

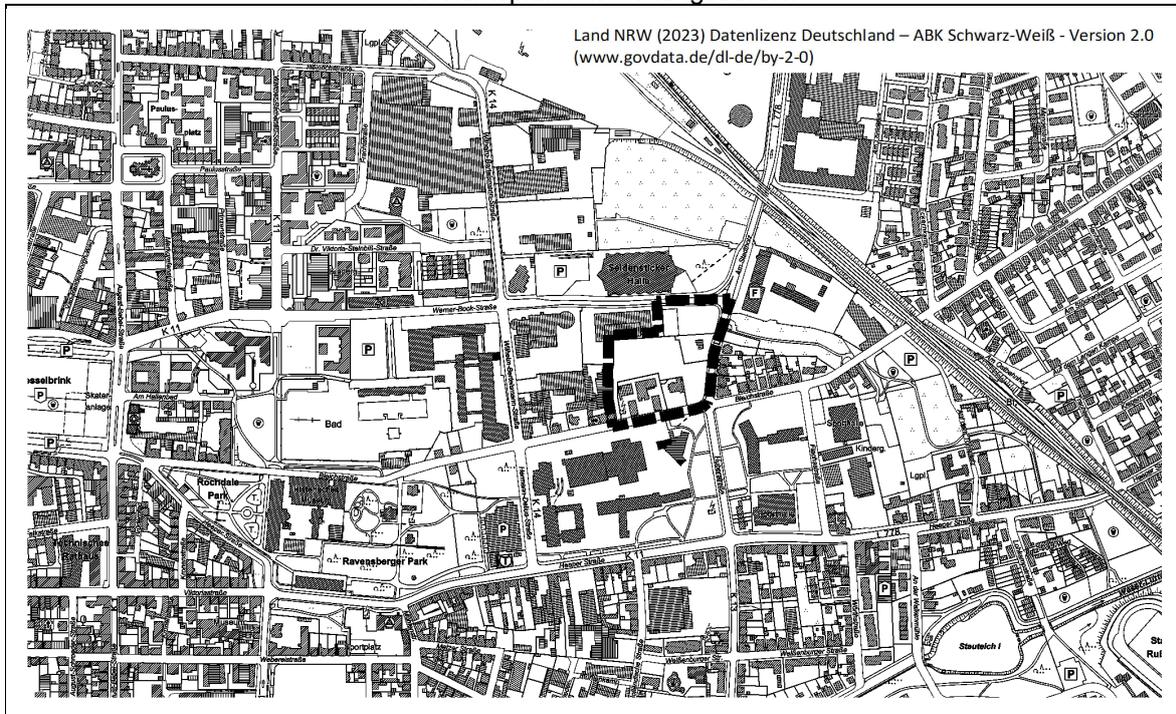
## Erstauflage des Bebauungsplanes Nr. III/3/90.00

### „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“

#### Allgemeine Ziele und Zwecke

Vorentwurf  
März 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück  
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

## **D: Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke am Stadtholz“**

### **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung.....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsziele und Plankonzept .....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>9</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen .....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .	10
5.3	Verkehr und Erschließung .....	14
5.4	Immissionsschutz .....	15
5.5	Soziale und kulturelle Infrastruktur .....	23
5.6	Freizeit, Erholung und Sport.....	23
5.7	Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft .....	24
5.8	Denkmalschutz.....	25
5.9	Grünordnung .....	25
5.10	Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds.....	26
<b>6.</b>	<b>Belange des Umweltschutzes.....</b>	<b>27</b>
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	27
6.2	Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung .....	27
6.3	Artenschutz .....	28
6.4	Auswirkungen auf den Landschaftsplan .....	28
6.5	Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz .....	28
6.6	Altlasten und Kampfmittel.....	29
6.7	Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz.....	29
<b>7.</b>	<b>Umsetzung der Bauleitplanung .....</b>	<b>31</b>
7.1	Bodenordnung.....	31
7.2	Flächenbilanz .....	31
7.3	Finanzielle Auswirkungen.....	31
7.4	Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse .....	32
7.5	Verfahrensart und Verfahrensablauf.....	32
<b>8.</b>	<b>Vorliegende Gutachten .....</b>	<b>32</b>

## 1. Allgemeines

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

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

Der Standort des Plangebietes liegt im Stadtraum zwischen Werner-Bock-Straße im Norden und Heeper Straße im Süden, dem Kesselbrink im Westen und der Bahnstrecke Bielefeld – Lage im Osten. In diesem Bereich hat sich in den zurückliegenden Jahrzehnten ein Strukturwandel vollzogen, bei dem die ursprünglich diesen Bereich bestimmenden industriellen Betriebe, insbesondere der Textilindustrie – allen voran die Ravensberger Spinnerei – sowie affine gewerbliche Nutzungen aufgegeben wurden. Heute bestimmen öffentliche Nutzungen des Gemeinbedarfs, insbesondere aus dem kulturellen Bereich und dem Bildungswesen sowie Dienstleistungsnutzungen diesen Raum. Derzeit wird die Neuaufstellung des Regionalplans OWL durchgeführt. Gemäß vorliegendem Entwurf des Regionalplanes soll der derzeit als GIB dargestellte Stadtraum im Umfeld der Bleich- und Werner-Bock-Straße sowie der Herforder und Eckendorfer Straße und der Standort des früheren Containerbahnhofs zukünftig als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt werden. Diese Anpassungen entsprechen auf Grund der beschriebenen strukturellen Veränderungen auch den Zielen der Stadt Bielefeld. Vor diesem Hintergrund soll das Bauleitplanverfahren fortgeführt werden. Das städtebauliche Konzept sieht nach wie vor die Umsetzung von überwiegend gemischten Nutzungen in einem Urbanen Gebiet vor und zieht die in der Zwischenzeit realisierte Bebauung im südwestlichen Bereich, die auf Grundlage des § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich genehmigt worden ist, zur langfristig städtebaulichen Feinsteuerung mit ein. Im Nordosten ist darüber hinaus die Ausweisung eines nichtstörenden Gewerbegebiets entlang der Werner-Bock-Straße als Übergang zum geplanten Urbanen Gebiet vorgesehen.

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

Übergeordnete Zielsetzung ist die **Mobilisierung und hochwertige Folgenutzung der vorhandenen Gewerbebrache** innerhalb des Siedlungsbereichs zum Zweck der Nachverdichtung und Aufwertung des Stadtquartiers. Die vorgesehene Projektentwicklung und die Aufstellung des Bebauungsplans werden zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in dieser

innenstadtnahen Lage als planerisch sinnvoll angesehen. Mit der Mobilisierung und Reaktivierung der Fläche erfolgt insgesamt eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des gesamten Standorts. Der Bereich ist aufgrund der Lage an der städtischen Hauptverkehrsachse Am Stadtholz gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/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 abgesehen werden. Angesichts der Rahmenbedingungen und des im Umfeld vorhandenen Bestands sowie der grundsätzlichen Zielsetzung einer umfeldverträglichen Neuordnung wird davon ausgegangen, dass Vorhaben und Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt auch aus Umweltsicht vertretbar sind. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Für das Bebauungsplanverfahren III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“ ist der Aufstellungsbeschluss bereits am 29.04.2014 vom Stadtentwicklungsausschuss gefasst worden. Demnach ist das Verfahren vom Grundsatzbeschluss zur Bielefelder Baulandstrategie (Drucksachen-Nr.: 8656/2014-2020) in Bezug auf den „kommunalen Zwischenerwerb“ nicht betroffen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit etwa 19.000 m<sup>2</sup> eine Fläche von deutlich mehr als einem Hektar (10.000m<sup>2</sup>) umfasst, würde die Baulandstrategie hier im Fall einer Neueinleitung eines B-Plan-Verfahrens zwingend Anwendung finden. Mit dem Vorhabenträger ist aus diesem Grund abgestimmt worden, dass die Entwicklung des Baugebietes analog zur Baulandstrategie – aber ohne einen kommunalen Zwischenerwerb – erfolgen soll. Eine diesbezügliche Verpflichtung wird per städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen Stadt und Vorhabenträger spätestens zum Satzungsbeschluss erfolgen. Die Inhalte des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags werden im weiteren Verfahren abgestimmt. Grundlegend werden sich diese Inhalte auf die Vergabe von 50% der resultierenden Baugrundstücke nach „Vergaberichtlinie“ (Drucksachen-Nr.: 2122/2020-2025) beziehen. Optional besteht hier die Möglichkeit, dass der Vorhabenträger die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (BBVG) für die Vermarktung und Einhaltung der Vergaberichtlinie der in Rede stehenden Baugrundstücke kostenpflichtig beauftragt.

Der Bielefelder Wohnungsmarkt ist in vielen Segmenten deutlich angespannt. Am stärksten betrifft dies das öffentlich geförderte bzw. untere Mietpreissegment. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraums sollen entsprechend dem Ratsbeschluss vom 24.06.2021 (Drucksachen-Nr. 1894/2020-2025) in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 33 % der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des **öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus** mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden. Von den zu erwartenden ca. 70 Neubauwohnungen sollen dementsprechend circa 24 WE (33 %) öffentlich gefördert werden. In dem Plangebiet soll der geförderte Wohnungsbau im Wesentlichen im Geschosswohnungsbau umgesetzt werden. Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor zum Satzungsbeschluss erfolgen.

## 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

### a) Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

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

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

Das Plangebiet umfasst somit **etwa 1,9 ha**. Die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus dem Nutzungsplan.

#### **b) Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet wird dreiseitig von Straßen umgeben. Insbesondere die östlich verlaufende Straße Am Stadtholz weist als eine Hauptverkehrsachse in Bielefeld eine hohe Verkehrsbelastung auf. Bei den überplanten Flächen handelt es sich im Wesentlichen um Brachflächen einer ehemaligen Fabrikhalle des alten Textilgewerbestandorts, die in den vergangenen Jahren mit Hinblick auf eine städtebauliche Neuordnung des innerstädtischen Grundstücks abgerissen worden ist. Das Kesselhaus mit dem markanten Schornstein sowie das ehemalige Betriebsleiterwohnhaus im Südwesten des Plangebiets sind hingegen erhalten und in die Neuordnung mit eingebunden worden. Das Betriebsleiterwohnhaus ist im Norden durch einen Flachdachanbau mit drei Geschossen erweitert worden. In diesem Bereich findet nun eine Mischnutzung in Kombination mit zwei vorgelagerten neu errichteten Wohnhäusern an der Bleichstraße statt. Die Wohnhäuser verfügen über 3 ½ Geschosse mit einem Satteldach und sind giebelständig zur Bleichstraße ausgerichtet. Der Bestand soll entsprechend in den vorliegenden Bebauungsplan eingebunden werden.

Im Südosten des Plangebiets befindet sich ein 2 ½-geschossiges Einzelhaus, in dem unter anderem eine Psychotherapie-Praxis untergebracht ist. Daran schließt im Osten eine bisher unbebaute Fläche an, auf der überwiegend Nadelgehölze und nur vereinzelte Laubgehölze stehen. Weiter im Nordosten befindet sich ein einzelnes 1 ½-geschossiges Wohnhaus, an dessen Grundstück im Norden eine großflächige Stellplatzanlage angrenzt.

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

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



**Luftbild/Bestand und Geltungsbereich** (ohne Maßstab)

Quellenvermerk: Land NRW (2022) Datenlizenz Deutschland – Digitales Orthophoto – Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))



### 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

#### a) Landes- und Regionalplanung

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

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, 2004) ist der Planbereich Teil des innerstädtischen Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und liegt im Übergang zum Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) im Süden. Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens stellt einen Wohnsiedlungsansatz dar, der innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs nicht entwickelt werden soll.

Der als Entwurf vorliegende Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe (Regionalplan OWL, Stand 05.10.2020) gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß

§ 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (einschließlich der Vorrangnutzungen und -funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehenen Flächen) zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der Geltungsbereich des Plangebiets entgegen der heutigen Darstellung als GIB im noch gültigen Regionalplan 2004 zukünftig als ASB festgelegt werden. Wie in Kapitel 1 dargelegt, soll die Festlegung als ASB zum einen den bereits eingetreten Strukturwandel abbilden und zum anderen weitere strukturelle Veränderungen in diesem Bereich eröffnen. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit künftig gegeben.

Da die beabsichtigte Nutzung im Geltungsbereich des Plangebietes derzeit der GIB-Darstellung des derzeit gültigen Regionalplanes 2004 widerspricht, soll gemäß Vorabstimmung mit der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/90.00 die Durchführung eines regionalplanerischen Zielabweichungsverfahrens nach § 16 Landesplanungsgesetz beantragt werden..

### b) Flächennutzungsplan

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

### c) Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

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

### d) Bisheriges Planungsrecht

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird bisher als im Zusammenhang bebauter Ortsteil **gemäß § 34 BauGB** beurteilt und nunmehr erstmals überplant. Im nördlichen Randbereich wird eine **Teilfläche des Bebauungsplans Nr. III/3/72.00 „Großsporthalle“** überplant. Der Ursprungsplan setzt zum Teil entlang der Werner-Bock-Straße sowie im Eckbereich zur Straße Am Stadtholz eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün fest. Diese Flächen werden mit dem Ziel der Flächenreservierung für die Stadtbahn oder anderen Alternativen zum Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs im Voraus vollständig als öffentliche Verkehrsfläche ohne zusätzliche Bindung festgesetzt.

Die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“ überplant somit im Eckbereich im Nordosten des Plangebiets (Flurstücke 660, 619 tlw. und 617 tlw.) den o. g. Bebauungsplan Nr. III/3/72.00. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans

Nr. III/3/90.00 werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans insgesamt durch die selbstständig zu bewertende Planung überlagert. Diese Verdrängungsfunktion bewirkt jedoch keine Aufhebung, das heißt, dass im Fall einer Unwirksamkeit des neuen Bebauungsplans das bisherige Planungsrecht „wieder auflebt“.

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

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

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

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

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

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

#### **4. Planungsziele und Plankonzept**

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

Durch den Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Urbanen Gebiets mit allen notwendigen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Nachbarschaften und der innerstädtischen Lage geschaffen werden.

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

Das städtebauliche Konzept baut auf den oben dargelegten Zielen und Rahmenbedingungen unter Einbindung des vorhandenen Bestands auf und ist im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens stetig zu entwickeln und den jeweiligen Erfordernissen anzupassen. Der vorliegende Bearbeitungsstand ist ausdrücklich als Vorentwurf des Bebauungsplans zu verstehen, der zur Abstimmung der grundsätzlichen Planungsziele für die Entwicklung einer gemischtgenutzten Bebauung in zentraler Lage dient.

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

Im rückwärtigen dritten Teilbereich des Urbanen Gebiets ist die Errichtung von drei Gebäudekörpern mit einer abgestaffelten Höhenentwicklung geplant. Das städtebauliche Konzept sieht in diesem Bereich drei Punkthäuser mit vier, fünf und sechs Geschossen zuzüglich Staffelgeschoss und Flachdächern vor. Die Ausrichtung der Gebäude und Freiflächen erfolgt in Richtung Süden. Erschlossen werden soll die Bebauung über einen Erschließungsstich mit einer Wendeanlage von der Bleichstraße. Entlang des Erschließungsstichs ist die Anlage von offenen Stellplätzen geplant. Zusätzlich soll für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs eine Tiefgarage errichtet werden. Durch eine extensive Begrünung soll die oberirdische Fläche der Tiefgarage dem Quartier als Freiraum dienen. Infolge der Lage in zweiter und dritter Baureihe bieten sich diese Gebäude in dem Urbanen Gebiet insbesondere für Wohnnutzungen an. Hier können voraussichtlich bis zu 60 Wohneinheiten entstehen. Zur Gliederung und Eingrünung des Plangebiets, insbesondere gegenüber der angrenzenden gewerblich genutzten Bebauung, ist eine Anpflanzung von Hecken im westlichen und nordwestlichen Bereich vorgesehen.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist in Anlehnung an die Bebauung der Werner-Bock-Straße und zur Schaffung eines angemessenen Übergangs von gewerblichen und industriellen Nutzungen nördlich des Plangebiets zum im Süden geplanten Urbanen Gebiets die Errichtung eines nichtstörenden Gewerbegebiets geplant. Das Gebäude wird im Vergleich zur straßenbegleitenden Nachbarbebauung weiter in Süden in das Grundstück gerückt, um ausreichend Platz für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche im Norden vorzuhalten. Auch hier soll zur Betonung der Ecksituation im Kreuzungsbereich der Werner-Bock-Straße und der Straße Am Stadtholz der Baukörper in diesem Bereich mit sechs Geschossen über ein Geschoss mehr verfügen als der restliche Teil des Gebäudekörpers, mit derzeit geplanten fünf Geschossen. Erschlossen werden soll das Grundstück über die angrenzende Stellplatzanlage

des vorhandenen Gewerbes im Westen. Hier soll auch ein Teil des ruhenden Verkehrs untergebracht werden, für den restlichen Stellplatzbedarf ist die Errichtung einer Tiefgarage unterhalb des Hauptgebäudes vorgesehen.

Angesichts eines möglichen Ausbaus des öffentlichen Personennahverkehrs im Innenstadtbereich der Stadt Bielefeld sollen im städtebaulichen Konzept im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebiets ausreichend öffentliche Verkehrsflächen vorgehalten werden. Langfristig könnten diese durch eine Stadtbahnverlängerung oder als separate Busspuren genutzt werden.

## **5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**

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

### **5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen**

#### **Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO**

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

Die innerstädtische Lage des Plangebiets und die Vielfalt der Nutzungen in der Umgebung mit den Berufskollegs im südlichen Bereich, mit der Wohn- und Mischnutzung im Westen und im Osten und mit dem angrenzenden Gewerbe im Norden sowie mit der bestehenden Misch- und Wohnbebauung im Geltungsbereich des Plangebiets begründen neben den geplanten Nutzungen die Festsetzung eines Urbanen Gebiets. Auch über das direkte Umfeld hinaus zeichnet sich insbesondere für den Bereich nördlich der Heeper Straße, zwischen den Bahnlagen bis hin zum Innenstadtbereich eine heterogene Nutzungsstruktur aus gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen in Kombination mit Wohnnutzungen ab. Neben der Nutzungsmischung wird infolge des Maßes der baulichen Nutzung auch eine höhere Verdichtung ermöglicht, die sich zum einen in die vorhandene Umgebung einfügt und zum anderen hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme eine effiziente Nutzung der innerstädtischen erschlossenen Brachfläche ermöglicht.

Die gemäß § 6a (3) Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie beispielsweise Tankstellen, Vergnügungstätten und Bordelle, werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen unter anderem „Behebung der Gemengelage“ und „Aufwertung des Standorts“, keinesfalls entsprechen. Eine Ansiedlung solcher Nutzungen würde im Hinblick auf die angrenzenden Schulen im südlichen Bereich sowie die bestehenden Wohnnutzungen im Plangebiet und östlich angrenzend zu Nutzungskonflikten führen. Darüber hinaus soll der mit der Ansiedlung dieser Einrichtungen zu befürchtende negative Einfluss (Trading-Down-Effekt) insgesamt vermieden werden.

Die Plangebietsflächen liegen nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Auf Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2019<sup>1</sup> in Verbindung mit der innerstädtischen Lage des Plangebiets sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, sofern die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird. Es wird auf die Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld verwiesen.

### **Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO**

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird auf einer untergeordneten Fläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO als Weiterführung der im Westen angrenzenden bestehenden gewerblichen Nutzungen entlang der Werner-Bock-Straße festgesetzt. Die Einschränkung der Art der baulichen Nutzung erfolgt aufgrund der Nähe zu potenziellen neuen Wohnnutzungen innerhalb des im Süden anschließenden Urbanen Gebiets zur Vermeidung von Nutzungskonflikten. Demzufolge sind gemäß § 1 (9) in Verbindung mit § 8 (2), (3) BauNVO ausschließlich Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Dies soll zusätzlich zur langfristigen Behebung der innerstädtischen Gemengelage beitragen sowie der städtebaulichen Gliederung und der Abschirmung der im Norden gelegenen Gewerbe- und Industriegebiete dienen.

Auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bielefeld sind in dem nichtstörenden Gewerbegebiet ausnahmsweise nicht zentralrelevante Einzelhandelsbetriebe zulässig, soweit sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbebetrieben stehen und die Summe ihrer Verkaufs- und Aufstellungsflächen der Geschossfläche der Handwerks- oder Gewerbebetriebe deutlich untergeordnet ist. Die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO darf ebenfalls nicht überschritten werden. Darüber hinaus können ausnahmsweise Kfz- und Motorradhändler mit Werkstätten zugelassen werden.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

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

---

<sup>1</sup> Stadt Bielefeld – Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Fortschreibung 2019 (Stadt Bielefeld/ Bauamt und Junker + Kruse – Stadtforschung/ Planung, Bielefeld/ Dortmund 2019.

## Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO

### a) Maß der baulichen Nutzung

- Zur effizienten Wiedernutzbarmachung der innerstädtischen Flächen im Plangebiet orientiert sich die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 in allen Teilbereichen an der Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete. Dadurch wird zugleich ein ausreichendes Maß an Flexibilität gewährleistet. Im MU2 kann aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts und der Freihaltung der rückwärtigen Außenbereiche von offenen Stellplätzen die zulässige GRZ von 0,8 durch Tiefgaragen und deren Zufahrten gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Die hier auf die Überschreitung der GRZ anzurechnenden Flächen sind in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 40 cm dicken Boden-/Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken.
- Um eine effiziente und kompakte bauliche Ausnutzung zu unterstützen, wird die Geschossflächenzahl (GFZ) in allen Teilbereichen, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung entlang der Bleichstraße, mit 1,2 festgesetzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontextes und der Bestandsüberplanung in den jeweiligen Teilbereichen des Plangebiets zur verträglichen Einbindung in das Umfeld unterschiedlich festgesetzt. Im MU1 sind in Anlehnung an den Bestand zwei bis drei Vollgeschosse zulässig. Im MU2 wird infolge der kleinteiligen Bauungsstruktur die Zahl der Vollgeschosse je Baufenster geregelt. Innerhalb des Baufensters der Bestandsüberplanung im rückwärtigen Bereich der Bleichstraße sind auf Grundlage des vorhandenen Gebäudes zwei bis drei Vollgeschosse zulässig. Die straßenbegleitende Bebauung soll trotz der geschlossenen Bauweise eine kleinteilige Baustruktur in Anlehnung an die gegenüberliegende Bebauung der Straße Am Stadtholz aufgreifen. Demzufolge sollen immer abwechselnd ein Baukörper mit einer zwingenden Festsetzung von drei Vollgeschossen und ein untergeordneter Baukörper mit zwingend zwei Vollgeschossen folgen. Hierdurch entstehen straßenbegleitend Kettenhäuser, die trotz ihrer verdichteten Bauweise den Eindruck einer aufgelockerten Bauweise durch die Höhenabwicklung in Kombination mit den Vor- und Rücksprüngen in der Fassadengliederung vermitteln. Zur städtebaulichen Akzentuierung der Ecksituation im Kreuzungsbereich Bleichstraße/Am Stadtholz, wird für diesen Bereich ein Gebäudekörper mit zwingend vier Vollgeschossen festgesetzt. Im MU3 werden zur Umsetzung kompakter Bauformen im Innenbereich sowie zur Schaffung eines angemessenen Übergangs in der Höhenentwicklung von der nördlichen gewerblichen Bebauung hin zur kleinteiligeren südlichen und südöstlichen Mischnutzung vier bis fünf Vollgeschosse festgesetzt.
- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper sowie die Feinsteuerung zur Abstufung der Gebäudehöhen erfolgt bei teilweise gleicher Zahl der Vollgeschosse über die konkrete Festsetzung von Trauf- bzw. Gesamthöhen. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum in der konkreten Umsetzung sollen mit den Höhenvorgaben gewahrt bleiben. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird der Höhenbezug unter Zugrundelegung von NHN-Höhen (Normalhöhen-null, Höhensystem DHHN 2016) geregelt. Hiermit können unter den gegebenen Rahmenbedingungen eine aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung sowie ein eindeutiger Bezug zu Gelände und Nachbarschaft gewährleistet werden. Die Festsetzungen der Trauf- und Gesamthöhe im MU1 orientieren sich überwiegend an dem vorhandenen Bestand. Insbesondere im Bereich des Schornsteins des ehemaligen Kesselhauses wird hier ein für das Plangebiet identitätsstiftendes Bauwerk gesichert. Im MU2 tragen die Festsetzungen der Trauf- und Gebäudehöhen den bereits zu den Vollgeschossen erläuterten Zielsetzungen bei. Insbesondere im MU3 wird von der städtebaulichen Feinsteuerung der Festsetzung von Gebäudehöhen Gebrauch gemacht. Das westliche Gebäude wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 122,0 m ü. NHN festgesetzt. Dadurch ist die Errichtung eines fünfgeschossigen Gebäudekörpers zuzüglich eines Staffelgeschosses möglich. Die Gesamthöhe des mittleren Gebäudes lässt maximal ein fünfgeschossiges Gebäude zu,

während der östlich gelegene Baukörper wiederum noch weiter abgestuft nur einen viergeschossigen Gebäudekörper zulässt und somit einen städtebaulich verhältnismäßigen Übergang zur straßenbegleitenden Bebauung schafft. Auf allen Teilflächen des Urbanen Gebiets kann eine Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe bei Flachdächern um maximal 1,5 m durch Solaranlagen ausnahmsweise zugelassen werden. Für untergeordnete Bauteile, wie beispielsweise Fahrstühle und Lüftungsanlagen, kann eine Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhe um 2,5 m ausnahmsweise zugelassen werden. Die Einmessung der Geländehöhen erfolgt im weiteren Verfahren. Für die Nachvollziehbarkeit ist zum Vorentwurf eine vorläufige Geländehöhe 102,24 m ü. NHN (nicht eingemessen) zur ersten Orientierung des unteren Bezugspunkts in den Bebauungsplan eingetragen worden. Die festgesetzten Höhen ergeben sich bei der angenommenen Bezugshöhe von 102,24 m ü. NHN wie folgt (beispielsweise):

<b>Fläche</b>	<b>Maximale festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN</b>	<b>Maximale Höhe baulicher Anlagen über angenommener Bezugshöhe (102,24 m ü. NHN)</b>
<b>MU1</b>	<b>THmax. 111,50 m ü. NHN</b> <b>GHmax. 115,50 m ü. NHN</b> <b>GHmax. 117,00 m ü. NHN</b> <b>GHmax. 132,50 m ü. NHN</b>	9,26 m 13,26 m 14,76 m 30,26 m (Erhalt des Schornsteins)
<b>MU2</b>	<b>THmax. 111,50 m ü. NHN</b> <b>THmax. 113,00 m ü. NHN</b> <b>GHmax. 110,00 m ü. NHN</b> <b>GHmax. 115,00 m ü. NHN</b> <b>GHmax. 117,50 m ü. NHN</b> <b>GHmax. 118,50 m ü. NHN</b>	9,26 m 10,76 m 7,76 m 12,76 m 15,26 m 16,26 m
<b>MU3</b>	<b>GHmax. 116,00 m ü. NHN</b> <b>GHmax. 119,00 m ü. NHN</b> <b>GHmax. 122,00 m ü. NHN</b>	13,76 m 16,76 m 19,76 m

Da es sich um einen vorläufigen Bezugspunkt handelt, können durch die noch durchzuführende Einmessung der Geländehöhen zum Entwurf, zur Offenlage geringfügige Abweichungen entstehen.

#### **b) Bauweise**

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

#### **c) Überbaubare überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

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

Im MU2 orientieren sich die Baugrenzen einerseits ebenfalls im Süden an der Bestandsbebauung, andererseits wird straßenbegleitend auf bislang unbebauten Flächen eine neue überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die das Bestandsgebäude im Norden überplant. Aufgrund der Lage und Ausrichtung zur Straße Am Stadtholz soll durch die kleinteilige Gliederung der geplanten Bebauung infolge der Baugrenzen die gegenüberliegende Baustruktur aufgegriffen werden. Städtebauliches Ziel an dieser Stelle ist es, trotz der dichten und geschlossenen Bauweise zur Fassung des Straßenraums eine optisch aufgelockerte Bebauung zu vermitteln. Dies erfolgt durch die Festsetzung einer straßenseitigen Baulinie, die Vor- und Rücksprünge gezielt steuert und insbesondere auch die Betonung des Eckgrundstücks im Kreuzungsbereich der Straßen Am Stadtholz und Bleichstraße ermöglicht. Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung, durch die Gebäude mit Satteldach ausschließlich giebelständig zur Straße hin errichtet werden dürfen, ergibt sich aus der östlich angrenzenden Bebauung und ermöglicht somit eine abgestimmte Gestaltung der Straßenzüge Am Stadtholz und der Bleichstraße.

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

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum und eine angemessene Flexibilität für die Bauwilligen zu gewährleisten, ist in allen Teilbauflächen des Urbanen Gebiets ein Vortreten vor festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m auf anteilig jeweils maximal 45 % der jeweiligen Gebäudeseiten als Ausnahme zulässig. In Bezug auf Terrassenüberdachungen kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m einseitig ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Gesamttiefe der Überdachung nicht mehr als 3,0 m beträgt und eine Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Die Zahl der Vollgeschosse ist für Terrassenüberdachungen nicht maßgeblich, die Terrasse bleibt auch bei der Berechnung der Vollgeschossigkeit außer Betracht. Eine maximale Bauhöhe von 3,0 m oberhalb des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude darf nicht überschritten werden. Es wird darauf verwiesen, dass die festgesetzte GRZ und die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten sind.

## **Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO**

### **a) Maß der baulichen Nutzung**

- In Anlehnung an die bestehenden großflächigen Gewerbebetriebe in der Umgebung wird die GRZ im nichtstörenden Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt und orientiert sich somit an der Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.
- Zur effizienten Auslastung des relativ kleinen Eckgrundstücks entlang der Werner-Bock-Straße wird die Geschossflächenzahl mit 2,4 festgesetzt, um eine Entwicklung des Gewerbebestands in die Höhe zu ermöglichen. Dadurch wird den Bauwilligen auch eine gewisse Flexibilität der Bebauung des Eckgrundstücks unter Berücksichtigung der Aufweitung der angrenzenden Verkehrsfläche offengehalten. Die GFZ orientiert sich somit ebenfalls an der Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO.
- Infolge der Ecksituation an der Hauptverkehrsachse Am Stadtholz soll auch an dieser Stelle durch die Zahl der Vollgeschosse mit fünf bis sechs Vollgeschossen eine städtebauliche

Betonung des Kreuzungsbereich erfolgen. Hiermit hebt sich die Zahl der Vollgeschosse gegenüber der angrenzenden gewerblichen Nutzung mit maximal vier Vollgeschossen ab, greift aber die vorhandene Betonung von Eckgrundstücken, wie im Kreuzungsbereich Werner-Bock-Straße und Wilhelm-Bertelsmann-Str bereits vorhanden, wieder auf. Im Zusammenspiel mit der städtebaulichen Akzentuierung des Kreuzungsbereichs MU2 wird ein stimmiges Stadtbild erzeugt.

- Zur Feinsteuerung der Höhenentwicklung im Zusammenhang mit der Zahl der Vollgeschosse wird hier ebenfalls eine maximale Gesamthöhe von 126 m ü. NHN festgesetzt. Die Ausnahmeregelungen zur Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe für die Errichtung von Solar- und weiteren technischen Anlagen greift hier analog zu den Festsetzungen im Urbanen Gebiet. Als unterer Bezugspunkt wird in diesem Bereich vorläufig 102,50 m ü. NHN (nicht eingemessen) angesetzt. Dies bedeutet, dass zum derzeitigen Kenntnisstand eine faktische Gebäudehöhe von maximal ca. 24 m über den vorläufigen Bezugspunkt zulässig ist. Eine Einmessung der Geländehöhen erfolgt im weiteren Verfahren.

## b) Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt anlässlich der Grundstücksgröße des eingeschränkten Gewerbegebiets und der baulichen Entwicklung in die Höhe als offene Bauweise.

## c) Überbaubare überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen greifen die Flucht des westlich angrenzenden Gewerbes unter Berücksichtigung eines Mindestabstands von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche auf. Die Lage des Baufensters ist zur Betonung der Ecksituation gezielt im Osten des Grundstücks gewählt worden, während der westliche Bereich des Grundstücks für die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen und Carports vorgehalten wird und somit ein Anschluss an die vorhandene Stellplatzsituation im Westen erfolgt.

## 5.3 Verkehr und Erschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets soll für das nicht störende Gewerbegebiet über die Werner-Bock-Straße erfolgen, die das Plangebiet in westliche Richtung sowohl mit der Innenstadt Bielefeld verbindet als auch in Richtung Nordern über die Wilhelm-Bertelsmann-Straße (K14) eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz durch den Anschluss an die B 61 bietet. Das östlich gelegene MU2 soll von der Straße Am Stadtholz (L 778) erschlossen werden, die das Plangebiet an die nördlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt anbindet sowie über die Herforder Straße (B 61) weiter in den Osten Richtung Herford. Das im Plangebiet südlich gelegene Urbane Gebiet (MU1) und das Urbane Gebiet im Innenbereich (MU3) sollen über die Bleichstraße erschlossen werden, die das Plangebiet in Richtung Westen ebenfalls mit der Innenstadt und in Richtung Osten mit dem Stadtteil Heepen verbindet.

Die **innere Erschließung** des Neubaugebiets erfolgt für das Urbane Gebiet (MU3) über einen privaten Erschließungsweg, der im Süden an die Bleichstraße angebunden ist. Die Straßenbreite beträgt für den ersten Abschnitt circa 5,5 m und für den zweiten Abschnitt in Richtung Osten circa 6,0 m. Am Ende des Erschließungswegs ist eine Wendeanlage mit einer Breite von circa 21,5 m geplant. Im Bestand ist für die zweite Baureihe im südlichen Urbanen Gebiet (MU1) eine Tiefgaragenzufahrt von der Bleichstraße entlang der östlichen Flurstücksgrenze 725 errichtet worden. Diese wird entsprechend in den Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Das Plangebiet ist durch die heutige Busverbindung Werner-Bock-Str. – Am Stadtholz – Bleichstraße mit den Haltestellen Flachsstraße und Seidensticker Halle gut an das ÖPNV-Netz

angebunden. Die Linie 25/26 (Dürerstraße – Jahnplatz – Baumheide/Heepen) fahren werktags alle 10 Minuten, die Linie 24 (Dornberg – Kirchdornberg- Jahnplatz – Lohbreite – Sieker) alle 20 bis 30 Minuten. Die Haltestelle Seidensticker Halle wird zusätzlich von der Linie 23 (Jahnplatz – Radrennbahn/Ziegelstraße) werktags alle 30 Minuten angefahren. In den Nächten Freitag/Samstag, Samstag/Sonntag und vor Feiertagen liegt das Plangebiet im Einzugsbereich der Linien N4 (Haltestelle Carl-Severing-Schulen). Die Nachbuslinie N4 bietet an diesen Tagen ein Verkehrsangebot rund um die Uhr an. Für die Zukunft wird ein Anschluss des Gebiets an das Stadtbahnnetz oder der Ausbau hochwertiger Bussysteme überprüft. Um letzteres in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen, ist nach Vorgabe des Fachamts die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im nördlichen und östlichen Bereich des Bebauungsplans zur möglichen Erweiterung der vorhandenen Verkehrsflächen notwendig.

Nördlich und östlich des Plangebiets verläuft eine **Fuß- und Radwegeverbindung** durch das „Grüne Band“ der Stadt Bielefeld, welches eine attraktive Verbindung des östlichen Bereichs des Stadtbezirks Mitte mit der Innenstadt darstellt. Südlich ist eine weitere Fuß- und Radwegeverbindungen im Grünen vorhanden, die durch das Areal des Carl-Severing-Berufskolleg über den Ravensberger Park bis hin in die Innenstadt führt. Im Osten schließt die Fuß- und Radwegeverbindung vor der Bahnlinie an das „Grüne Band“ an. Innerhalb des Plangebiets ist eine fußläufige Durchquerung vom Innenbereich in Nordern Richtung Werner-Bock-Straße vorgesehen.

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

## 5.4 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Geräuschemissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr (Verkehrslärm), die Seidensticker Halle (Freizeitlärm) und den benachbarten Einzelhandel Aldi (Gewerbelärm) ein. Die erheblichen Emissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sind im Planverfahren zu prüfen und sachgerecht zu berücksichtigen. Im Vorfeld des Planverfahrens wurde eine erste gutachterliche Untersuchung durchgeführt, um Größenordnung und Auswirkung der Immissionen besser einschätzen zu können und um zu prüfen, ob im Plangebiet eine mischgebietsverträgliche Entwicklung möglich ist. In diesem Rahmen wurden die Pegel der Geräuschemissionen an den geplanten Gebäuden ermittelt und vor dem Hintergrund der vorliegenden Planung diskutiert.<sup>2</sup> Aufgrund der eingangs genannter Zielsetzungen und der

---

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“ der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, 06.02.2023.

zentralen Lage des Plangebiets, ist im Laufe des Verfahrens die Entscheidung zur Festsetzung eines Urbanen Gebiets getroffen worden. Dieser neu eingeführte Gebietstypus wird der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebiets im besonderen Maße gerecht. Im Schallgutachten in der vorliegenden Fassung wird noch von einem Mischgebiet gemäß der früheren Rechtslage gemäß BauNVO ausgegangen. Daraus ergeben sich für die Teilbereiche des Plangebiets tagsüber abweichende Immissionsrichtwerte hinsichtlich der Betrachtung des Gewerbelärms auf Grundlage der TA Lärm. Nachts sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete und Urbane Gebiete mit 45 dB(A) identisch. Bezüglich des Verkehrslärms trifft die 16. BImSchV (noch) keine Aussagen zu Immissionsgrenzwerten für Urbane Gebiete. Gleiches gilt für die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005.

#### a) Verkehrliche Immissionen

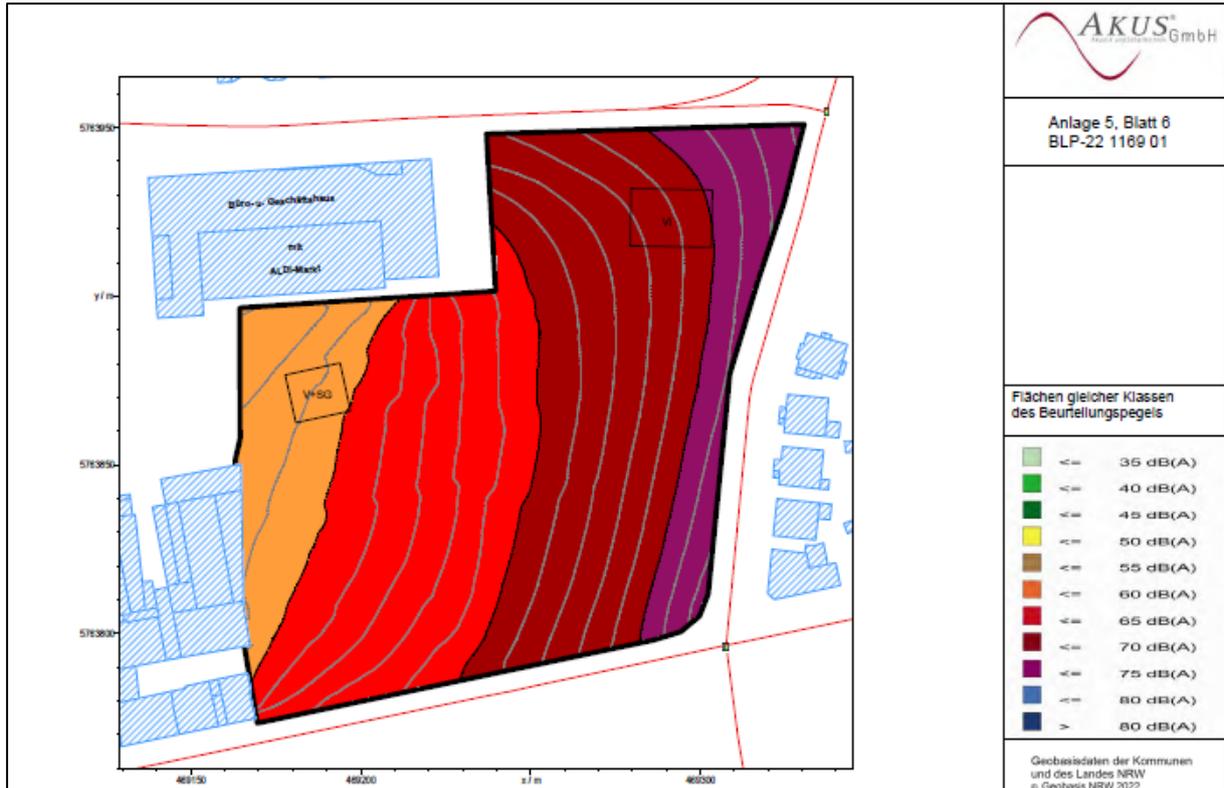
Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr ein, insbesondere durch die westlich gelegene Straße Am Stadtholz (L 778). Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach dem BauGB sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftigen Bewohner und Nutzer im Plangebiet zu gewährleisten. Normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohn-/Arbeitsverhältnisse sind für die Bauleitplanung aber bisher nicht definiert worden. Für die städtebauliche Beurteilung des Lärms wird im Rahmen der vorliegenden Planung auf die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie ergänzend auf die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zurückgegriffen.<sup>3</sup> In der Rechtsprechung ist hierzu allgemein anerkannt, dass bei Einhaltung von Mischgebietswerten „gesundes Wohnen“ gegeben ist, hier besteht in der Bauleitplanung Abwägungsspielraum. Die höchst-richterlich bestätigte Schwelle der Gesundheitsgefahr wird bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht. Gemäß DIN 18005 ist gesundes Wohnen bis 60/50 dB(A) tags/nachts möglich.

Zur Ermittlung der Geräusch-Belastung durch Kfz-Verkehr sind der Untersuchung Verkehrsbelastungszahlen von der Stadt Bielefeld mit dem Prognose-Horizont 2030 für die umliegenden Straßen zugrunde gelegt worden. Hinzu kommt die Geräuschbelastung durch den Schienenverkehr. Dem Gutachter sind hierfür die Zugbelastungszahlen auf den zu untersuchenden Bahnstrecken von der Deutschen Bahn AG mit dem Prognose-Horizont 2030 übermittelt worden. Auf Basis der zuvor genannten Ausgangsdaten sind EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt und die Ergebnisse zur besseren Anschauung grafisch für die Geschossebenen EG bis 5. OG ohne Berücksichtigung der physikalischen Eigenschaften der Gebäude dargestellt worden. Die Darstellungen für alle Geschossebenen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

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

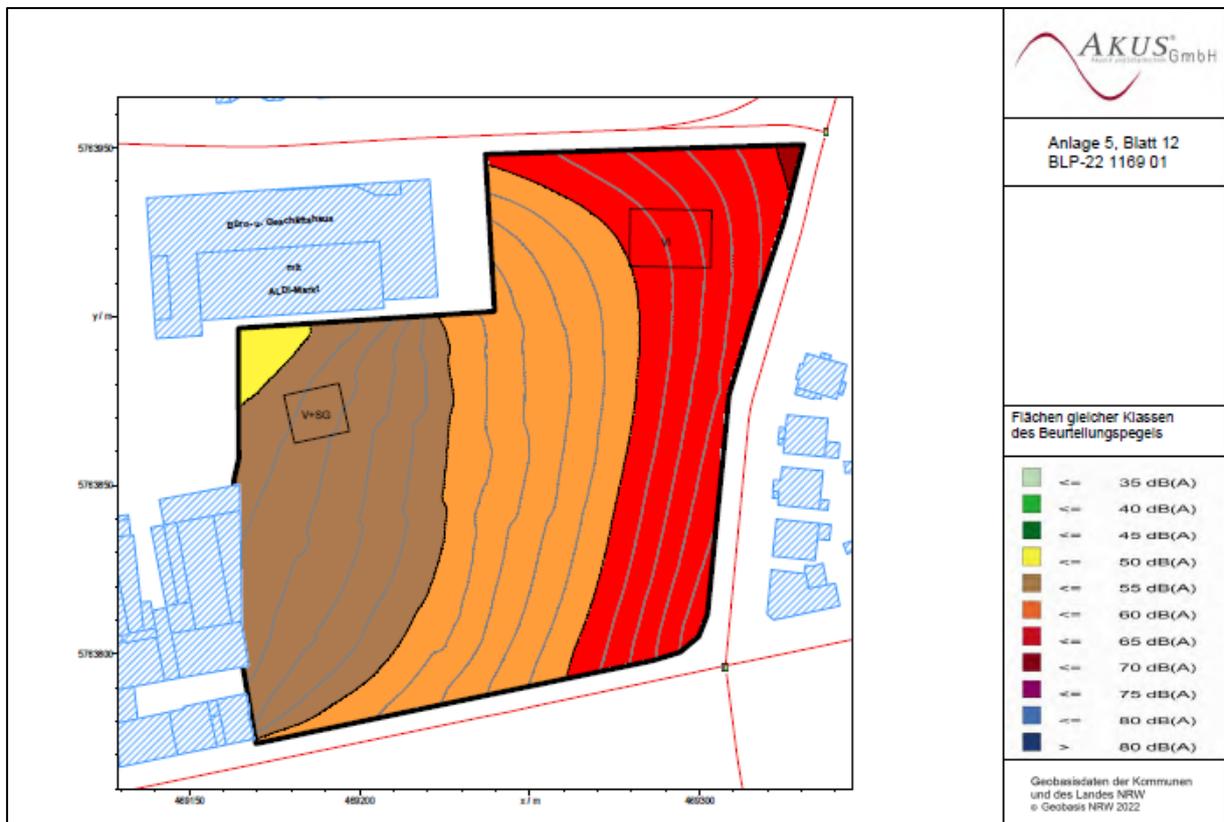
---

<sup>3</sup> Idealtypische Orientierungswerte (Verkehrslärm) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags/ nachts: für WA 55/45 dB(A), für MI 60/50 dB(A); Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV tags/nachts: für Wohngebiete 59/49 dB(A), für MI 64/54 dB(A).



**Schalltechnische Berechnungen: Geräuschimmissionen Verkehr (Straße und Schiene) ohne geplante Gebäude tags, 5. OG**

Akus GmbH, 06.02.2023, Verkleinerung



**Schalltechnische Berechnungen: Geräuschimmissionen Verkehr (Straße und Schiene) ohne geplante Gebäude nachts, 5. OG**

Akus GmbH, 06.02.2023, Verkleinerung



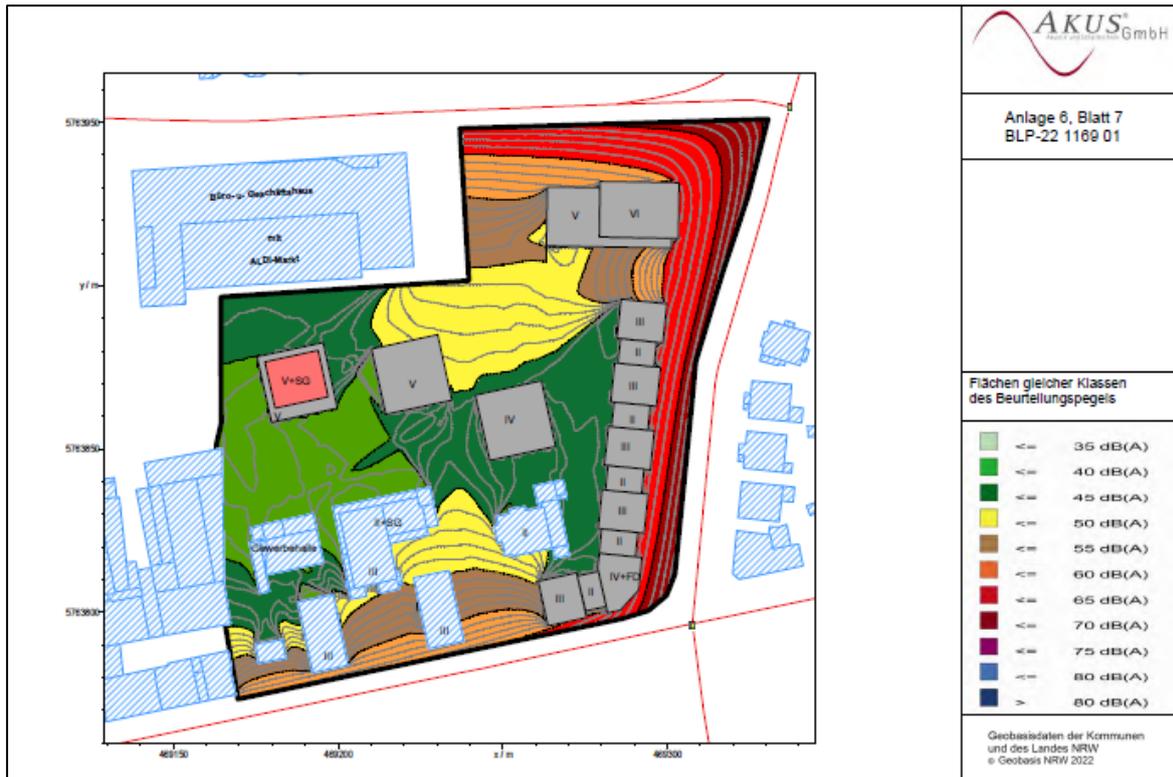
Unter Berücksichtigung der physikalischen Eigenschaften aller geplanter Gebäude wird in der Berechnung deutlich, dass die geplanten Gebäude durch ihre Eigenabschirmung erhebliche Pegelminderungen an eigenen Fassadenseiten bewirken können. Weiterhin ist zu sehen, dass es durch die erzeugte Dämpfung durch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



**Schalltechnische Berechnungen: Geräuschemissionen Verkehr (Straße und Schiene) mit allen geplanten Gebäuden tags, EG**

Akus GmbH, 06.02.2023, Verkleinerung





**Schalltechnische Berechnungen: Geräuschimmissionen Verkehr (Straße und Schiene) mit allen geplanten Gebäuden nachts, EG**

Akus GmbH, 06.02.2023, Verkleinerung



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

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der geplanten Geschossigkeit der Gebäude entlang der Verkehrswege in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden nicht möglich. Zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse im Inneren der geplanten Wohngebäude verbleibt passiver Schallschutz.

Vor diesem Hintergrund wird zur planerischen Bewältigung des in dem Plangebiet bestehenden Lärmkonfliktes empfohlen, Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 auszuweisen. Diese Lärmpegelbereiche werden für den kritischsten Beurteilungszeitraum Nacht ohne Berücksichtigung der physikalischen Eigenschaften (zum Beispiel Abschirmung) der geplanten Gebäude ermittelt. Die berechneten Lärmpegelbereiche werden für die verschiedenen Geschossebenen entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Es wird auf die Beikarte zum Nutzungsplan verwiesen. Der Vollzug der Lärmpegelbereiche erfolgt in den jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren gemäß den Regelungen der DIN 4109. Im Vollzug ergeben sich aus diesen Lärmpegelbereichen unter Berücksichtigung der Spezifika der beantragten Gebäude (zum Beispiel Nutzung, Größe der Fenster etc.) gemäß DIN 4109 passive Schallschutzmaßnahmen. Lösungsmöglichkeiten im Rahmen des passiven Schallschutzes können beispielsweise kontrollierte Lüftung oder andere bauliche Maßnahmen, wie verglaste Vorbauten, Grundrissorientierung etc., sein. Diese sind in der konkreten Projektentwicklung auszuarbeiten. Ausnahmen von den Schutzvorkehrungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Ob weitere Lärmschutzmaßnahmen in Hinblick auf den Umgang mit dem vorliegenden Verkehrslärm notwendig werden, wird im weiteren Verfahren abgestimmt.

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

**b) Seidensticker Halle**

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

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



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



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

An den übrigen Fassadenseiten sind Wohnräume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküchen) durch Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Aktiver Schallschutz kann aufgrund der beabsichtigten Geschossigkeit der geplanten Gebäude keinen ausreichenden Schutz liefern. Passiver Schallschutz ist bei Anlagenlärm gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts keine zulässige Konfliktlösung. Der Hintergrund dieser Rechtsprechung liegt in den Messvorschriften des schalltechnischen Regelwerks für Anlagenlärm. Demnach sind die Pegel 0,5 m vor den Fenstern zu ermitteln.

Entsprechend sind zur Bewältigung des Immissionskonflikts im weiteren Verfahren Bereiche zu definieren, an denen Fassadenöffnungen von schutzbedürftigen Räumen (Immissionsorte) nach TA Lärm unzulässig sind. Um die Belichtung der Wohnräume zu gewährleisten kann zum Beispiel auf feste Verglasungen zurückgegriffen werden, die aus rechtlicher Sicht die Eigenschaft einer Wand haben und somit keinen Immissionsort darstellen. Weitere geeignete Schallschutzmaßnahmen können Vorhangfassaden, geschlossene Laubengänge oder vorgehangene Prallscheiben gemäß den Anforderungen der TA Lärm sein. Alternativ können auch Fensterkonstruktionen mit Kastenfenstern, die den Anforderungen der TA Lärm entsprechen und gutachterlich nachgewiesen den notwendigen Schallschutz gewährleisten, zugelassen werden. Die Problematik ist dem Projektentwickler insbesondere für die Bebauung im inneren Bereich des Plangebiets bekannt. Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung sind bereits erste Bebauungskonzepte mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen und architektonischer Selbsthilfe entwickelt worden, die parallel zum Bauleitplanverfahren weiter ausgearbeitet werden.

Der Gutachter schlägt als mögliche Konfliktlösung darüber hinaus das sogenannte „Hamburger Fenster“ vor, welches aus schalltechnischer Sicht eine wirksame Lösung gegen Gewerbelärm darstellt, da es eine hohe Schalldämmung auch im teilgeöffneten Zustand erzielt. Derzeit ist jedoch die rechtliche Stellung unklar.<sup>4</sup> Wenn aus rechtlicher Sicht das Hamburger Fenster als Schallschutzmaßnahme im Ergebnis unbedenklich und die Umsetzung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren möglich ist, stellt dies aus der Perspektive der Bauleitplanung eine gute Lösung dar.

### **c) Einzelhandel – Aldi**

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein Aldi-Markt, von dem ebenfalls Geräuschimmissionen auf das vorliegende Plangebiet einwirken. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung hat ein Gespräch mit dem Marktleiter stattgefunden, in dem die Veränderungen gegenüber dem vorliegenden Gutachten zur Baugenehmigung mitgeteilt worden sind. Diese Änderungen sind entsprechend in der vorliegenden Untersuchung berücksichtigt worden. Auch für diese Betrachtung sind EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt worden. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass für die geplanten Gebäude tags im Westen des Plangebiets  $\leq 59$  dB(A) und im Osten eine Reduzierung bis auf 35 dB(A) vorliegen. Nachts liegen im Westen des Plangebiets  $\leq 37$  dB(A) auf und steigt im Osten infolge der Warenanlieferung bis auf  $\leq 45$  dB(A). Damit wird tags an der gesamten geplanten Bebauung des Urbanen Gebiets der entsprechende Immissionsrichtwert in Höhe von 63 dB(A) und an der überwiegenden Bebauung sogar der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete in

---

<sup>4</sup> Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Gewerbelärm bei heranrückender Wohnbebauung, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Februar 2021.

Höhe von 55 dB(A) eingehalten. Nachts werden im geplanten Urbanen Gebiet ebenfalls die Immissionsrichtwerte in Höhe von 45 dB(A) eingehalten. Am nordöstlichen geplanten Gebäudekomplex, welcher im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet liegt, betragen die Pegel tags  $\leq 52$  dB(A) und nachts infolge der westlich direkt angrenzenden Warenanlieferung  $\leq 50$  dB(A) bis  $< 35$  dB(A). Damit wird tags am gesamten Gebäudekomplex sogar der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) unterschritten. Nachts wird der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete in Höhe von 50 dB(A) eingehalten. Sollten an den Fenstern mit Pegeln  $> 45$  dB(A) – gelb berührte Fassaden – eine Büronutzung geplant sein, sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da Büros nachts i. d. R. nicht genutzt werden. Der nachfolgenden Abbildungen sind die Ergebnisse im EG tags und nachts zu entnehmen, weitere Abbildungen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.



**Schalltechnische Berechnungen: Geräuschimmissionen Betrieb Aldi-Markt mit allen geplanten Gebäuden tags, EG**

Akus GmbH, 06.02.2023, Verkleinerung





### Schalltechnische Berechnungen: Geräuschimmissionen Betrieb Aldi-Markt mit allen geplanten Gebäuden nachts, EG

Akus GmbH, 06.02.2023, Verkleinerung



#### d) Sonstige Immissionen

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

Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind der Stadt innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nach derzeitigem Stand nicht bekannt, eine Überprüfung erfolgt im weiteren Verfahren.

#### 5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Planung eines neuen Urbanen Gebiets löst einen Bedarf an weiteren **Kita- und Schulplätzen** aus. Das Plangebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Bückardtschule. Die Auswirkungen des Plangebiets auf Kita- und Schulplätze sowie OGS-Plätze werden im weiteren Verfahren ergänzt.

#### 5.6 Freizeit, Erholung und Sport

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

Durch die neu geplanten Wohneinheiten wird ein zusätzlicher Spielflächenbedarf ausgelöst. Derzeit ist davon auszugehen, dass dieser durch eine Abstandszahlung zur Aufwertung eines

vorhandenen Spielplatzes in der naheliegenden Umgebung ausgeglichen werden kann. Abstimmungen mit dem zuständigen Fachamt erfolgen im weiteren Verfahren.

Der Belang Sport wird durch die Planung nicht berührt.

## 5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

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

Im Stadtbezirk Mitte ist laut Website des regionalen Telekommunikationsanbieters BiTel der Ausbau des **Glasfasernetzes** in Planung.<sup>5</sup>

### Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Entwässerung im Plangebiet ist im weiteren Verfahren zu klären und mit den jeweiligen Fachbehörden abzustimmen. Die Entwässerung der Plangebiets soll voraussichtlich in Trennkanalisation erfolgen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Sieker- und Kammerratsheide“. Das **Schmutzwasser** wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage „Heepen“ zugeleitet.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers von den rückwärtigen Grundstücksflächen ist die Verlegung von privaten oder öffentlichen Schmutzwasserkanälen in geplanten Erschließungsstraßen erforderlich.

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

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

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

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

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

---

<sup>5</sup> Auskunft Glasfaser, BiTel (10.01.2023): <https://www.bitel.de/glasfaser/glasfaser-fuer-die-region/bielefeld.html>.

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

## **Brandschutz**

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

## **5.8 Denkmalschutz**

Bau- oder Bodendenkmale sind im Planbereich oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 16, 17 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## **5.9 Grünordnung**

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

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

Darüber hinaus sind Flachdächer von Hauptgebäuden im Plangebiet mindestens extensiv zu begrünen. Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche mit begehbaren Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Durch die Reduzierung der Wärmeabstrahlung sowie der Verzögerung des Regenwasserabflusses gehen von der Dachbegrünung positive Wirkungen auf das Kleinklima aus. Zusätzlich wird durch die Rückhaltung des Regenwassers in der Substratschicht eine Überlastung der Kanäle bei Starkregenereignissen vorgebeugt.

Zur Eingrünung des Plangebiets sowie zur städtebaulichen Gliederung gegenüber den angrenzenden gewerblichen Nutzungen im westlichen und nördlichen Bereich wird die

Anpflanzung einer einreihigen Schnitthecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen festgesetzt.

## 5.10 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

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

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die vor allem die Dachgestaltung betreffen. Ob weitere Gestaltungsvorschriften für eine qualitätsvolle Umsetzung des Plangebiets erforderlich werden, wird im weiteren Verfahren abgestimmt.

### a) Gestaltung baulicher Anlagen

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

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

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

## **6. Belange des Umweltschutzes**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

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

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

### **6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**

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

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

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

### 6.3 Artenschutz

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

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

In Bezug auf die vorliegende Planung erfolgte vorab eine artenschutzfachliche Ersteinschätzung.<sup>6</sup> Hierfür hat am 27.01.2023 eine Betrachtung des Plangebiets überwiegend von öffentlichen Flächen aus durch einen Fachgutachter stattgefunden. Der westliche Bereich der Freifläche besteht aus einer gehölzfreien Ruderalflur. Diese erstreckt sich auch nördlich des Gebäudes Bleichstraße 81. Im südöstlichen Bereich ist ein dichtes Brombeergebüsch vorhanden. Um das Gebäude Am Stadtholz 9 sind weitere Gehölze vorhanden. Während der Begehung fielen Blaumeise und Ringeltaube auf. Es ist jedoch mit weiteren Vogelarten zu rechnen.

Das Gebäude Am Stadtholz 9 sollte möglichst frühzeitig auf Nutzung durch artenschutzrechtlich relevante Tiere kontrolliert werden. Dadurch können gegebenenfalls Maßnahmen getroffen werden, die einen Abriss des Gebäudes auch während der Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09.) ermöglichen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse das Gebäude als Quartier nutzen. Die Freiflächen dienen Vögeln voraussichtlich als Nahrungshabitat und gegebenenfalls im Brombeergebüsch auch als Brutplatz. Im Frühjahr werden durch den Gutachter weitere Begehungen vorgenommen, die Ergebnisse anschließend mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und im weiteren Verfahren dargelegt.

### 6.4 Auswirkungen auf den Landschaftsplan

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

### 6.5 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

#### a) Bodenschutz

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

---

<sup>6</sup> Artenschutzfachliche Ersteinschätzung, Bleichstraße / Am Stadtholz in Bielefeld, Biotopkartierung Hadasch – Meier – Starrach GbR, Herford Februar 2023.

Gemäß Bodenkarte NRW stehen im Plangebiet überwiegend Böden als Braunerde an.<sup>7</sup> Bei der Braunerde handelt es sich gemäß Bodenkarte um tiefgründige lehmige Sandböden, zum Teil tiefreichend humos, die eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit, mittlere nutzbare Wasserkapazität, hohe Wasserdurchlässigkeit der sandigen Deckschicht und eine geringe Wasserdurchlässigkeit im lehmigen Untergrund aufweisen.

Die im Plangebiet anstehenden Böden gelten nach den Kriterien der in NRW rechtlich zu schützenden Böden aufgrund der tiefgründigen Sand- oder Schuttböden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte als schützenswert.<sup>8</sup>

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

## **b) Gewässer und Hochwasserschutz**

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

## **6.6 Altlasten und Kampfmittel**

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

An dem alten, zentral gelegenen Gewerbestandort fanden seit vielen Jahren bis 2009 Stoffverarbeitung und Textilveredelung statt. Der Altstandort wurde im Vorfeld durch einen Gutachter hinsichtlich der möglichen Altlastenbelastung untersucht. Danach haben sich einzelne punktuelle Belastungen ergeben, die voraussichtlich mit relativ geringem Aufwand zu sanieren sind. Parallel zum Planverfahren sind die weiteren Schritte zum Umgang mit den festgestellten Bodenbelastungen abzustimmen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (mittlere und starke Bombardierung) eine derzeit nicht erkennbare **Kampfmittelbelastung** nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Deshalb sind Tiefbauarbeiten im Plangebiet rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen. Erforderliche Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## **6.7 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz**

Bauleitpläne sollen den **Klimaschutz und die Klimaanpassung** (Anpassung an die Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sogenannten Klimaschutznovelle des BauGB aus dem Jahr 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht

---

<sup>7</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld; Krefeld 1983.

<sup>8</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

damit jedoch nicht einher. Klargestellt wurde allerdings, dass auch der **globale Klimaschutz** beispielsweise durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, oder ein vermindertes Verkehrsaufkommen im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten ist und dass diesbezügliche Maßnahmen im Bebauungsplan zulässig sein können. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, gegebenenfalls können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden. Hierbei können durchaus auch (Ziel-) Konflikte beider Aufgabenfelder untereinander sowie mit Themen wie beispielsweise Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft und Naturschutzentstehen, hierüber ist im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

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

Zur Durchgrünung und Gliederung des Plangebiets werden verbindliche Pflanzvorgaben im Bebauungsplan getroffen. Hierzu gehören neben der Anpflanzung von Laubhecken im Übergang zur angrenzenden gewerblichen Nutzung nördlich und westlich des Plangebiets auch die Anpflanzung von Laubbäumen auf größeren Stellplatzanlagen. Die Mindestqualität der Bäume sowie weitere Vorgaben sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Der Schattenwurf von Bäumen wirkt im Sommer der Überhitzung von Oberflächen entgegen. Darüber hinaus bindet die Vegetation (Laubhecke, Laubbaum, Dachbegrünung) Feinstaub und filtert Luftschadstoffe, sodass sie einen unmittelbaren Beitrag für eine bessere Lufthygiene im Plangebiet leistet. Zusätzlich wird durch die Festsetzungen zur Begrünung auch die Biodiversität gefördert.

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

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

Der Nutzung von erneuerbaren Energien kommt in Bezug auf den Klimaschutz eine besondere Bedeutung zu. Zur Senkung von CO<sub>2</sub>-Emissionen soll im Plangebiet überwiegend auf ökologisch nachhaltige Versorgungsoptionen zurückgegriffen werden. Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplan die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit einer für die Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m<sup>2</sup> auf mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen vor. Von der Solarmindestfläche eines Gebäudes sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachflächen in Abzug zu bringen. Somit sind Photovoltaikanlagen zur Gewinnung von Strom oder Solarthermiemodule zur Aufbereitung von Warmwasser aus solarer Strahlenergie zwingend. Zusätzlich sind neben den Vorgaben aus der verbindlichen Bauleitplanung bei der Errichtung von neuen Gebäuden auch die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu berücksichtigen.

Zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Kfz-Verkehre sollen im Plangebiet öffentliche Verkehrsflächen zum langfristigen Ausbau des innerstädtischen ÖPNV-Netzes vorgehalten werden.

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

## 7. Umsetzung der Bauleitplanung

### 7.1 Bodenordnung

Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Inwieweit bodenordnende Maßnahmen im Hinblick auf die Aufweitung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, wird im weiteren Verfahren abgestimmt.

### 7.2 Flächenbilanz

<b>Nutzungen</b>	<b>Flächengröße*</b>
<b>Urbanes Gebiet MU1, MU2, MU3</b>	<b>12.945 m<sup>2</sup></b>
<b>Eingeschränktes Gewerbegebiet</b>	<b>2.340 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>2.420 m<sup>2</sup></b>
<b>Privater Erschließungsweg</b>	<b>1.550 m<sup>2</sup></b>
<b>Versorgungsflächen</b>	<b>65 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>150 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche Plangebiet circa</b>	<b>19.470 m<sup>2</sup></b>

\* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:500

### 7.3 Finanzielle Auswirkungen

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

#### **7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse**

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

#### **7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf**

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

– wird im Verfahren ergänzt –

### **8. Vorliegende Gutachten**

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

- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“ der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, 06.02.2023.
- Artenschutzfachliche Ersteinschätzung, Bleichstraße / Am Stadtholz in Bielefeld, Biotopkartierung Hadasch – Meier – Starrach GbR, Herford Februar 2023.

Bielefeld, im März 2023

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42

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