezieht sich derzeit insbesondere auf den zur Überplanung anstehenden Dachdeckerei-/Zimmereibetrieb an der Hofstraße Nr. 24. Der Fledermaus- und Vogelexperte kontrolliert den Besatz potenzieller Fledermausquartiere und überprüft das Gebäude auf das Vorhandensein von Mehlschwalbennestern sowie Spuren der Nutzung als Brutstandort insbesondere durch die Arten Schleiereule und Turmfalke.

Bei Hinweisen auf die Nutzung von Gebäuden durch Brutvögel oder Fund von Fledermäusen bzw. Hinweisen auf Fledermausquartierstandorte in oder an Gebäuden und Bäumen ist die untere Landschaftsbehörde zur Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen hinzuzuziehen. Ist

eine Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich, so sind diese gleichwertig zu ersetzen. Das Ersatzhabitat ist nach Möglichkeit vor der Beseitigung der Fortpflanzungsstelle herzustellen.

Hinsichtlich des geplanten **Abrisses von Gebäuden**, die seit längerer Zeit leer stehen, ist die o.g. Vorgehensweise im Rahmen des Abriss- bzw. Um- oder Neubauantrags auf der Genehmigungsebene abzuwickeln.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren ergibt, dass die Erstaufstellung des Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG** nach heutigem Stand **nicht ausgelöst werden**. Auch kann bei der Größe und Struktur des Plangebiets sowie bei Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe eine erhebliche Beeinträchtigung von sonstigen, nur national geschützten Vogelarten ausgeschlossen werden. Auch für diese Arten sind jeweils mindestens gleichwertige Lebensräume und Biotopstrukturen als Ausweichräume im Umfeld ausreichend vorhanden.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19 (1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die Planungsziele nicht zu negativen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Artenvielfalt führen werden. Für die Bauleitplanung ergeben sich insgesamt keine weiteren Anforderungen. Die Planung wird u.a. aufgrund der weitreichenden Bestandssituation für vertretbar gehalten.

### **c) Eingriffsregelung (Eingriffserheblichkeit und Ausgleichflächenbedarf)**

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung mit bis unter 20.000 qm Grundfläche gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht mehr erforderlich. Im Projekt selber sind die betroffenen Flächen nahezu voll ständig baulich genutzt. Planerischer Schwerpunkt ist die Neuordnung der Art der baulichen Nutzung. Bei einer Vergrößerung des Anteils an Wohnnutzungen ist gegenüber gewerblicher Nutzungen ein positiv zu beurteilender Anstieg an unversiegelten Garten- und Vorgartenbereichen zu erwarten, d.h. eine Rücknahme des Versiegelungsgrads und eine Zunahme der Begrünungsmaßnahmen.

### **d) Sonstige umweltrelevante Aspekte**

Die weiteren umweltrelevanten Fragestellungen wie Landschaftspflege, Naturschutz, Klima, Wasser, Luft, Artenschutz, Boden/Altlasten etc. sind im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem städtischen Umweltamt zu prüfen.

## **5.5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW). Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Sichtbeziehungen zu Denkma-

len. Damit werden Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, soweit erkennbar, nicht berührt. Ein Hinweis für den Umgang mit möglichen Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### **5.5.4 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB**

Nach den §§ 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei Neuaufstellungen, Änderungen, Ergänzungen oder Aufhebungen von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient der planungsrechtlichen Änderung eines eingeschränkten Gewerbegebiets in ein Mischgebiet. Der Gebäudebestand ist weitestgehend bereits vorhanden und bleibt unverändert erhalten. Lediglich deutlich untergeordnete Teilflächen sollen erstmalig bebaut und einzelne anstatt gewerblich zu Wohnzwecken genutzt werden. Damit kann dieser Bebauungsplan mit einer Gesamtgröße von rund 3,3 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 der Art der baulichen Nutzung“ und das Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt aus Umweltsicht vertretbar sind.

Die erste Vorprüfung der Umweltrelevanz und der fachplanerischen Belange hat gezeigt, dass i.W. Fragen des Immissionsschutzes zum Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen bestehen.

## **6. Bodenordnung**

Die Notwendigkeit bodenordnender Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse ist im Plangebiet nicht erkennbar. Zielsetzung der Bauleitplanung ist stattdessen insbesondere die Überprüfung von Art und Maß der baulichen Nutzung.

## **7. Finanzielle Auswirkungen**

Der Stadt entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung keine unmittelbaren Kosten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten des Initiators der Planung bearbeitet. Ein abgeschlossener städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme liegt vor. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten. Darüber hinaus sind derzeit keine Kosten erkennbar.

## 8. Flächenbilanz

| <b>Gepante Nutzungen</b>   | <b>Flächengröße in ha*</b> |
|--|----------------------------|
| Mischgebiet (private Grundstücksflächen innerhalb der Gewerbeinsel)) | 2,96                       |
| Öffentliche Verkehrsfläche (ausgebaute Zeisigstraße)                 | 0,08                       |
| Öffentliche Verkehrsfläche (ausgebaute Brückenstraße)                | 0,24                       |
| <b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>                                   | <b>3,28</b>                |

\*Werte gerundet

**Bielefeld, im Februar 2015**

**Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.51:**

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