

Anlage

A

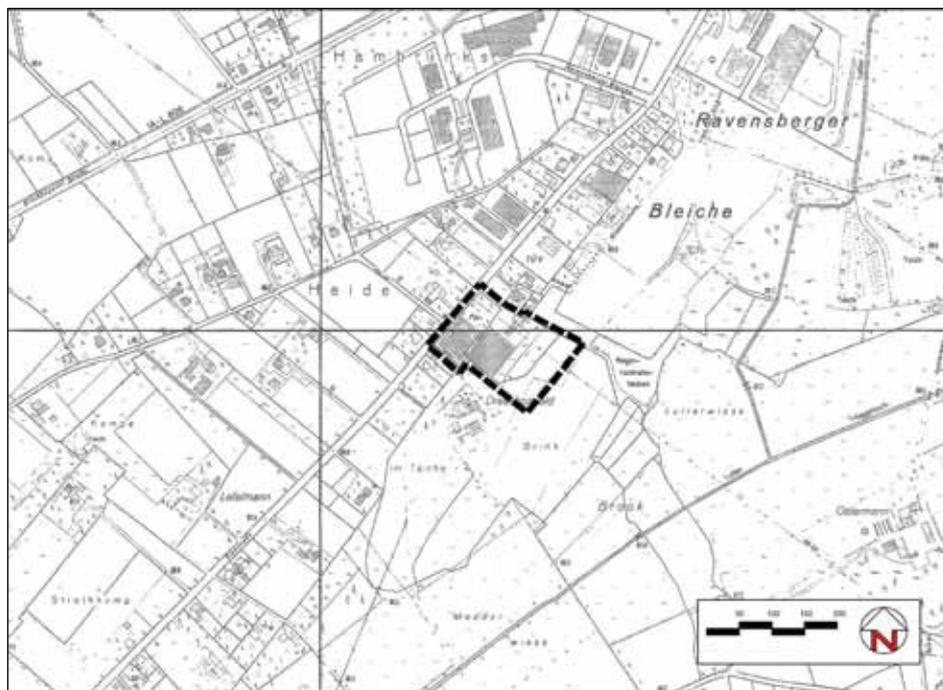
1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. I / U 8 "Gewerbegebiet Erpestraße"

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
- Nutzungsplan (Vorentwurf)
- Gestaltungsplan (Vorentwurf)

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Brackwede

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. I / U 8 "Gewerbegebiet Erpestraße"



- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung –

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bauamt, 600.41

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines	3
2. Vorliegende Planungen	3
3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation	4
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	6
4.1 Belange des Gewerbes	6
4.2 Belange des Verkehrs	6
4.3 Belange der Umwelt.....	7
4.3.1 Umweltprüfung.....	7
4.3.2 Naturschutz und Landschaftspflege.....	7
4.3.3 Altlasten.....	8
4.3.4 Immissionsschutz.....	8
4.3.5 Grundwasserschutz / Schutz der Oberflächengewässer	9
4.4 Belange der Ver- und Entsorgung	9
4.5 Belange des Denkmalschutzes.....	9
5. Flächenbilanz.....	10
6. Bodenordnung.....	10
7. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan	10
8. Kostenschätzung.....	12
9. Plankonzeption	13
9.1 Nutzungsplan Vorentwurf	13
9.2 Gestaltungsplan Vorentwurf	14

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) soll der Bebauungsplan Nr. I / U 8 "Gewerbegebiet Erpestraße" für das Gebiet südöstlich der Erpestraße (Gemarkung Ummeln, Flur 36, Flurstücke 812 sowie 809 teilweise) im Stadtbezirk Brackwede geändert und ergänzt werden.

2. Vorliegende Planungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld sind der überwiegende Teil des Plangebietes und die angrenzenden gewerblich genutzten Flächen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Südöstlich im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung grenzen Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen sowie eine Wasserfläche an.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Erpestraße" ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. I / U8 "Gewerbegebiet Erpestraße", der hier Gewerbegebiet sowie Flächen mit Pflanzbindungen festsetzt.

Auszug B-Plan Nr. I / U8 "Gewerbegebiet Erpestraße"



Landschaftsplan

Der Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, der für die Erweiterung des Gewerbebetriebes neu überplant werden soll, liegt innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-West. Für den Bereich des erweiterten Bebauungsplangebietes ist das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ benannt.

Weiterhin unterliegen die hier neu überplanten sowie die angrenzenden Flächen dem Landschaftsschutz (Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes 2.2-6).

3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Gebiet der Stadt Bielefeld im Stadtteil Ummeln und ist Teil des Gewerbegebietes Erpestrasse. Das Gebiet wird durch die öffentliche Verkehrsfläche der Erpestraße im Norden begrenzt und umfasst im Kern das heute von dem Metall verarbeitenden Betrieb genutzte Betriebsgrundstück.

Im Süden ist eine Fläche in einer Tiefe von etwa 55 m neu in den Geltungsbereich des Planes einbezogen. Die Flächengröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 18.650 m². Hiervon werden ca. 6.450 m² neu in den Bebauungsplan einbezogen und erstmals überplant.

Die Bestandflächen der Firma sind mit Fertigungs- und Lagerhallen, Hof- sowie Stellplatz und Ladeflächen genutzt und schon jetzt überwiegend bebaut. Die verschiedenen Betriebsgebäude und Hallen haben eine Höhe zwischen ca. 5 und 8 m (Hochregallager). Der größte Teil des Plangebietes wird also bereits gewerblich genutzt. Der Betrieb wird von der Erpestraße aus erschlossen.

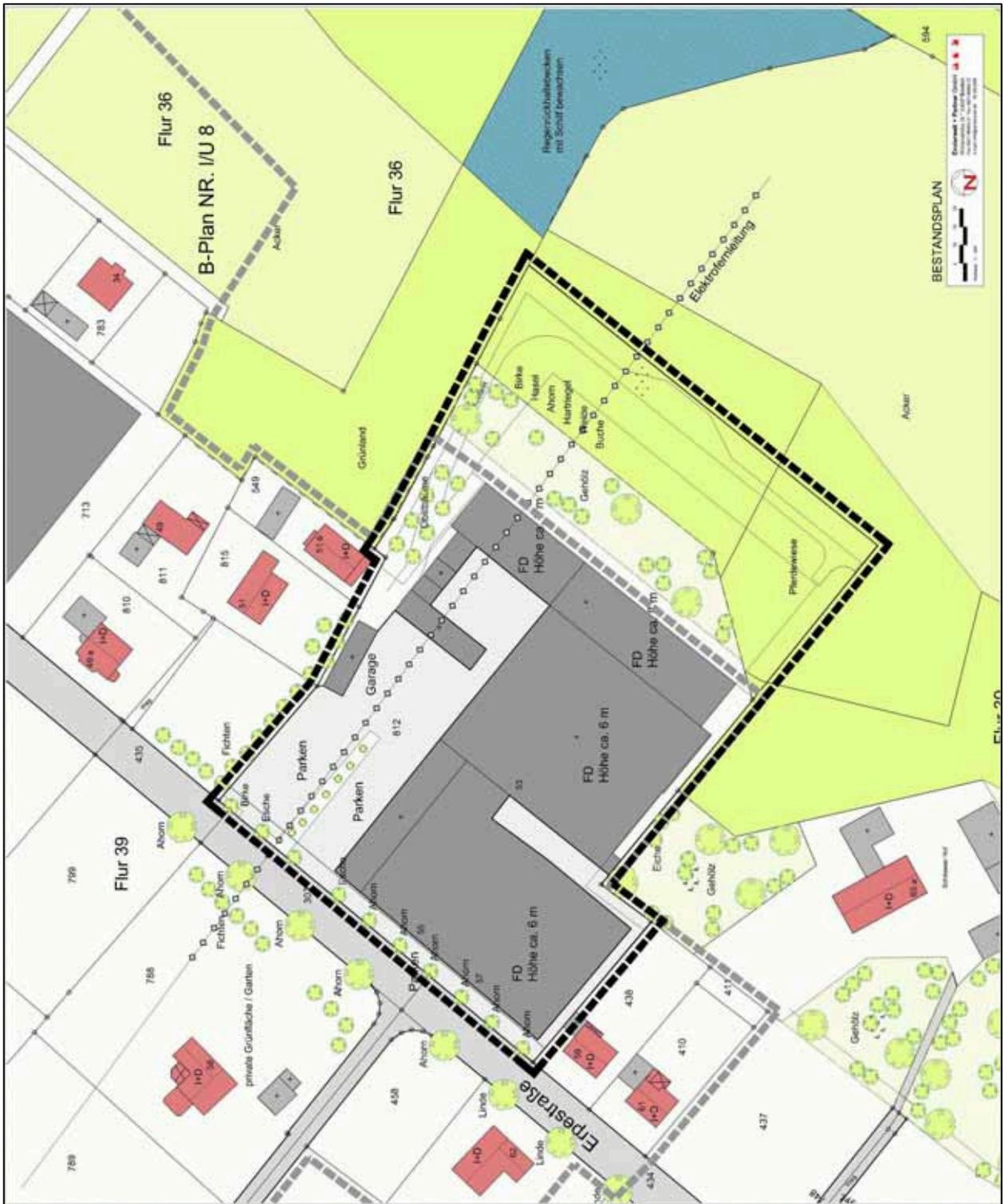
Der Umgebungsbereich ist gekennzeichnet durch die innerhalb der im Bebauungsplan Nr. I / U 8 "Erpestrasse" festgesetzten Gewerbeflächen vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Betriebe. Im näheren Umfeld des Standortes sind innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen noch einige Wohngebäude (Einfamilienhäuser) sowie im Außenbereich eine ebenfalls überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Hofstelle vorhanden.

Der Bereich, der südlich an das vorhandene Hochregallager angrenzt, ist derzeit in einer Tiefe von ca. 20 m als Pflanzstreifen angelegt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Diese Anpflanzung ist Ausgleichsfläche und dient darüber hinaus der Einbindung der Gewerbehalle in die angrenzende freie Landschaft. Ansonsten ist im Plangebiet keine nennenswerte Vegetation vorhanden. Die an den Gehölzstreifen anschließenden Grünland- und Ackerflächen sind Teil der Lutteraue.

Das Gebiet wird von einer Hochspannungsleitung gequert. Das Plangebiet ist nahezu eben und weist keine Geländeversprünge auf.

Weitere Einzelheiten zum Bestand ergeben sich aus dem Bestandsplan.

Bestandsplan



4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange des Gewerbes

An der Erpestrasse 53-57 ist ein Metall verarbeitender Betrieb ansässig, der auf seinem Betriebsgrundstück an der Erpestraße komplexe Baugruppen und -teile aus Blechen fertigt. Dazu werden technologisch hoch entwickelte Maschinen wie z. B. Laserschneideanlagen eingesetzt. Die Nachfrage nach diesen Erzeugnissen ist in den vergangenen Jahren stark angestiegen, so dass die Firma beabsichtigt, die Produktion zu erweitern. Hierzu soll ein neues, automatisiertes Lager für die verschiedenen Bleche aufgebaut sowie mehrere Bearbeitungsmaschinen mit automatischer Materialzuführung neu installiert werden. Damit werden neue Arbeitsplätze geschaffen und der Standort dauerhaft gesichert. Das vorhandene Betriebsgrundstück ist mit Produktionshallen sowie den entsprechenden Außenlager- und Bewegungsflächen weitgehend ausgenutzt.

Aus Gründen eines optimalen internen Betriebsablaufes - Produktionsvorbereitung - Lager - Zuschnitt - Bearbeitung - Versand - ist es nicht möglich, einzelne Teile der Produktion auszulagern und an einen anderen Standort zu verlegen. Daher verbleibt als Möglichkeit, einen weiteren und dann auch abschließenden Anbau an das vorhandene Regallager an der südöstlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Dies entspricht den Erfordernissen des Betriebes an einen wirtschaftlichen Betriebsablauf.

Wesentliches Ziel für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 8 "Gewerbegebiet Erpestraße" - ist es, für die neu in den Geltungsbereich einbezogenen Teile des Plangebietes gewerbliche Nutzung planungsrechtlich vorzubereiten, die die vorstehend beschriebene Erweiterung ermöglicht. Für den vorhandenen Bestand wird lediglich das vorhandene Planungsrecht fortgeschrieben.

Hierzu soll im Bebauungsplan die Ausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen. Die max. zulässige Gebäudehöhe soll wie im rechtskräftigen B-Plan 10,5 m betragen. Weiterhin soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, d. h. auch größere Gebäudelängen als 50m sollen zulässig sein.

Sofern im weiteren Verfahren hinsichtlich des Immissionsschutzes für die im Umfeld vorhandene Wohnhausbebauung Probleme erkennbar werden, kann - ggf. auf der Grundlage eines noch zu erstellenden schalltechnischen Gutachtens - eine Gliederung / Einschränkung der zulässigen Nutzungen erfolgen.

4.2 Belange des Verkehrs

Die Erschließung der vorhandenen Gewerbebetriebe erfolgt derzeit über die Erpestraße. Hinsichtlich der verkehrlichen Belastung kann davon ausgegangen werden, dass keine spürbare Erhöhung der Verkehrsmengen durch die zusätzlichen Gewerbeflächen ausgelöst werden.

Notwendige Stellplätze sollen auf dem Gewerbegebietsflächen oder auf dem Betriebsparkplatz nördlich der Erpestrasse untergebracht werden.

Eine Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die Buslinie 87 der BVO, die auf der Brockhagener Straße verläuft, grundsätzlich gegeben. Die nächstgelegenen Bushaltestellen (Uppenbrink, Bleiche) befinden sich allerdings mehr als 500 m entfernt.

4.3 Belange der Umwelt

4.3.1 Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgt eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, so dass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wird und zum Entwurfsbeschluss vorliegt.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans sollen die abwägungsrelevanten Gesichtspunkte des geplanten Vorhabens in Bezug auf die Auswirkungen ermittelt werden, um die Umweltauswirkungen des Vorhabens zu beurteilen. Rahmen gebend für die in der Umweltprüfung zu prüfenden Auswirkungen und Umweltschutzbelange sind die Vorgaben des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sowie der § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB. In der Umweltprüfung sind demnach folgende Auswirkungen der Planung zu prüfen:

- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.

Die Aspekte werden in dem notwendigen Umfang bei der Prüfung der o. g. Umweltauswirkungen abgehandelt. Ein Vorschlag zur Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung wurde nach Auswertung von vorliegenden Unterlagen bereits erstellt und ist als Anlage B beigelegt.

Die weitere Konkretisierung über die vorhandene Kenntnislage hinaus soll nach Auswertung der Beteiligungsverfahren erfolgen.

4.3.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden über den heutigen Bestand hinaus die Voraussetzungen für eine zusätzliche Gewerbenutzung des Plangebietes auf bislang baulich nicht genutzten Flächen geschaffen. Die durch die Flächeninans-

pruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen der Wirtschaft - Bestandpflege und Standortsicherung - Vorrang eingeräumt wird.

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfes wurden Vorabstimmungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Art und Lage der potentiellen Ausgleichflächen und zur Einbindung des Vorhabens in sein landschaftliches Umfeld getroffen und eine erste überschlägige Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächengröße vorgenommen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll im Bereich von Gehölz- und Grünlandflächen eine gewerbliche Nutzung etabliert werden. Die im Zusammenhang damit stehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft werden entsprechend den Vorgaben des „Bielefelder Modells zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der verbindlichen Bauleitplanung“ quantifiziert und durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Die durch das Vorhaben betroffene Gehölzfläche ist als Kompensationsfläche benannt und wird verlegt. Für die zu beseitigende Anpflanzung um das vorhandene Lagergebäude sowie die neuen durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe wird voraussichtlich eine Ausgleichsfläche von ca. 6.000 m² erforderlich. Diese könnte in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet als Umwandlung von Ackerflächen zu extensiv genutzten Grünflächen umgesetzt werden. Diese Flächen sind geeignet und für den Eingriffsverursacher auch verfügbar.

Im weiteren Planverfahren ist detailliert festzulegen, welche weiteren Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB geeignet sind, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu kompensieren.

4.3.3 Altlasten

Bodenbelastungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

4.3.4 Immissionsschutz

Hinsichtlich der bestehenden Situation im Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und angrenzender einzelner Wohnhausbebauung sind derzeit keine Immissionskonflikte bekannt.

Das vorhandene Hochregallager und auch der geplante Anbau schirmen die zusätzlichen gewerblichen Nutzungen zu den im Umfeld vorhandenen Wohnhäusern hin ab. Trotzdem sind bei der geplanten Ausweitung der gewerblichen Nutzung Immissionskonflikte auch nicht gänzlich auszuschließen.

Sofern im weiteren Verfahren Konflikte erkennbar werden kann - ggf. auf der Grundlage eines noch zu erstellenden schalltechnischen Gutachtens - noch eine Gliederung / Einschränkung der zulässigen Nutzungen erfolgen oder sonstige geeignete Festsetzungen getroffen werden.

4.3.5 Grundwasserschutz / Schutz der Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder derzeit geplanten Wasserschutzgebietes der Stadt Bielefeld. Oberflächengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Die erforderlichen Leitungen sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen / auf dem Betriebsgrundstück vorhanden.

Entwässerung

Die Entwässerung des Schmutzwassers soll über den in der Erpestrasse vorhandenen Schmutzwasserkanal erfolgen.

Nach § 51a Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Über die Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers soll im weiteren Verfahren entschieden werden. Denkbar wäre eine Verrieselung auf den angrenzenden Grünlandflächen bzw. eine Ableitung zum südwestlich der neu überplanten Fläche gelegenen Rückhaltebecken.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche.

5. Flächenbilanz

Gewerbegebiet vorhanden	ca. 12.200 m ²
<i>davon max. überbaubar</i>	<i>ca. 10.950 m²</i>
Gewerbegebiet neu ausgewiesen	ca. 5.300 m ²
<i>davon max. überbaubar</i>	<i>ca. 3.250 m²</i>
Ausgleichsflächen / Eingrünung	<u>ca. 1.150 m²</u>
Gesamtfläche Plangebiet	<u>ca. 18.650 m²</u>

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-West.

Gemäß § 29 (4) LG treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Eine solche widersprechende Festsetzung stellt die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West, die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes 2.2-6 sowie des Entwicklungszieles 1 für den Bereich des erweiterten Bebauungsplangebietes dar. Die Grenze des Geltungsbereichs sowie des Landschaftsschutzgebietes soll entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW zurückgenommen werden.

Änderung des Landschaftsplanes (LSP) Bielefeld - West

Stadt Bielefeld

Landschaftsplan Bielefeld - West

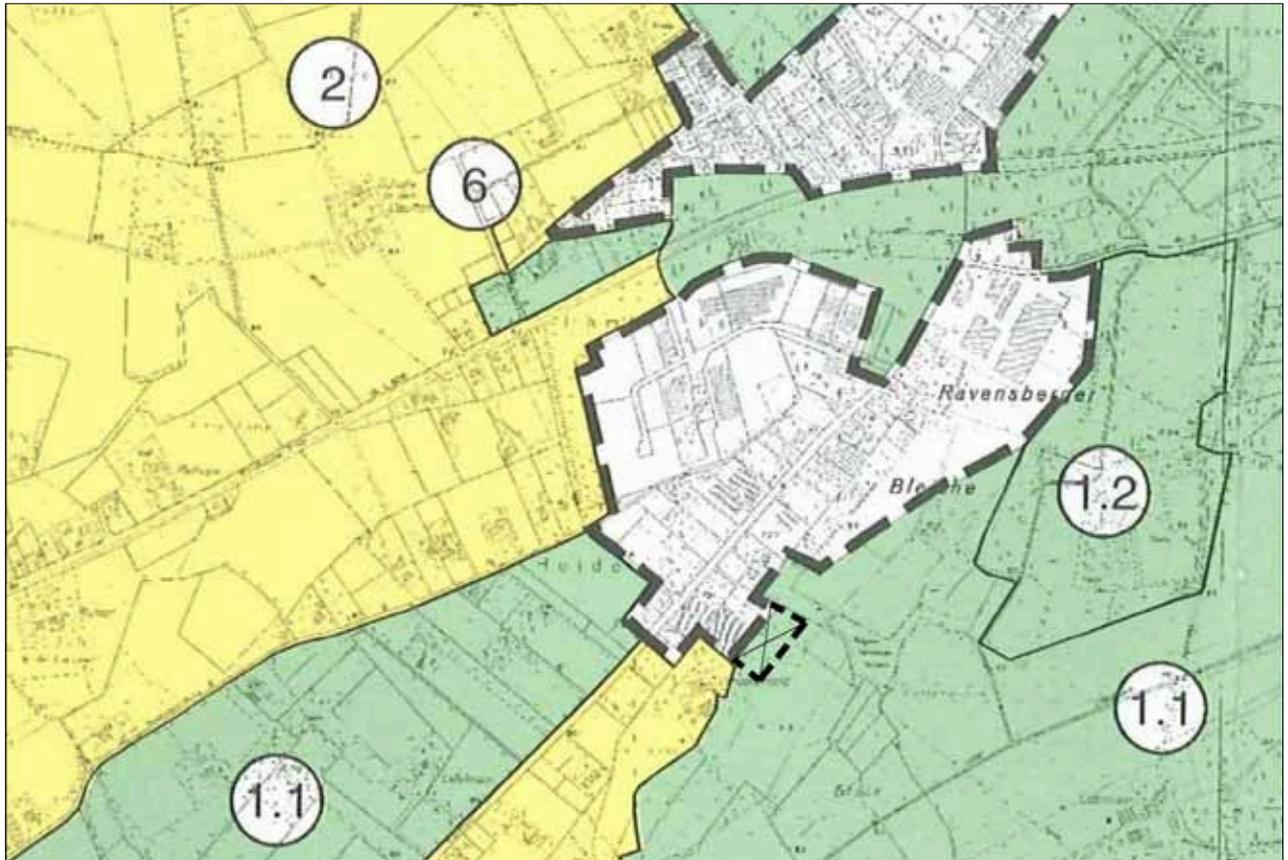
Rechtskraft: 03.06.1995 Erstaufstellung
16.07.2005 1. Änderung

Änderung aufgrund der Bauleitplanung
Stand: 31.01.2007

Entwicklungs- und Festsetzungskarte Teil A

Entwicklungsziele

aufgestellt:
Umweltamt
Abteilung Umweltplanung



Ausschnitt Karte A (vergrößert), Maßstab 1:10.000 im Original

Entwicklungsziele für die Landschaft (§ 18 LG)

Zeichenerklärung :

-  **Erhaltung**
einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen
Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft
-  **Erhaltung, Sicherung und Entwicklung**
der Landschaft wegen ihres Naturpotentials
-  **Erhaltung der Grünräume**
wegen ihrer Freiraum- und Naherholungsfunktion

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Landschaftsplanes

 Neue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes

 Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld West entfallene Fläche

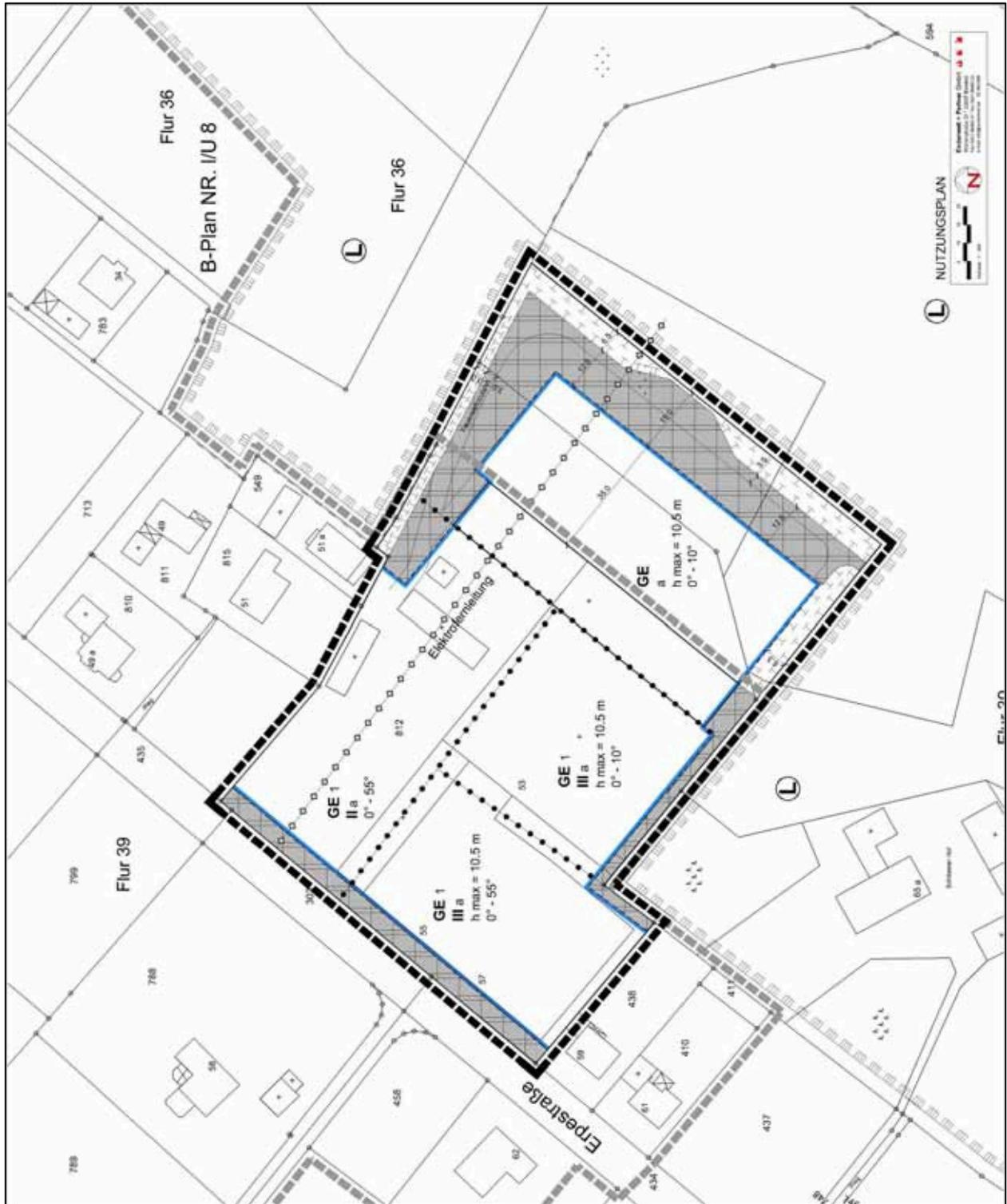
Gleichzeitig treten auch alle auf die entfallene Fläche bezogenen Darstellungen und Festsetzungen außerKraft

8. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch den neuen Bebauungsplan voraussichtlich keine Kosten; die entstehenden Planungskosten werden von einem Investor getragen.

9. Plankonzeption

9.1 Nutzungsplan Vorentwurf



9.2 Gestaltungsplan Vorentwurf

