

## Anlage

### **Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/ U 12 "Gewerbegebiet Eisenstraße - Zinnstraße" - Satzungsfassung**

**C**

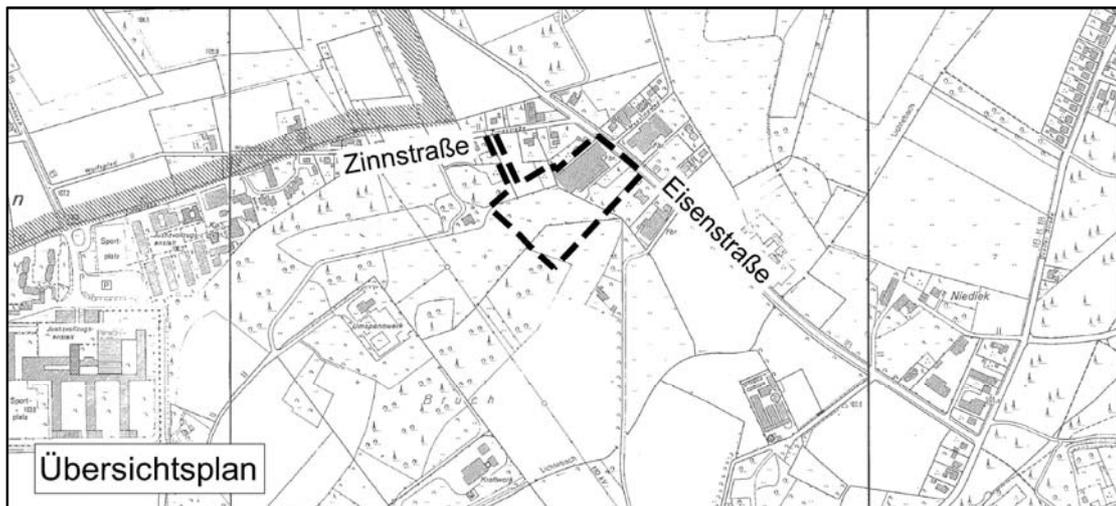
- B-Plan-Satzungsfassung, Nutzungsplan
- B-Plan-Satzungsfassung, Gestaltungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen
- Begründung

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Brackwede

Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
Nr. I / U 12 „Gewerbegebiet Eisenstraße - Zinnstraße“

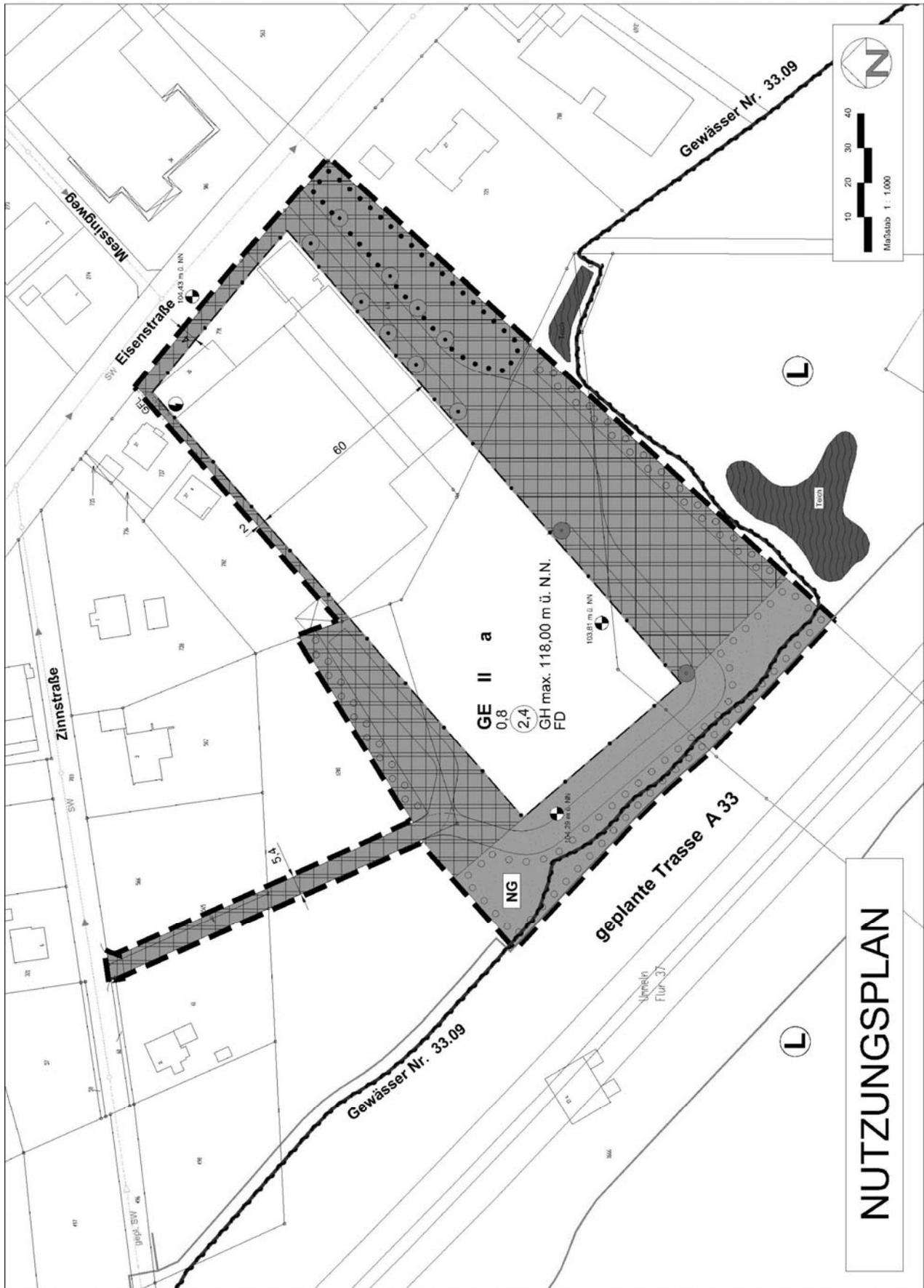
- B-Plan-Satzungsfassung, Nutzungsplan
- B-Plan-Satzungsfassung, Gestaltungsplan
  - Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen
  - Begründung



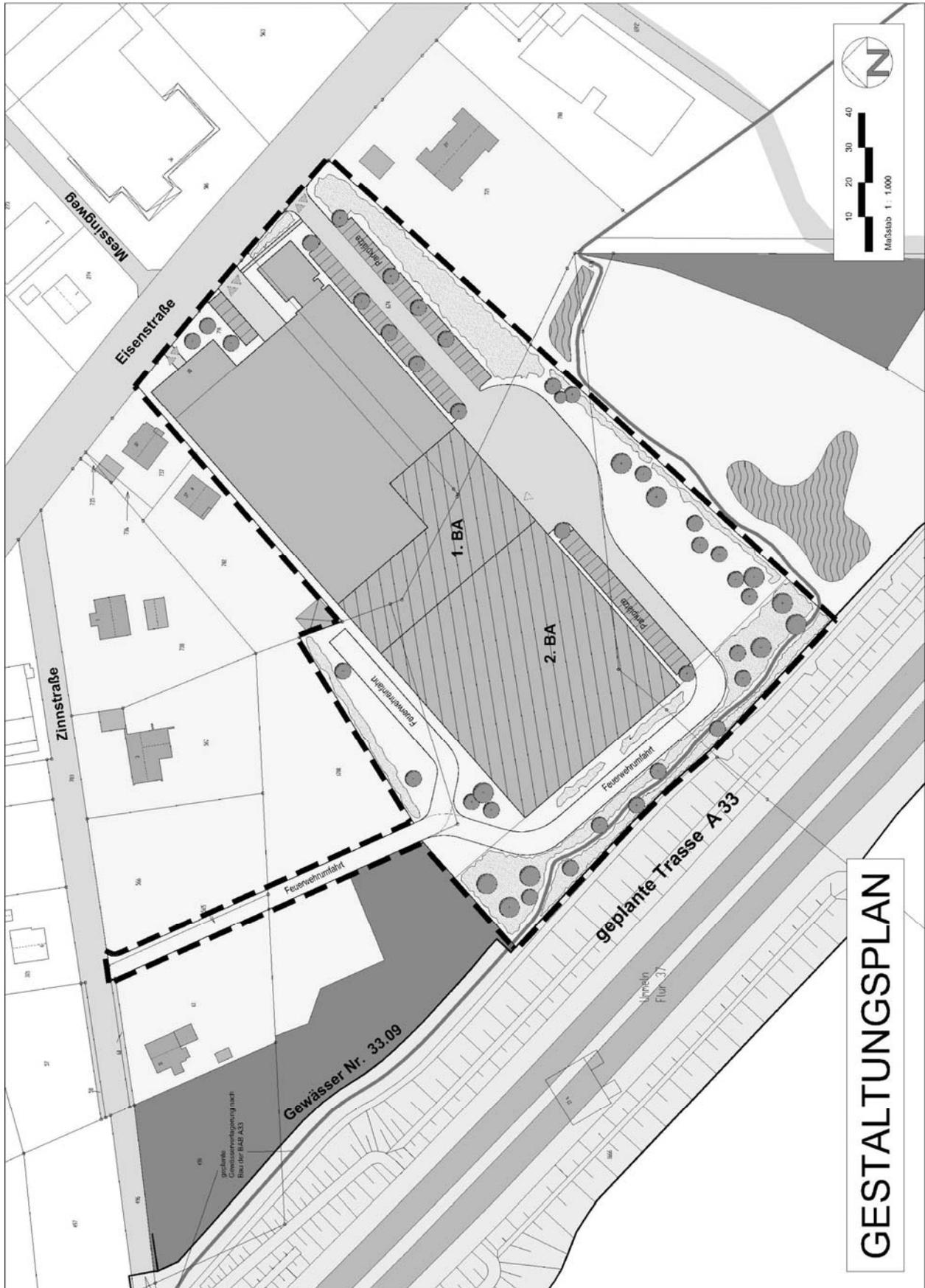
Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bauamt, 600.41

# B-Plan-Satzungsfassung – Nutzungsplan



**B-Plan-Satzungsfassung – Gestaltungsplan**



**GESTALTUNGSPLAN**

## Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (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);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW S. 708);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514).

### Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

## Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

### 1. **Abgrenzungen**

gem. § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 2. **Art der baulichen Nutzung**

gemäß § 9 (1) 1 i. V. m. § 12 (3a) BauGB

**Innerhalb des Gebietes sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, deren Zulässigkeit im Durchführungsvertrag geregelt ist.**



#### **Gewerbegebiet**

gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

#### Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

#### Unzulässig sind

gemäß § 1 (5) (6) und (9) BauNVO die gemäß § 8 BauNVO allgemein oder als Ausnahme zulässigen Nutzungen:

1. Tankstellen,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Vergnügungsstätten.
5. Einzelhandel, außer untergeordnet als Fabrikverkauf vor Ort produzierter Güter.

#### Als Ausnahme sind zulässig

gemäß § 8 (3) BauNVO:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß § 19 BauNVO

0,8

zulässige Grundflächenzahl von max. 0,80

Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß § 20 BauNVO

2,4

zulässige Geschossflächenzahl von max. 2,4

Zahl der Vollgeschosse

gemäß § 16 und 20 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, II Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 18 (1) BauNVO

GH max.  
118 m ü.N.N.

Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in Metern ü.N.N.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist folgender Bezugspunkt maßgebend:

oberer Bezugspunkt:

oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Filteranlagen und dergleichen (in erheblich untergeordnetem Flächenumfang) um maximal 3,5 m.

**4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
gem. § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

**a**

abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50m zulässig.



Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Lager- und Erschließungsflächen sowie die Anlage von Rettungswegen zulässig.

**5. Verkehrsflächen**

gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zu- und Abfahrten zum Betriebsgelände sind nur von der Eisenstraße aus zulässig. Die an der Zinnstraße mögliche Zu- und Abfahrt darf ausschließlich von Rettungsfahrzeugen genutzt werden.

**6. Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

gemäß § 9 (1) 12, 13 BauGB

Versorgungsflächen

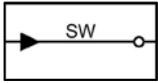
gem. § 9 (1) 12 BauGB



Zweckbestimmung: Trafostation

Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

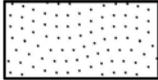
gem. § 9 (1) 13 BauGB



vorhandener Schmutzwasserkanal

**7. Grünflächen**

gemäß § 9 (1) 15 BauGB



Private Grünfläche



Zweckbestimmung: naturnahe Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Anlage von notwendigen Rettungswegen für die Feuerwehr zulässig.

**8. Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

gemäß § 9 (1) 21 BauGB



Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld

**9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**

gemäß § 9 (1) 20, § 1a (3), § 9 (1a) BauGB

Außerhalb des Bebauungsplangebietes werden folgende im Privateigentum befindliche oder durch Grunddienstbarkeiten gesicherte Flächen als Sammelausgleichsflächen den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Bebauung und Erschließung zu erwarten sind, zugeordnet.

Fläche Nr. 1: Gemarkung Ummeln, Flur 37, Flurstück 3349, Flächengröße 820m<sup>2</sup>, Art der Maßnahme: Aufforstung mit Laubwald;

Fläche Nr. 2: Gemarkung Senne, Flur 8, Flurstück 571, Flächengröße 425m<sup>2</sup>, Art der Maßnahme: Aufforstung mit Laubwald;

Fläche Nr. 3: Gemarkung Senne, Flur 8, Flurstücke 79, 572, 573, und 1227 tlw. , Flächengröße 14.861m<sup>2</sup>, Art der Maßnahme: Aufforstung mit Laubwald.

Fläche Nr. 4: Gemarkung Senne, Flur 8, Flurstück 1227 tlw., Flächengröße 910m<sup>2</sup>, Art der Maßnahme: Aufforstung mit Laubwald.

## 10. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

gem. § 9 (1) 25 a und b BauGB

### **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

gemäß § 9 (1) 25 a BauGB



#### Anzupflanzender Baum

An den festgesetzten Standorten sind standortgerechte Einzelbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Baumarten wie z.B. Stieleiche, Hainbuche oder Esche zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen.

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 5 m<sup>2</sup> vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern/Stauden wie z.B. Efeu, Taubnessel oder Sträuchern zu bepflanzen ist.

Die Stellplatzflächen für PKW sind aus nicht vollständig bodenversiegelnden Materialien herzustellen.

#### Pflanzflächen



Entlang der Südostseite der Gewerbefläche ist in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich eine Sicht abweisende, dichte, naturnahe und freiwachsende Hecke aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen entsprechend den Vorgaben der unteren Landschaftsbehörde anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Diese muss eine Mindestbreite von 5 m aufweisen. Zusätzlich sind entsprechend des Gestaltungsplanes mindestens 12 heimische und standortgerechte Bäume wie Quercus robur (Stieleiche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) oder Carpinus betulus (Hainbuche) auf der Freifläche nördlich der Hecke zu pflanzen.

Entlang der Südwestseite der Gewerbefläche und im Bereich der privaten, naturnahen Grünfläche ist eine Sicht abweisende, dichte, breite, naturnahe und freiwachsende Hecke aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen flächendeckend anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

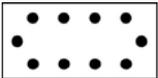
## Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25 b BauGB



zu erhaltender Baum

Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall in der darauf folgenden Vegetationsperiode in gleichwertiger Art zu ersetzen.



Die auf den entsprechend umgrenzten Flächen vorhandene Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

### 12. **Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)**

#### Fassadengestaltung

Zulässige Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind Metallverkleidungen, Glas, Verblendmauerwerk und Putze.

#### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an den Fassadenflächen zulässig und dürfen die Traufkante nicht überragen. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamtgröße von 5% der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Freistehende Anlage und Anlagen auf dem Dach sind unzulässig.

#### Dachgestaltung

FD

Zulässig sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Dachteile mit einer Dachneigung von bis zu maximal 15° sowie Sonderdachformen (z. B. Shed- oder Pultdächer).

#### Oberflächengestaltung von Rettungswegen

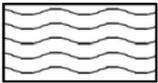
Notwendige Rettungswege außerhalb der überbaubaren Bereiche für z.B. die Feuerwehr sind aus nicht vollständig bodenversiegelnden Oberflächen (z. B. Schotterrasen) herzustellen.

## 14. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

gemäß § 9 (6) BauGB



Landschaftsschutzgebiet

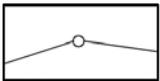


Geplanter Gewässerverlauf des Gewässers Nr. 33.09 gemäß wasserrechtlichem Verfahren

### Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunklen Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

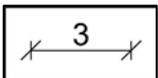
### Sonstige Darstellungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan



Vorhandene Flurstücksgrenze

791

Flurstücksnummer (z.B. 791)



Bemaßung (z.B. 3m)



Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhe ü.N.N. - z.B. Höhe 104,43m ü.N.N.

Höhe 104,43 m ü.N.N.

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I / U 12 „Gewerbegebiet Eisenstraße - Zinnstraße“**

### **Inhaltsübersicht**

1.....	Allgemeines .....	13
2.....	Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation .....	13
3.....	Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen .....	15
4.....	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung .....	15
4.1	Belange des Gewerbes .....	15
4.2	Belange des Verkehrs .....	16
4.3	Belange der Umwelt .....	16
4.3.1	Umweltprüfung und Ausgleichsflächenbilanzierung .....	16
4.3.2	Immissionsschutz .....	20
4.3.3	Altlasten .....	20
4.3.4	Gewässerschutz .....	20
4.3.5	Grundwasserschutz .....	21
4.3.6	Stadtklima / Luft .....	21
4.3.7	Naturschutz und Landschaftspflege .....	21
4.4	Belange der Ver- und Entsorgung .....	22
4.5	Belange des Denkmalschutzes .....	22
5.....	Bodenordnung .....	22
6.....	Flächenbilanz .....	22
7.....	Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan .....	23
8.....	Durchführungsvertrag .....	26
9.....	Projektbeteiligte .....	26
10.....	Kostenschätzung .....	26

## 1. Allgemeines

Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 12 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. I / U 12 "Gewerbegebiet Eisenstraße - Zinnstraße" für das Gebiet Zinnstraße im Norden, Eisenstraße im Nordosten, südöstliche Grenze des Flurstückes 674 im Südosten, geplante Trasse der A 33 im Südwesten, Gemarkung Quelle, Flur 2 und 37 im Stadtbezirk Brackwede neu aufgestellt werden.

## 2. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Die betreffenden Grundstücksflächen liegen in Randlage des Stadtbezirkes Brackwede zur Stadtgrenze Steinhagen, südwestlich der Eisenstraße sowie östlich der Zinnstraße.

Der Umgebungsbereich ist gekennzeichnet durch einzelne gewerbliche Nutzungen sowie eine lockere Wohnbebauung bestehend aus Einfamilienhäusern sowie zu Wohnzwecken umgenutzten landwirtschaftlichen Hofstellen.

Die unmittelbar an der Eisenstraße gelegenen Teile des Plangebietes sind bereits heute gewerblich genutzt. Neben den Fertigungseinrichtungen der Fa. Goldbeck-Bau sind Teilflächen als Erschließungsanlagen sowie Stellplatzflächen genutzt. Die übrigen Teilflächen des Plangebietes stellen sich als Grünlandflächen dar bzw. sind mit Bäumen und Gehölzen bestockt. Teile des Plangebietes sind Ausgleichsflächen für außerhalb durchgeführte städtebauliche Maßnahmen.

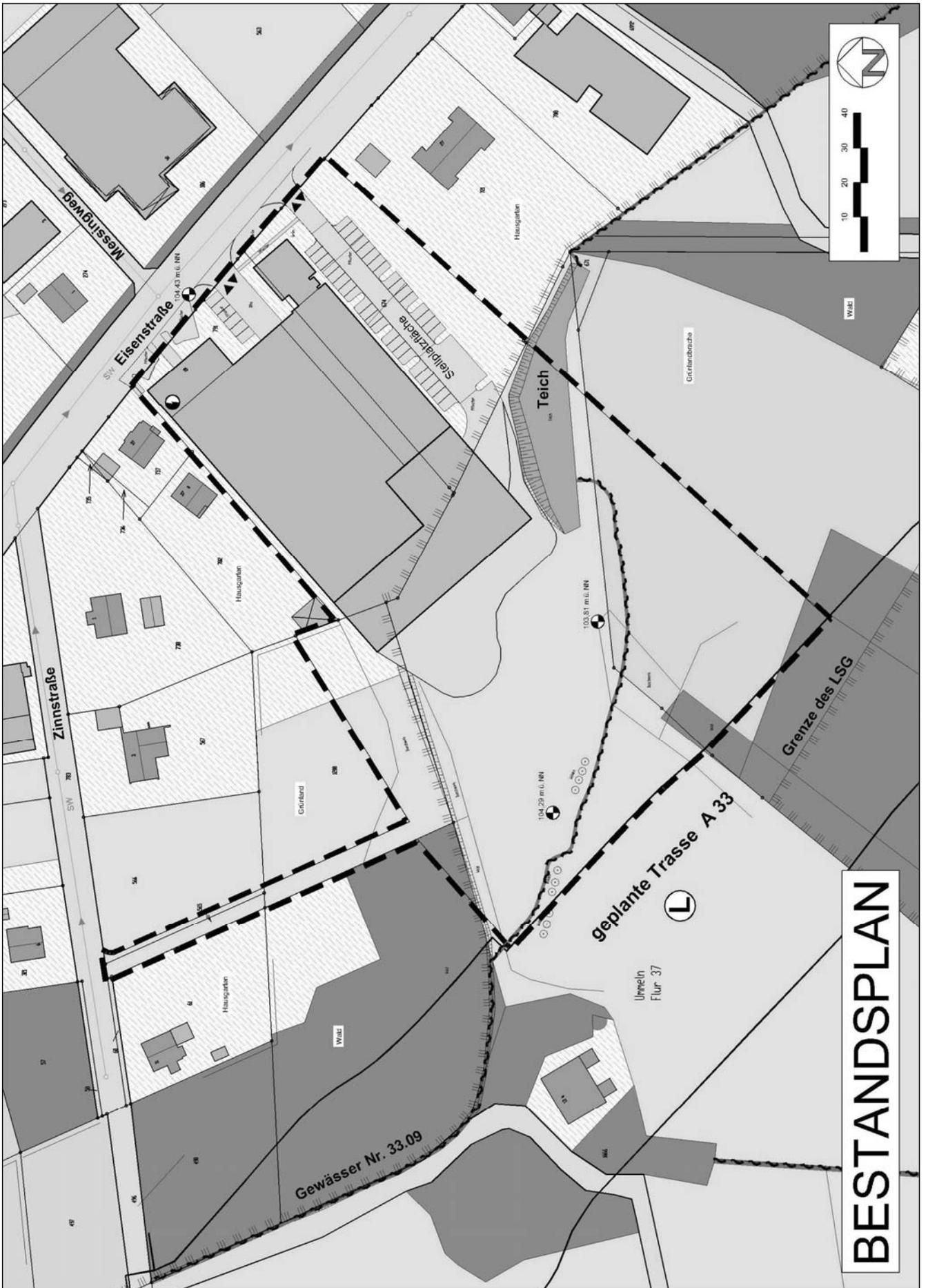
Durch das Plangebiet verläuft das namenlose Gewässer II. Ordnung 33.09, ein Nebengewässer des Lichtebackes. Innerhalb des Plangebietes ist dieses Gewässer verrohrt. Am südlichen Rand des Plangebietes (größtenteils außerhalb des Plangebietes) befindet sich eine naturnah angelegte Teichanlage, die gemäß § 62 Landschaftsgesetz den Status eines gesetzlich geschützten Biotops hat. Ebenso befinden sich innerhalb des Plangebietes südwestlich des bestehenden Betriebes Feuchtwiesenbereiche, die ebenfalls den Status eines gesetzlich geschützten Biotops nach § 62 Landschaftsgesetz haben.

An der südwestlichen Grenze des Plangebietes grenzt die Trasse der geplanten Autobahn A 33 an.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2,1 ha.

Weitere Details ergeben sich aus dem Bestandsplan.

**Bestandsplan**



### **3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen**

#### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld sind die heute bereits baulich genutzten Bereiche des Plangebietes entlang der Eisenstraße sowie die angrenzenden Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die südlichen Teilflächen sind als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

#### Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet und sein Umfeld nicht.

### **4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung**

#### **4.1 Belange des Gewerbes**

Die Investorin, Fa. Goldbeck, Bielefeld, unterhält an dem Standort ein Fertigungswerk, in dem Fassaden-, Türen- und Fensterelemente aus Aluminium und Stahl hergestellt und verarbeitet werden. Hierbei handelt es sich um den ursprünglichen Kernbetrieb der Firma.

Es ist aus gesamtunternehmerischen Gründen notwendig, den vorhandenen Standort und damit die Kapazitäten des Werkes auszubauen, um den Erhalt des Produktionsstandortes langfristig zu sichern. Hierzu soll die bestehende Fertigungshalle in zwei Schritten um insgesamt ca. 5.000 m<sup>2</sup> erweitert werden. Aus innerbetrieblichen Gründen ist eine Erweiterung nach Süden zwingend notwendig. Ebenso sollen zusätzliche Stellplatzflächen und betriebsinterne Erschließungsflächen neu geschaffen werden.

Die hier überplante Fläche ist grundsätzlich für eine Erweiterung des Gewerbebetriebes geeignet und verfügbar. Die erste Erweiterung des vorhandenen Betriebsgebäudes wurde zwischenzeitlich bereits auf der Grundlage des § 35 BauGB genehmigt und realisiert.

Für das Plangebiet soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB eine Ausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen. Nutzungen, die nicht der beabsichtigten Nutzung für produzierendes Gewerbe entsprechen, werden ausgeschlossen.

Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ebenso wie die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden der geplanten Nutzung entsprechend vorgenommen.

Aufgrund der dezentralen Lage des Vorhabenstandortes soll Einzelhandel, mit Ausnahme eines untergeordneten Fabrikverkaufes unmittelbar vor Ort produzierter Güter, unzulässig sein.

## 4.2 Belange des Verkehrs

Die äußere Erschließung des bestehenden Gewerbebetriebes erfolgt für den Kfz-Verkehr derzeit über zwei Zu- und Abfahrten von der Eisenstraße aus. Über diese Zufahrten werden sowohl der Pkw-Verkehr wie auch der Lkw-Verkehr abgewickelt. An der Erschließungssituation soll sich auch künftig nichts ändern. Der gesamte betriebliche Verkehrsablauf soll weiterhin von der Eisenstraße aus erfolgen.

Die im Plan dargestellte Anbindungsmöglichkeit an die Zinnstraße dient nicht dem Werksverkehr, sondern ist ausschließlich für Rettungsfahrzeuge gedacht.

Die Zulässigkeit von Zu- und Abfahrten ist entsprechend festgesetzt.

Die bislang notwendigen Stellplätze sind unmittelbar vor dem Betrieb bzw. an der südlichen Plangebietsgrenze vorhanden. Die durch die geplante Erweiterung notwendigen zusätzlichen Stellplätze sollen durch eine Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage nachgewiesen werden.

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist derzeit nicht in ausreichendem Maße gegeben wird jedoch als vertretbar eingeschätzt. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich an der Eisenstraße bzw. an der Umlostraße (Haltestelle Eisenstraße bzw. JVA Brackwede, Buslinie 65), die jedoch nur mit einer Fahrt pro Richtung und Schultag bedient wird.

## 4.3 Belange der Umwelt

### 4.3.1 Umweltprüfung und Ausgleichsflächenbilanzierung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen des Scopings wurde zunächst der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad dieser Untersuchung ermittelt und auf dieser Grundlage ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet (siehe Anlage D dieser Vorlage).

Der nunmehr zum Entwurfsbeschluss vorliegende Umweltbericht untersucht alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der geplanten Erweiterung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter, die betrachtet werden müssen, um die Umweltverträglichkeit des Vorhabens zu beurteilen. Weiterhin werden Maßnahmen benannt, die die negativen Wirkungen des Vorhabens mindern bzw. kompensieren.

Nach dem Ergebnis des Umweltberichtes sind zwar erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden zu erwarten, diese werden jedoch durch geeignete Einzelmaßnahmen auf das unbedingt erforderliche Maß verringert.

In diesem Zusammenhang sind Eingrünungsmaßnahmen des Betriebesgeländes vorgesehen, die geplanten Baukörper in die umgebende Landschaft einbinden. Die vorgesehene Feldheckenpflanzung entlang des verlegten Gewässers 33.09 soll aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bestehen. Die Pflanzung wird bis zu Böschungsoberkante des neuen Ge-

wässers vorgenommen und als 5 m breite, 3-reihige Feldhecke mit einem Pflanzabstand von 1 m ausgeführt. Ebenso erfolgen Pflanzmaßnahmen an der Südwest- und Südostseite des Plangebietes in Form von Heckenanpflanzungen sowie Begrünungen der neuen Stellplatzflächen. Alle Maßnahmen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Der vorhandenen Stellplatzbegrünung sowie die an der Nordostseite des Plangebietes vorhandene Pflanzfläche werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt.

Für den landschaftsökologischen Eingriff wurde der Kompensationsbedarf nach dem Bewertungsmodell der Stadt Bielefeld ermittelt. Aufgrund der Lage des Vorhabens in einem sensiblen Landschaftsraum wurde zudem bei der Kompensationsflächenermittlung für den landschaftsökologischen Ausgleich ein entsprechender Aufschlag von 20% berücksichtigt, so dass sich ein Bedarf von 12.907m<sup>2</sup> plus 20% = **15.488m<sup>2</sup>** ergibt. Dieser Kompensationsbedarf soll außerhalb des Plangebietes realisiert werden.

Die Kompensationsmaßnahmen erfolgen auf folgenden Teilflächen:

#### Fläche 1:

\* Gemarkung Ummeln, Flur 37, Flurstück 3349, Flächengröße 820 m<sup>2</sup>

Auf der Fläche soll ein heimischer und standortgerechter Laubwald hergestellt werden. Dazu wird die Fläche mit Stieleiche (*Quercus robur*) als Hauptbaumart sowie Birke (*Betula pendula*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) als Nebenbaumart aufgeforstet. Nach Norden zu dem Wohngebäude Zinnstraße 11 wird zur Gewährleistung eines ausreichenden Waldabstandes von 35 m ein naturnaher, freiwachsender Waldmantel aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und untergeordneten Bäumen 2. Ordnung aufgebaut. Verwendung finden die folgende Arten: Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) (siehe hierzu auch Umweltbericht Seite D 52).

#### Fläche 2 - 4

\* Gemarkung Senne, Flur 8, Flurstück 571, Flächengröße 425m<sup>2</sup>

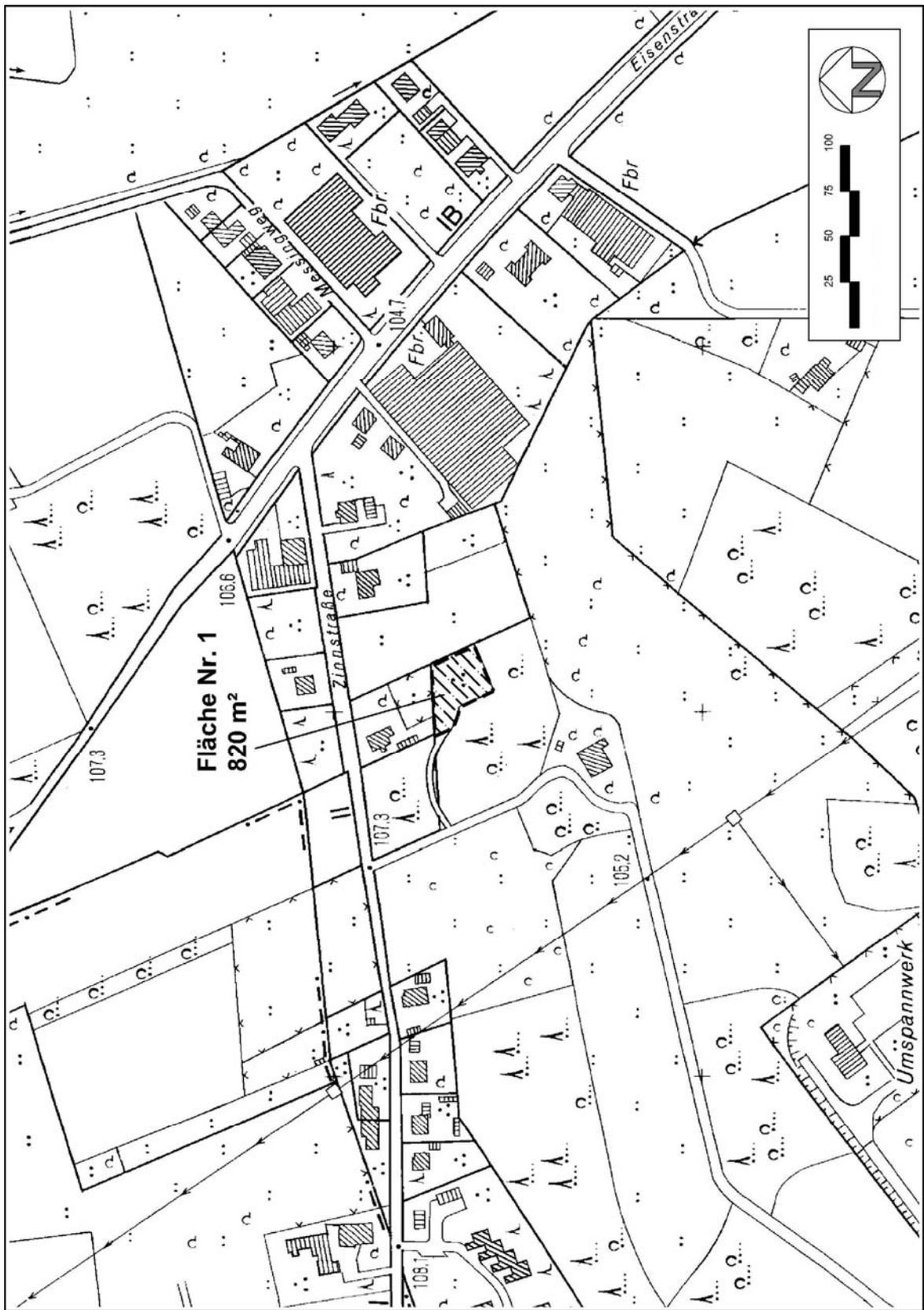
\* Gemarkung Senne, Flur 8, Flurstücke 79, 572, 573, und 1227 tlw., Flächengröße 14.861 m<sup>2</sup>

\* Gemarkung Senne, Flur 8, Flurstück 1227, Flächengröße 910 m<sup>2</sup>

Auf diesen Flächen soll ein heimischer und standortgerechter Laubwald hergestellt werden.

Die Umsetzung der außerhalb des Plangebietes gelegenen Ausgleichsmaßnahmen wird durch entsprechende vertragliche Regelung zwischen der Stadt Bielefeld und dem Vorhabenträger gesichert.

# Übersichtsplan: Ersatzfläche 1





#### 4.3.2 Immissionsschutz

Hinsichtlich der bestehenden Situation im Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und angrenzender Wohnhausbebauung sind in der Vergangenheit keine Immissionskonflikte bekannt geworden.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, ist durch ein schalltechnisches Gutachten<sup>1</sup> überprüft worden, inwieweit es durch die geplante Erweiterung zu möglichen Immissionskonflikten kommen kann. Dabei wird als Rahmenbedingung davon ausgegangen, dass kein Nachtbetrieb durchgeführt wird und die Zu- und Abfahrten nur über die Eisenstraße erfolgen.

Das Gutachten kommt zu dem eindeutigen Ergebnis, dass auch nach Erweiterung die anzuwendenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (GE bzw. sogar die MI-Werte) an allen Immissionsorten eingehalten werden können.

Auch der durch das Vorhaben bedingte Verkehr löst wegen der zu erwartenden geringen Verkehrsmenge keine Immissionskonflikte aus.

#### 4.3.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes bzw. in einem Abstand von 100 m zum Plangebiet sind derzeit keine Altdeponien bekannt.

#### 4.3.4 Gewässerschutz

Innerhalb des Plangebietes verläuft das namenlose Gewässer II. Ordnung Nr. 33.09 – ein Nebengewässer des Lichtebaches. In Teilbereichen ist das Gewässer verrohrt. Weiterhin ist ein Teich vorhanden

Um das gewerbliche Bauvorhaben realisieren zu können, ist es beabsichtigt und notwendig, das Gewässer sowie den Teich zu verlegen, da die Flächen, auf denen das Gewässer verläuft, künftig baulich genutzt werden sollen. Die geplante Verlegung würde sich an die im Rahmen der Planungen zum Bau der A 33 notwendige Gewässerverlegung anschließen.

Dabei soll die Verlegung des Gewässers in zwei Schritten erfolgen. Im Zuge des ersten Bauabschnittes der Erweiterung erfolgte die erste Gewässerverlegung auf der Grundlage eines gemäß § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes durchgeführten, gesonderten wasserrechtlichen Planfeststellungs- und Genehmigungsverfahrens.

Für die endgültige Führung des Gewässers und Anlage eines Ersatzteiches wurde ein zweites wasserrechtliches Verfahren durchgeführt und der entsprechende Antrag des Vorhabenträgers im Juni 2008 genehmigt. Die Ergebnisse dieses wasserrechtlichen Verfahrens wurden als neuer Gewässerverlauf nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen, soweit die Gewässer innerhalb des Plangebietes liegen.

---

<sup>1</sup> Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 1 / U12 "Gewerbegebiet Eisenstraße – Zinnstraße", AKUS GmbH, Bielefeld 21.09.2005 ergänzt durch Schreiben vom 10. Juni 2008

#### 4.3.5 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Nördlich der Gewerbeflächen sind allerdings Hauswasserbrunnen zur Eigenversorgung der dort vorhandenen Wohngebäude vorhanden. Die Grundwasserfließrichtung verläuft allerdings in entgegen gesetzter Richtung nach Süd-West. Daher ist es sehr unwahrscheinlich, dass sich ein potentieller Schadstoffeintrag entgegen der Fließrichtung ausbreiten würde.

Daneben hat die Firma ohnehin alle gesetzlichen Regelungen zum Grundwasserschutz im Rahmen ihrer Produktionstätigkeit zu beachten.

#### 4.3.6 Stadtklima / Luft

Der bestehende Gewerbebetrieb befindet sich in einem Bereich mäßiger Klimaempfindlichkeit. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Erweiterung wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung erfolgen.

Die geplante Erweiterung des Betriebes stellt sich aus lufthygienischer Sicht als unbedenklich dar. Die zu erwartende Mehrbelastung durch die Erhöhung der Verkehrsmengen ist ebenfalls lufthygienisch unbedenklich.

#### 4.3.7 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Bielefeld-West“. An den bestehenden Gewerbebetrieb grenzt das temporäre Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2.7 „Feuchtwiesen an der Eisenstraße“ an. Die temporäre Festsetzung beruht auf der Darstellung des Bereiches im Gebietsentwicklungsplan aus dem Jahre 1984. Im Südwesten ragt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2.6 „Ostmünsterland“ untergeordnet in das Plangebiet hinein.

Als Entwicklungsziel stellt der Landschaftsplan das Ziel Nr. 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestattete Landschaft“ dar.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich gemäß des Biotopkatasters des Landes Nordrhein-Westfalen das gesetzlich geschützte Biotop Nr. GB-4016-213. Es handelt sich hierbei um eine Nass- und Feuchtgrünlandfläche mit einem Stillgewässer. Ebenso finden sich im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes einige gesetzlich geschützte Biotope sowie wertvolle Naturräume. Bedingt durch die geplante Erweiterung des Gewerbebetriebes, die nicht anderweitig erfolgen kann, wird ein Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop für unvermeidbar gehalten. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 62 LG NRW gestellt. Dem Antrag wurde zwischenzeitlich im Mai 2008 stattgegeben.

Westlich des vorhandenen Betriebes ist innerhalb des Plangebietes eine ca. 2.500m<sup>2</sup> große Fläche als Ausgleichsfläche für anderweitige Bauvorhaben genutzt. Diese Fläche soll in das Planungskonzept einbezogen und umgenutzt werden. Die hier realisierten Ausgleichsmaßnahmen sollen an anderer Stelle, außerhalb des Plangebietes ersetzt werden.

#### 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

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 vorhanden.

Die Entwässerung in der Eisenstraße und Zinnstraße erfolgt im Trennsystem. Vorhanden ist ein Schmutzwasserkanal, der geeignet ist die bislang bekannten Wohn- und Gewerbebereiche zu entwässern. Die vorhandenen Querschnitte des Schmutzwasserkanals sind aller Voraussicht nach ausreichend groß, um das von den hinzukommenden Gewerbeflächen anfallende Schmutzwasser ohne Probleme aufzunehmen. Der Anschluss kann sowohl in den Schmutzwasserkanal in der Zinnstraße als auch an den Schmutzwasserkanal in der Eisenstraße erfolgen.

Es existieren derzeit keine Regenwasserkanäle in der Zinnstraße oder Eisenstraße, da die anliegenden Flächen ihr Niederschlagswasser entweder versickern oder aber über die vorhandenen Vorflutgräben ortsnah in ein Gewässer einleiten.

Für den derzeitigen Gewerbebetrieb besteht eine Einleiterlaubnis in das vorhandene Gewässer. Das Niederschlagswasser von den zusätzlichen gewerblichen Bauflächen soll ebenfalls in das zu verlegende Gewässer ortsnah eingeleitet werden, da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in das angrenzende Gewässer ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 WHG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

#### 4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW.

### 5. Bodenordnung

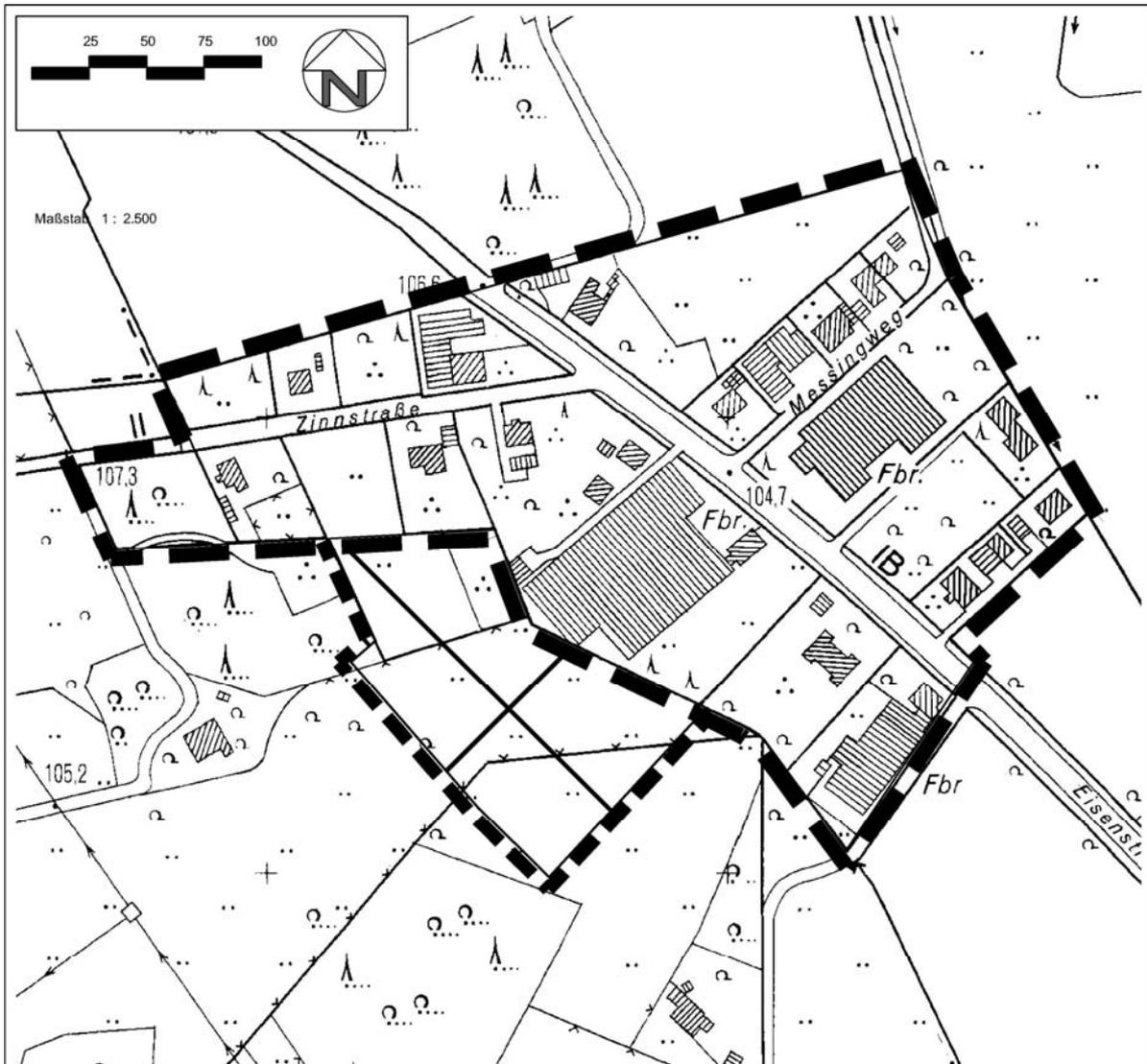
Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

### 6. Flächenbilanz

<b>Flächenbilanz Planung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiet	18.370
Private Grünfläche	2.680
<b>Gesamt</b>	<b>21.050</b>

## **7. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan**

Der vorhabenbezogene 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, sofern im Aufstellungsverfahren dem nicht widersprochen wird. Eine solche widersprechende Festsetzung stellt die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West, die Grenze des Landschaftsschutzgebietes sowie die Festsetzung des Entwicklungszieles 1 für den Bereich des geplanten Gewerbegebietes dar. Die Grenze des Geltungsbereichs soll entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW auf die Grenze zwischen dem künftigen Gewerbegebiet und der landwirtschaftlich bzw. als private Grünfläche genutzten Fläche zurückgenommen werden. Die innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen privaten Grünflächen verbleiben somit im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld-West.



### Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld-West



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes

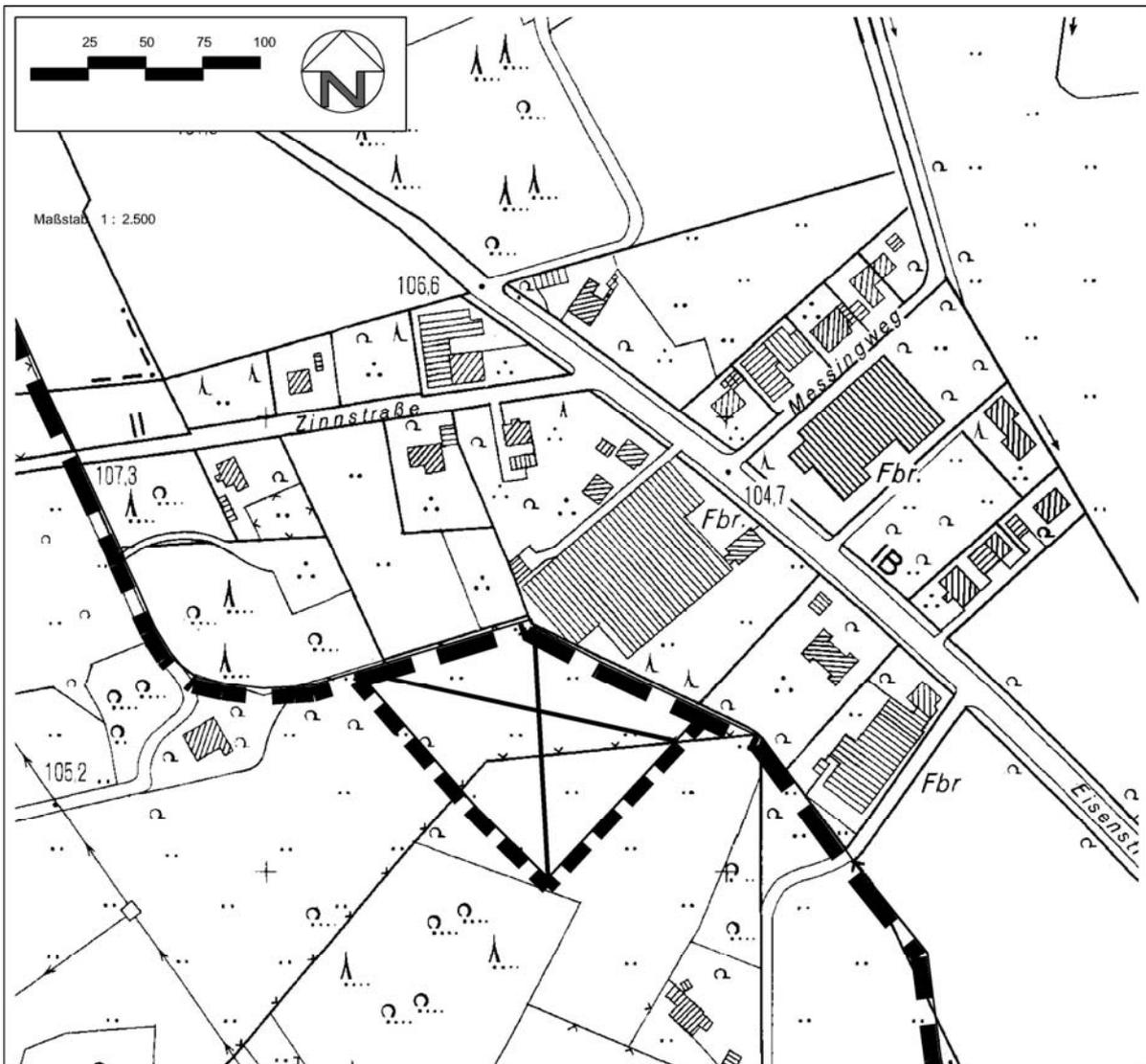


Neue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes



Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes entfallende Fläche.

Gleichzeitig treten auch alle auf die entfallende Fläche bezogenen Darstellungen und Festsetzungen außer Kraft.



### Änderung des Landschaftsschutzgebietes



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsschutzgebietes



Neue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsschutzgebietes



Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiet entfallende Fläche.

Gleichzeitig treten auch alle auf die entfallende Fläche bezogenen Darstellungen und Festsetzungen außer Kraft.

## 8. Durchführungsvertrag

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bielefeld wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem die Einzelheiten zum Vorhaben geregelt werden.

## 9. Projektbeteiligte

<b>Vorhabenträger:</b>	Ortwin Goldbeck GmbH & Co.KG Bokelstraße 10 33649 Bielefeld
<b>Hochbauplanung:</b>	Goldbeck Bau GmbH Ummelner Straße 4-6 33649 Bielefeld
<b>Städtebauliche Planung:</b>	Enderweit + Partner GmbH Mühlenstraße 31 33607 Bielefeld
<b>Landschaftsplanung:</b>	Kortemeier & Brokmann
Umweltbericht	Garten- und Landschaftsarchitekten GmbH
Wasserrechtliche Verfahren	Oststraße 92 32051 Herford
<b>Schalltechnisches Gutachten:</b>	AKUS GmbH Akustik und Schalltechnik Amtsstraße 8 33739 Bielefeld

## 10. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten.

Die entstehenden Planungskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die notwendigen Fachgutachten werden vom Vorhabenträger getragen.