Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Brackwede

Neuaufstellung
Bebauungsplan Nr. I / U 13
„Gewerbegebiet Bokelstraße“

202. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Gewerbliche Baufläche Bokelstraße"

ANLAGE A 2

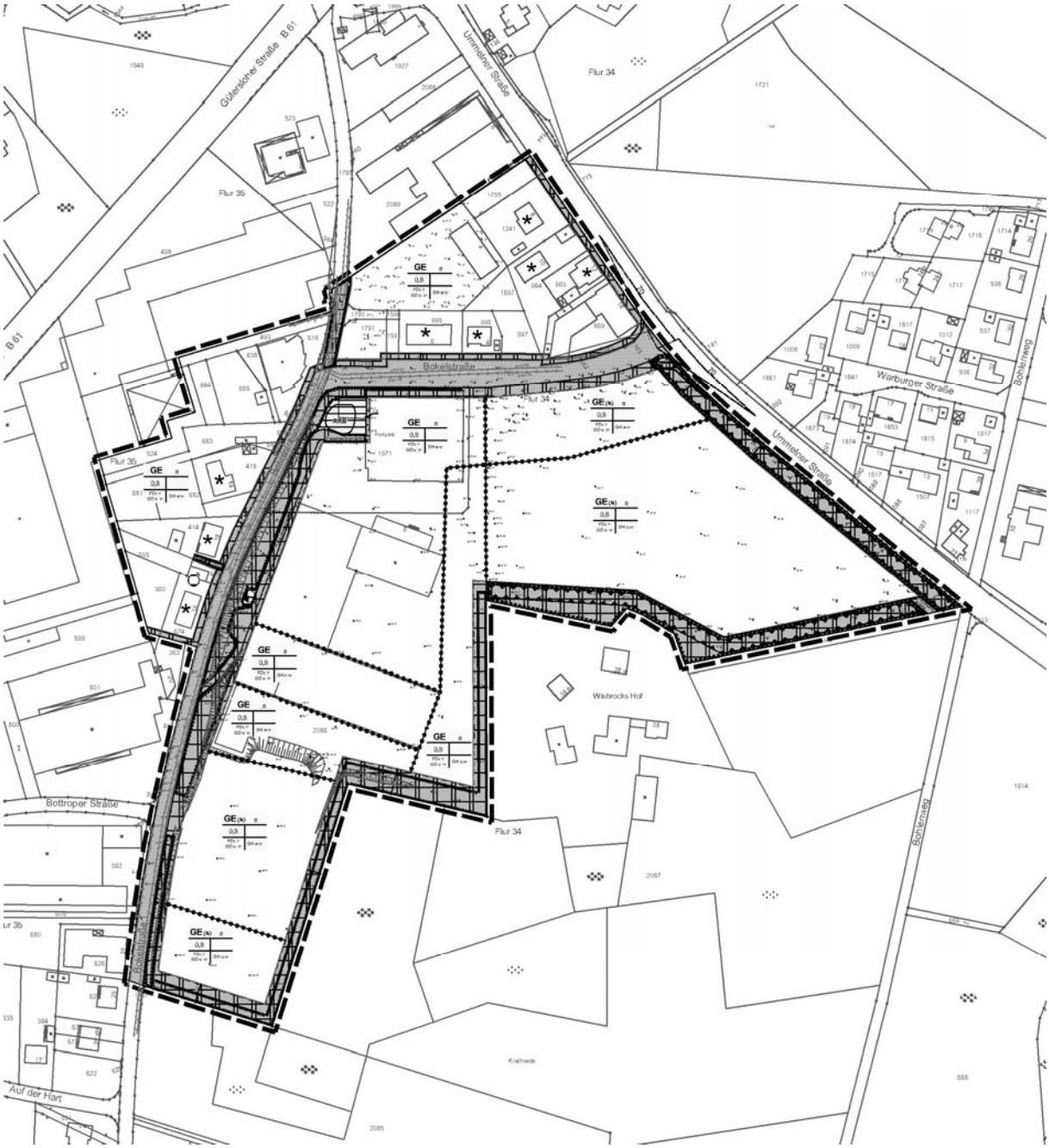
Bebauungsplan-Entwurf
Flächennutzungsplanentwurf
(Stand: Öffentliche Auslegung)

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung - und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

Drees & Huesmann · Planer
Bauamt, 600.41

Bebauungsplan-Entwurf (Stand: Öffentliche Auslegung)



Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung - und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 03.02.2009 beschlossen, für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ und die parallele 202. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gewerbliche Baufläche Bokelstraße) die öffentliche Auslegung des Planentwurfes durchzuführen.
Dieser Beschluss ist am 21.02.2009 gemäß §§ 1 (8) und 2 (1) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 06. März 2009 bis einschließlich 06. April bzw. 09. April 2009.

Von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit / von Bürgerinnen und Bürgern sind folgende Stellungnahmen vorgetragen worden, die wie folgt nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet werden:

Es wird von:	**vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)**	**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**
Lfd. Nr. 1 Stadtwerke Bielefeld GmbH	**Anregung**, das Planzeichen der Erdgasreglerstation zusätzlich auch in der Planzeichenerklärung mit aufzunehmen und das gesamte Grundstück der Erdgasreglerstation, Gemarkung Ummeln, Flur 35, Flurstück 603 darüber hinaus als Fläche für Versorgungsanlagen im Nutzungsplan darzustellen.	**Der Anregung wird stattgegeben.** Die Station wird gemäß § 9 (1) Ziffer 12 BauGB im Plan festgesetzt und in der Planzeichenerklärung berücksichtigt. Die Stattgabe der Anregung berührt nicht die Grundzüge der Planung, so dass keine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB notwendig wird.
Lfd Nr. 2 moBiel GmbH	**Anregung**, zu prüfen, ob für das westliche und östliche Plangebiet die Möglichkeit einer direkten Verbindung zur Haltestelle Ummeln, Grundschule (Einmündung Bohlenweg) besteht. Dieses ist über die im Nutzungsplan gekennzeichnete Feuerwehrzufahrt im Südosten des Plangebietes möglich.	**Der Anregung wird nicht stattgegeben.** Eine direkte Erreichbarkeit der Haltestelle Ummeln, Grundschule aus dem Plangebiet heraus ergibt sich nicht, da hierzu private Grundstücksfläche in Anspruch genommen werden müsste, die entweder zurzeit als Hofstellenzufahrt oder als eingewalltes Betriebsgelände genutzt wird. Die Haltestelle liegt im 300 m-Radius in guter Erreichbarkeit zu dem Plangebiet über den Fußweg entlang der Nord-Ost-Seite der Ummelner Straße. Die Feuerwehrzufahrt ist nicht als ständig offene Erschließung anzusehen und dient ausschließlich der Sicherstellung des Rettungsweges für ein Gewerbegrundstück. Durch dieses eingefriedete und zu sichernde Gewerbegrundstück

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
		kann kein Busstellen-Fußgängerverkehr geführt werden.
Lfd. Nr. 3 Öffentlichkeit	**Anregung**, innerhalb der vorgesehenen Ausgleichsfläche / Aufforstungsfläche (Waldfläche) eine kleine Nutzungsfläche z.B. um einen Spielplatz oder ein zugängliches Biotop zu erweitern, um für die Anwohner der Bokelstraße / Auf der Hart / Bottroper Straße und Auf der Hart / Dammweg / Bohlenweg einen Ausgleich zum Industriegebiet zu schaffen.	**Der Anregung wird nicht stattgegeben.** Es wird kein Industriegebiet, sondern ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Ausgleichs- und Kompensationsfläche ist als Aufforstungsfläche zweckgebunden und kann nicht für eine andere anthropogene Nutzung ganz oder teilweise zur Verfügung gestellt werden. Ziel ist, dass die Aufforstungsfläche sich als zusammenhängende Waldfläche entwickelt, um ihre Ausgleichsfunktion zu erfüllen.
Lfd. Nr. 4 Öffentlichkeit	**Anregung**, die Zulässigkeit von Saisonarbeiterunterkünften für den im Plangebiet vorhandenen Garten- und Landschaftsbaubetrieb zu berücksichtigen.	**Der Anregung wird stattgegeben.** In einem Teilbereich südlich der Bokelstraße soll innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes für einen beschränkten Grundstücksabschnitt die ausnahmsweise Zulässigkeit für Unterkünfte betriebsgebundener Saisonarbeitskräfte vorgesehen werden. Da die Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebietes ausschließlich auf Betriebsleiter oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonen beschränkt ist, bedarf es für Unterkünfte betriebsgebundener Saisonarbeitskräfte einer besonderen Regelung in dem Bebauungsplan. Unter Ziffer 1 „Art der baulichen Nutzung“ werden die textlichen Festsetzungen für den o.g. beschränkten Grundstücksabschnitt wie folgt ergänzt: Zulässig sind als Ausnahme: Innerhalb der mit GE(N) # gekennzeichneten Fläche gem. § 9 (1) Ziffer 9 BauGB: die Errichtung von Sammelunterkünften für den vorübergehenden Wohnbedarf betriebsgebundener Saisonarbeitskräfte für den Garten- und Landschaftsbau.

Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

Nutzungsplan und textliche Festsetzungen

- Kennzeichnung der Altablagerung AA 72 innerhalb des Plangebietes. (Die vorliegenden Auffüllungen und Ablagerungen stellen keine Einschränkung für die geplante gewerbliche Nutzung dar.)

  Unter Sonstige Darstellungen zum Planinhalt:
  Altablagerung AA 72
  Hinweis:
  Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine passive Gasfassung auch im Bereich geplanter Gebäude vorzusehen (Methangas). Die Details zur Ausführung sind im Baugenehmigungsverfahren darzulegen.

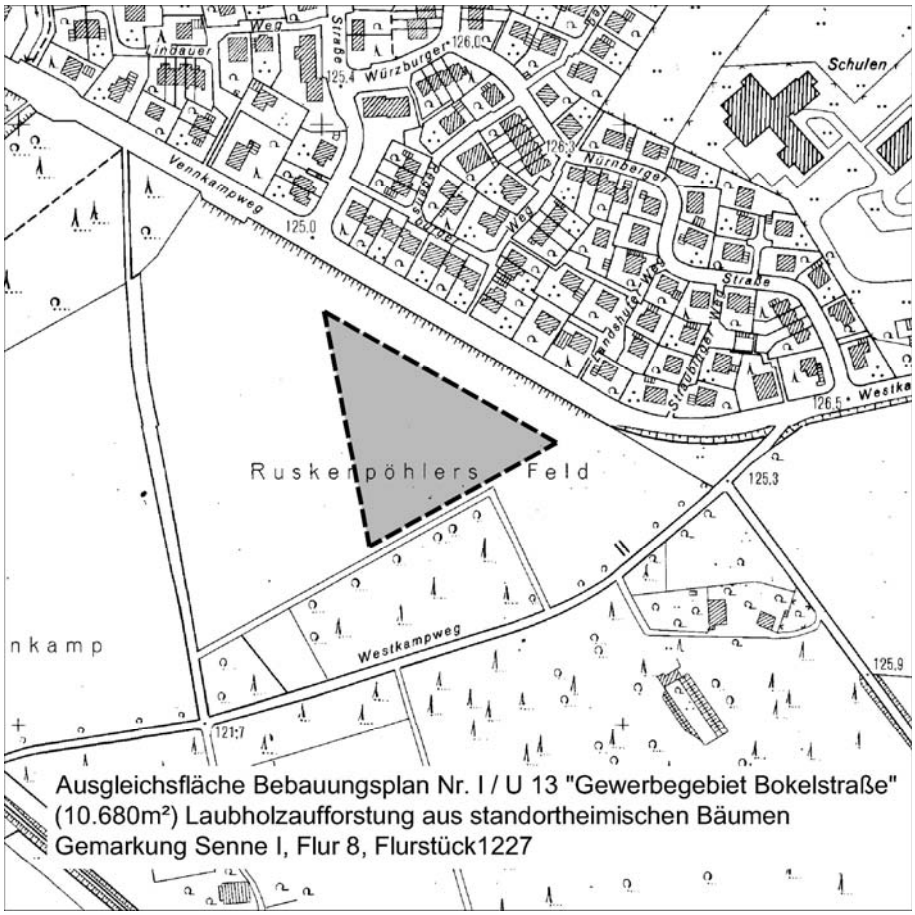
- Streichung der Kennzeichnung vorhandener betriebsungebundener Wohngebäude in dem Plangebiet bei drei Gebäuden an der Ummelner Straße.
  Ziel des Bebauungsplanes ist, den derzeit bestehenden Schutzanspruch der Wohnbebauung durch die Gewerbe-Überplanung nicht in Richtung Gewerbegebietswerte zu verschlechtern. Daher wird auf der Grundlage des zum Entwurf des Bebauungsplanes vorliegenden Schallgutachtens mit einer Fremdkörperfestsetzung für die Wohnbebauung / das betriebsungebundene Wohnen gem. § 1 (10) BauNVO gearbeitet. Damit wird die betriebsungebundene Wohnnutzung in dem Plangebiet abgesichert, obwohl sie dem Nutzungskatalog eines Gewerbegebietes entgegensteht. Das bedeutet, solange das Wohnen an dem Standort verbleibt, ist das Emissionsverhalten des Gewerbes auf den Schutzanspruch Mischgebiet zu reglementieren. Erst wenn das Wohnen nicht mehr vorhanden ist, besteht für das Gewerbe die Möglichkeit, in den betreffenden Teilbereichen die Richtwerte eines Gewerbegebietes zu reklamieren.
  Die Kennzeichnung kann für die bislang gekennzeichneten Wohngebäude an der Ummelner Straße entfallen, da hier die Wohnnutzung mittlerweile aufgegeben worden ist und teilweise die Gebäude bereits abgerissen worden sind. Das Einverständnis des heutigen / neuen Eigentümers der betroffenen Grundstücke liegt vor.

Textliche Festsetzungen

Unter Ziffer 8 „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“:

Zur Festsetzung / Bestimmung der Ausgleichsfläche wird aufgenommen:

Der ermittelte Ausgleichsbedarf von rd. 10.680 m² wird auf Flächen der LWF Windel Land- und Forstwirtschaft GmbH & Co KG, Gemarkung Senne I, Flur 8, Flurstück1227 nachgewiesen. Vorgesehen ist eine Laubholzaufforstung aus standortheimischen Bäumen.



Für die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB wird festgesetzt:

Auf der festgesetzten Fläche ist flächendeckend eine freiwachsende, naturnahe Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Hierzu sind folgende Gehölze zu verwenden: Corylus avellana (Hasel), Rosa canina (Hundrose), Rhamnus frangula (Faulbaum), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sorbus aucuparia (Eberesche), Carpinus betulus (Hainbuche) und Acer campestre (Feldahorn). Dabei soll der Baumanteil 5 % nicht überschreiten.
Die Sträucher sind als verpflanzte Sträucher mit 3 - 4 Trieben, Höhe 60 cm - 100 cm zu verwenden und in einem Pflanzverband von 1,20 m x 1,20 m fachgerecht zu pflanzen. Dabei sind immer 3 bis 7 Sträucher einer Art als Gruppe zusammen zu pflanzen.
Die Bäume sind als Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10/12 cm einzeln innerhalb der Hecke fachgerecht anzupflanzen. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von 10 m bis 20 m einzuhalten.

Für die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB wird ergänzend festgesetzt:

Innerhalb der festgesetzten Fläche westlich der Bokelstraße sind die vorhandenen Gehölzbestände des Biotopes BK 4016 - 518 zu erhalten. Das Anlegen von Grundstückszu- und abfahrten ist unter Berücksichtigung der Standorte der Gehölzbestände zulässig.

Unter Sonstige Hinweise:
Aufnahme eines Hinweises des Umweltbetriebes / Stadtentwässerung:

Die Stadt Bielefeld ist berechtigt, in den privaten Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

Begründung

Unter 2.5.1 Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutz:

Ergänzend zu den Ausführungen bzgl. der Altablagerung AA 72 innerhalb des Plangebietes wird aufgenommen:

Ergänzend hat das Institut für Umweltanalyse, Bielefeld im März 2009 eine abschließende Gefahrenbeurteilung und Machbarkeitsuntersuchung für die gewerbliche Nutzung der Altablagerungsfläche AA 72 erstellt. Ausweislich dieses Gutachtens stellen die vorliegenden Auffüllungen und Ablagerungen keine Einschränkung für eine geplante gewerbliche Nutzung dar. Die in der orientierenden Untersuchung festgestellten Methangasgehalte wurden anhand eines Gaspumpversuches überprüft. Diese ergab, dass eine aktive Entgasung der Altdeponie auf Grund der räumlich stark schwankenden und bereits nach kurzer Pumpdauer deutlich abnehmenden Methangehalte technisch weder sinnvoll möglich, noch im Hinblick auf die geplante Nutzung der Fläche erforderlich ist.
Eine passive Gasfassung auch im Bereich der geplanten Gebäude ist als ausreichend anzusehen. Die Details zur Ausführung sind im Baugenehmigungsverfahren darzulegen.
Die Entsorgung von Aushubmaterial ist im Zuge der Tiefbauarbeiten im Einzelfall zu prüfen. Um eine Verwertung nach LAGA- Kriterien (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderung an die stoffliche Verwertung vom mineralischen Reststoffen/Abfällen - TR Boden-) zu ermöglichen, ist eine sorgfältige Materialtrennung während der Aushubarbeiten unter gutachterlicher Aufsicht vorzunehmen.
Deponierelevante Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht festgestellt worden. Um den Zutritt von Niederschlagswasser in die Deponie zu verringern, ist eine weitgehende Versiegelung der Oberfläche anzustreben.
Die Fläche der AA 72 ist im Nutzungsplan gekennzeichnet.

Unter 2.5.2.2 Verkehrslärm:

Ergänzend zu den Ausführungen bzgl. eines potentiellen Verkehrslärms wird aufgenommen:

Die Gebäude Bokelstraße Nr. 4, 6 und 14 bis 20 (Umbauten und Nutzungsänderungen, Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen) sind vorsorglich aufgrund der potentiellen Verkehrslärmbelastung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden.
Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

Unter 2.5.4 Stadtklima und der Luftreinhaltung:

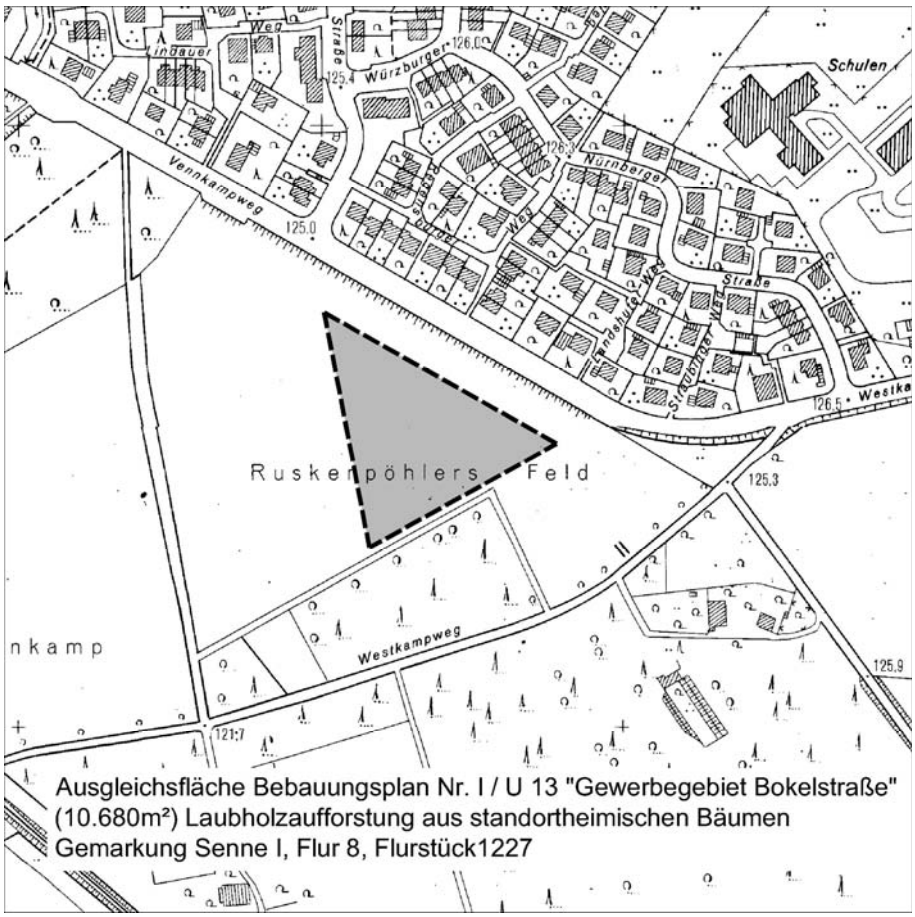
Ergänzend zu den Ausführungen bzgl. des Belanges der Luftreinhaltung wird aufgenommen:

Belange der Anlagen bezogenen Luftbelastung sind in dem Plangebiet weder durch eine Vor- noch durch eine potentielle Zusatz-(Neu-)belastung relevant. Eine Gliederung des Plangebietes nach dem Abstandserlass NRW ist aufgrund der Gemengelage nicht praktikabel. Ferner sind in dem Plangebiet ausschließlich gewerbegebietstypische Betriebe und Anlagen als nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Für heute genehmigte, immissionsschutzrechtlich nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungspflichtige Anlagen, die auch bereits vorhanden und betrieben werden, sind im Falle einer Erweiterung, Errichtung und Inbetriebnahme im Bau- und Anlagengenehmigungsverfahren auf die Einhaltung der Luftemissionen zu prüfen.
Verkehrsbedingte Luftschadstoffe sind ebenfalls für die Bauleitplanung nicht relevant, da der Verkehr innerhalb des Plangebietes und in den umliegenden Straßen so gering ist, dass die Luftbelastung durch Verkehr unterhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV bleibt.

Unter 2.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Kompensationsmaßnahmen

Zu den Ausführungen bzgl. des Belanges der Luftreinhaltung wird aufgenommen:

Der ermittelte Ausgleichsbedarf von rd. 10.680 m² wird auf Flächen der LWF Windel Land- und Forstwirtschaft GmbH & Co KG, Gemarkung Senne I, Flur 8, Flurstück1227 nachgewiesen. Vorgesehen ist eine Laubholzaufforstung aus standortheimischen Bäumen.



<u>Umweltbericht</u>

Der Umweltbericht wird entsprechend der o.g. Punkte geändert / ergänzt sowie redaktionell überarbeitet.

Die Stattgabe der Anregungen zu lfd. Nrn. 1 und 4 sowie die Berücksichtigung der Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung berühren nicht die Grundzüge der Planung.
Eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a (3) BauGB wird daher nicht notwendig.