

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Brackwede

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

Satzung

ANLAGE D

Begründung

Begründung

zum Bebauungsplan Bebauungsplanes Nr. I / U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ für einen Teilbereich des Gebietes beidseitig der „Bokelstraße“

- Stadtbezirk Brackwede -

Verfahrensstand: Satzung

INHALT	Seite
1 Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes / bisherige Flächenausweisung	3
2 Planungsgrundsätze und Abwägung	3
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	4
2.1.2 Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 (10) BauNVO	5
2.1.3 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen	6
2.1.4 Baugestaltung	6
2.2 Belange des Verkehrs	7
2.2.1 Individualverkehr	7
2.2.2 Ruhender Verkehr	7
2.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr	7
2.3 Belange der Ver- und Entsorgung	8
2.3.1 Versorgung	8
2.3.2 Entwässerung	8
2.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	9
2.5 Belange des Umweltschutzes	9
2.5.1 Boden -, Grundwasser- und Gewässerschutz	10
2.5.2 Lärmschutz	11
2.5.2.1 Gewerbelärm	11
2.5.2.2 Verkehrslärm	13
2.5.3 Lichtimmissionen	13
2.5.4 Stadtklima und Luftreinhaltung	13
2.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Kompensationsmaßnahmen	14
2.7 Landschaftsplan	15
3 Bodenordnung	17
4 Erschließungsanlagen	17
5 Flächenbilanz	17
6 Kosten	18

1 Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes / bisherige Flächenausweisung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ummeln, südlich der „Gütersloher Straße“ (B 61), westlich der „Ummelner Straße“ (L 791). Innerhalb des Gebietes überwiegt in Richtung „Gütersloher Straße“ die gewerbliche Nutzung, die mit dem dort ansässigen stahlverarbeitendem Betrieb für den Industrie- und Gewerbebau den Hauptteil der Fläche in Anspruch nimmt.

Im Bereich der Einmündung der „Ummelner Straße“ in die „Gütersloher Straße“ befinden sich mit einem Ärztehaus und der Verwaltung des o.g. Betriebes Dienstleistungseinrichtungen.

Daran schließt sich in Richtung Süden bis zur Einmündung der „Bokelstraße“ auf der Westseite der „Ummelner Straße“ Wohnbebauung bis zum Geschäftsgebäude eines Betriebes für Sportplatzbau. Das Gelände des Betriebes liegt südlich der „Bokelstraße“ auf einer ehemaligen Deponiefläche und ist von der „Bokelstraße“ durch eine Wallschüttung getrennt.

Westlich dieses Betriebsgeländes schließen eine Stellplatzanlage sowie östlich der nach Süden verschwenkenden „Bokelstraße“ die Gitterbinderfertigung / Fachwerkproduktion des o.g. stahlverarbeitenden Betriebes an.

Dieser Nutzung gegenüber liegen nördlich bzw. westlich der „Bokelstraße“ wohngenutzte, betriebsungebundene Gebäude. Durch das Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung hat sich in dem Plangebiet nördlich der „Bokelstraße“ eine Gemengelage entwickelt.

Östlich des Plangebietes befindet sich in Gegenlage zu den Außenflächen des Betriebes für Sportplatzbau die Wohnsiedlung um die „Warburger Straße“. Südlich des Plangebietes befindet sich im Außenbereich die Hofstelle „Wisbrocks Hof“ (Hagemann), während südöstlich des Plangebietes eine Aufforstungsfläche sowie die Wohnsiedlung an der Straße „Auf der Hart“ vorhanden sind.

Die Bereiche nördlich der „Bokelstraße“ bis zur „Gütersloher Straße“ sind im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Das Wohnquartier um die „Warburger Straße“ ist als „Wohnbaufläche bzw. der Siedlungsbereich an der Straße „Auf der Hart“ als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Der Bereich des Plangebietes zwischen der „Bokelstraße“ und der „Ummelner Straße“ ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Für das Wohnquartier um die „Warburger Straße“ besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan (I / U 6), der entlang der „Ummelner Straße“ „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt.

Eine Erweiterung der Gewerbenutzung südlich der „Bokelstraße“ hat bereits teilweise in einem durch den Regionalplan „Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld)“ als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ dargestellten Bereich stattgefunden.

Das 1992 erarbeitete und seitdem beständig fortgeschriebene Räumliche Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bielefeld (RSK) sieht darüber hinaus eine weitere gewerbliche Perspektive in Richtung Osten vor. Im Süden weist das RSK im Anschluss an das Gewerbegebiet entlang des Weges „Auf der Hart“ einen Waldbereich aus. Es wird diese Waldfläche im Rahmen der 202. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Fläche für Wald“ statt bisher „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt und damit die gewerbliche Baufläche in ihrer räumlichen Ausdehnung nach Süden eindeutig und abschließend begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 9,66 ha.

2 Planungsgrundsätze und Abwägung

Zur planungsrechtlichen Sicherung der bereits genehmigten und erfolgten Bebauung mit baulichen Anlagen, Lager- und Parkplätzen beidseitig der „Bokelstraße“ sowie zur Vorbereitung weiterer konkreter Bauabsichten, die zeitnah verwirklicht werden sollen, soll der Bebauungsplan Nr. I / U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ aufgestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll zudem eine Lösung für die in und außerhalb des Plangebietes vorhandenen betriebsungebundenen Wohnnutzungen mit Blick auf den Immissionsschutz erreicht werden.

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird Gewerbegebiet -GE- bzw. Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung -GE(N)- (§ 8 BauNVO i.V. m § 1 (4) BauNVO) festgesetzt.

Gemäß der Zweckbestimmung (§ 8 (1) BauNVO) dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Aufgrund der Nähe der vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzung zu wohngenutzten Gebäuden innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird eine Kontingentierung der zulässigen Emissionen der potentiellen Betriebe und Anlagen in dem Planbereich vorgenommen. Dieses geschieht über sogenannte immissionswirksame flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) - siehe 2.6 Belange des Umweltschutzes (Immissionsschutz) -.

Das Gebiet ist zu gliedern, unter Berücksichtigung der Schutzansprüche der zu betrachtenden Wohnbebauung sowie in Abhängigkeit zu den vorhandenen und zu berücksichtigenden Lärmemissionen der vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Planbereiches (Vorbelastung).

Innerhalb des Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung -GE(N)- sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die festgesetzten IFSP nicht überschreiten.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind in dem Plangebiet (in den Gewerbegebieten -GE- bzw. Gewerbegebieten mit Nutzungsbeschränkung -GE(N)-) entsprechend § 8 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO.

Zulässig sind als Ausnahme:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO.
Pro Betrieb ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
Die Wohnungen müssen in die Baukörper der Betriebsgebäude integriert werden.
Freistehende Wohnhäuser sind unzulässig.

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Tankstellen gemäß § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO.

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:

- Beherbergungs- und Bordellbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO mit der Ausnahme der folgenden Unternutzungen.

Zulässig sind als Ausnahme gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:

- Einzelhandelsgeschäfte / Verkaufsstellen als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO beschränkt auf Artikel, die mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (Handel mit Werkstatt, Handwerksbedarf, -handel),
- Ausstellungsflächen, Showrooms, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen.

Auch als Ausnahme sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO.

Einzelhandelsbetriebe werden für unzulässig erklärt. Dieses geschieht vor dem Hintergrund, keine Standorte für Einzelhandel innerhalb des Plangebietes zulassen zu wollen und somit die Entwicklung des Plangebietes im Sinne eines Gewerbegebietes mit Einzelhandel bzw. der Abgabe von Gütern an den Endverbraucher zu verhindern. Mit der Planung soll eine Stärkung der vorhandenen und potenziellen gewerblichen Nutzung in dem Gebiet erreicht werden.

Daher wird der Einzelhandel in dem Gebiet ausgeschlossen bzw. die Zulässigkeit von Einzelhandel beschränkt auf Artikel, die üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (Handel mit Werkstatt, Handwerksbedarf, -handel) sowie auf Ausstellungsflächen, Showrooms, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen.

Somit wird kein „Negativkatalog“ bestimmt, der regelt, was nicht ausnahmsweise zulässig ist. Sondern mit einem „Positivkatalog“ geregelt, was ausnahmsweise im Sinne des Einzelhandels zulässig ist.

Mit der getroffenen Regelung zur Zulässigkeit der Nutzungen wird deutlich dem im Rahmen der Regionalplanung und durch den Flächennutzungsplan in diesem Bereich aufgezeigten Nutzungsziel, einer Gewerbeflächeentwicklung, entsprochen. Demzufolge werden hier ausschließlich der Produktion und dem Vertrieb von Waren dienliche Nutzungen für zulässig erklärt.

Kunden- bzw. Besucher-orientierte Nutzungen werden dagegen ausgeschlossen.

Damit wird auch der vorhandenen Erschließungssituation der „Bokelstraße“ Rechnung getragen, in dem ein für die vorgenannten Nutzungen zu erwartender Zu- und Abgangsverkehr vermieden wird.

2.1.2 Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 (10) BauNVO

Die Schutzansprüche für die Wohnnutzung innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes regeln sich nach den für die Planung zugrunde zu legenden Regelwerken. Für die städtebauliche Planung sowie die Anlagen- / Betriebsplanung sind die DIN 18005 und die TA Lärm. Diese sehen unterschiedliche Schutzansprüche für die verschiedenen Baugebiete nach BauNVO vor.

Die wohngenutzten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind zurzeit nicht rechtskräftig überplant. Die Grundstücke befinden sich heute in einer im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten gewerblichen Baufläche.

Das Wohnen innerhalb des Geltungsbereiches ist dem Gewerbe hier vom Planungsziel der vorbereitenden Bauleitplanung „untergeordnet“.

Das vorhandene Wohnen genießt aber Schutzansprüche gegenüber dem Gewerbe. Diese Schutzansprüche sind aber ausschließlich auf einem sog. Mischgebiets-typischen Niveau anzusetzen. Dieser Schutzanspruch liegt gebietstypisch somit zwischen dem Wohn-Schutzanspruch und dem Gewerbe-Schutzanspruch. Der Schutzanspruch ergibt sich auch aus der heutigen Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB, die heute unzweifelhaft zu

der Einschätzung einer sog. Gemengelage (der Mischung von Wohnen und Gewerbe) kommen würde.

Die Baugrundstücke werden nunmehr, folgerichtig aus dem FNP entwickelt, in dem Bebauungsplan als Gewerbegebiet überplant werden.

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 Festsetzung sichert die Wohnnutzung nicht nur in ihrem Bestand, sondern stellt sicher, dass die dem Grunde nach in einem Gewerbegebiet nicht zulässige betriebsungebundene Wohnnutzung Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vornehmen kann. Dem aus dem Bestandschutz erwachsenen Schutzanspruch gegenüber der benachbarten gewerblichen Nutzung wird durch die Festsetzung der entsprechenden gutachterlich festgestellten IFSP Rechnung getragen.

2.1.3 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,8 vorgesehen. Mit der Festsetzung des gem. § 17 BauNVO höchstzulässigen Maßes der Grundflächenzahl in Gewerbegebieten soll eine möglichst hohe Ausnutzung mit gewerblichen Bauten gewährleistet werden.

Als Bauweise wird für die Bauflächen eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Bestimmung, dass bauliche Anlagen in Abweichung von der offenen Bauweise mit größeren Abmessungen als 50,0 m zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bewusst großzügig gefasst, um die Errichtung von bauordnungsrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen möglichst offen zu halten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit maximal 14,50 m beidseitig der „Bokelstraße“ festgesetzt. Im südöstlichen Planbereich wird im Übergang zum Landschaftsraum eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m festgesetzt. Im Bereich der vorhandenen Gitterbinderfertigung östlich der „Bokelstraße“ wird entsprechend dem heutigen baulichen Bestand für einen Teilbaukörper eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 15,50 m festgesetzt.

2.1.4 Baugestaltung

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die Bestimmungen zur Dachform / Dachneigung und die Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen beschränkt.

Vor dem Hintergrund der Homogenität und Darstellung des Gebietes ist es sinnvoll, trotz der bereits vorhandenen baulichen Nutzung, hinsichtlich der o.g. Aspekte ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen.

2.2 Belange des Verkehrs

2.2.1 Individualverkehr

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Bokelstraße“, die im Osten in die „Ummelner Straße“ (L 791) mündet. Zu der L 791 wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Straßenbreite beträgt in Nord-Süd-Richtung (von der Kurve bis zur Einmündung Bottroper Straße) lt. Kataster 7,50 m. Gemäß der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ist ein Begegnungsverkehr LKW / LKW innerhalb eines Straßenraumprofils von 6,35 m, ein Nebeneinanderfahren innerhalb von 6,55 m (lichter Raum) zulässig / machbar. Die Bokelstraße wird in dem Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden und wie heute bereits die Erschließungsfunktion für die anliegenden Grundstücke übernehmen. Die Straße ist unter Berücksichtigung eines weitgehenden Anliegerverkehrs in ihrer heutigen Ausgestaltung funktionsfähig.

2.2.2 Ruhender Verkehr

Die derzeitige Einengung der nutzbaren Fahrbahnbreite durch die Möglichkeit des Parkens an der „Bokelstraße“ ist durch die Anordnung der Bez.-Reg. Detmold als Höhere Straßenverkehrsbehörde begründet. Diese hat angeordnet, dass das von der Stadt Bielefeld angeordnete uneingeschränkte Halteverbot auf der Nordseite der „Bokelstraße“ in Höhe der Haus-Nr. 4 ff wieder zu entfernen ist. Die dort parkenden Fahrzeuge verursachen nun eine Fahrbahneinengung.

Eine Entschärfung des Parkraumkonfliktes, der zu einer Reduzierung des Straßenraumprofils durch seitlich parkende Fahrzeuge führt, soll durch die beabsichtigte Errichtung eines Parkhauses / einer Parkpalette an der „Ummelner Straße“ auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes erreicht werden.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf den Baugrundstücken allgemein zulässig, wenn ein Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Stellplätze sind direkt hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Parkbauwerke und Tiefgaragen sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

2.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich (300 m-Radius) der Haltestellen Gröppel und Ummeln, Grundschule. Die Haltestellen werden von den moBiel-Buslinien 28 (Bielefeld - Gadderbaum – Brackwede – Ummeln) und 128 (Brackwede – Südwestfeld – Ummeln – Brackwede) sowie der BVO-Buslinie 95 (Bielefeld – Brackwede – Ummeln – Gütersloh) und der Nachtbuslinie N7 (Bielefeld – Brackwede – Windelsbleiche – Ummeln – Bielefeld) bedient.

Das Plangebiet wird somit durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut erschlossen und durchgängig in Richtung Bielefeld und Brackwede bedient.

2.3 Belange der Ver- und Entsorgung

2.3.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz zu sichern.

Die entsprechend zu belastenden Flächen für erforderliche Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsträger innerhalb der privaten Grundstücksflächen und innerhalb der privaten Verkehrsfläche werden gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB festgesetzt.

Der im Plangebiet vorhandene Trafo-Standort wird gemäß § 9 (1) Ziffer 12 BauGB festgesetzt.

Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.

Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Errichten von Trennwänden aus Kunststoffplatten wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Errichten von Trennwänden ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Trennwand und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

2.3.2 Entwässerung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Obere Lutter“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutz- und Mischwasserkanäle der Kläranlage „Obere Lutter“ zugeleitet.

Für die Erweiterung der Gewerbefläche (Bereich Gitterbinderfertigung des Betriebes für Industrie- und Gewerbebau) ist die Schmutzwasserkanalisation in der Bokelstraße, bis auf zwei leicht überlastete Haltungen im Kurvenbereich der „Bokelstraße“ ausreichend dimensioniert. Ein Ausbau der Haltungen ist bislang nicht vorgesehen.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet entlang der „Bokelstraße“ anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen in der „Bokelstraße“ erforderlich. Für den Bereich an der „Ummelner Straße“ kann ein Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird in beiden Fällen über das Regenüberlaufbecken Ummeln geführt. Hierfür sind zusätzliche Nachweise in Form einer Schmutzfrachtberechnung erforderlich.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet oder direkt auf den Grundstücken versickert. Soweit ein Anschluss am vorhandenen Regenwasserkanal (RWK) erfolgt, wird das Niederschlagswasser wie nachfolgend beschrieben abgeleitet:

Die Bebauung entlang der Bokelstraße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 10/44. Für die Einleitung in den Trüggelbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Bezirksregierung Detmold bis zum 31.10.2027. Die Bebauung entlang der „Ummelner Straße“ zwischen „Gütersloher Straße“ und „Bokelstraße“ befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E10/43. Die wasserrechtliche Erlaubnis in den Trüggelbach ist gültig bis zum 31.12.2010.

Nach § 51 a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu errichten und zu betreiben.

Der Untergrund im Plangebiet eignet sich nur bedingt für eine Versickerung bzw. ist zu nass zur Versickerung. Da eine Versickerung nicht oder nur teilweise möglich ist, kann das aus dem Plangebiet im Bereich des Gitterbinderwerkes anfallende Niederschlagswasser dem vorhandenen Regenwasserkanal in der „Bokelstraße“ zugeleitet werden.

Im Planbereich zwischen der Hofstelle „Wisbrocks Hof“ (Hagemann) befindet sich eine Altlastenfläche (siehe Ziffer 2.5.1 Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutz). Eine Versickerung ist daher nicht möglich. Das aus diesem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll den vorhandenen Regenwasserkanälen in der „Bokelstraße“ oder der „Ummelner Straße“ zugeleitet werden.

Da diese Regenwasserkanäle hydraulisch überlastet sind, ist das Niederschlagswasser vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation auf den Grundstücken zurückzuhalten. Bei zeitnahe Anschluss an diese Regenwasserkanäle ist daher die Einleitungsmenge auf 5,0 l/s*ha („Bokelstraße“) bzw. auf 10 l/s*ha („Ummelner Straße“) zu begrenzen.

Mittelfristig ist geplant, den Regenwasserkanal in der „Bokelstraße“ zu erneuern und Finanzmittel bereit zustellen.

Von den Grundstückseigentümern ist eine private Regenwasserbehandlung vorzunehmen, sofern das von dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser der Kategorie II bzw. III der Anlage 1 des Rd. Erlasses des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ zuzuordnen ist.

Im Plangebiet ist die vorhandene Regenwasserrückhaltung im Bereich südlich der „Bokelstraße“ gemäß § 9 (1) Ziffer 12 BauGB ebenso festgesetzt, wie die Durchleitungsrechte zugunsten der Stadt Bielefeld gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB.

Die Führung bestehender und geplanter öffentlicher Entwässerungseinrichtungen gemäß § 9 (1) Ziffer 13 BauGB ist in dem Bebauungsplan eingetragen.

2.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Denkmäler oder Denkmalsbereiche gem. §§ 3-5 des Denkmalschutzgesetzes NRW.

In dem Bebauungsplan wird jedoch vorsorglich auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Wenn bei Arbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2.5 Belange des Umweltschutzes

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich die Notwendigkeit zur Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung).

Die Umweltprüfung ist im der Begründung zugehörigen Umweltbericht dargelegt (Umweltbericht zur 202. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. I / U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“, Gasse / Schumacher / Schramm – Landschaftsarchitekten, Paderborn, Dezember 2008).

2.5.1 Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutz

Im Planbereich liegen die Altablagerungen AA 72 und 255. Dabei handelt es sich um alte Tongruben, die bis in die 1970er Jahre hinein mit überwiegend Boden- und Bauschutt aber auch mit Industrie- und Hausmüll verfüllt wurden. Für die AA 255 liegt ein Gutachten des Ing.-Büros Schneider u. Partner, Bielefeld, vor. Danach soll aufgrund des Deponieinventars von einer Bebauung abgesehen werden. Das Gelände soll sich als Waldfläche entwickeln.

Für die AA 72 hat das Institut für Umweltanalyse, Bielefeld, in 9/2007 eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Danach betragen die Auffüllungen mehr als 7 m. Dabei sind zum Teil erhebliche Mengen an Deponiegas (Methangas) gemessen worden. In den oberflächennahen Bereichen finden sich auch Kontaminationen, die eine besondere Entsorgung des anfallenden Aushubs erfordern.

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.

Von den östlich der „Ummelner Straße“ liegenden Deponien sind keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Schutzwürdige Böden sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt in einem Teilbereich („Gütersloher Straße“ / „Ummelner Straße“ / „Bokelstraße“) im ausgewiesenen Wasserschutzgebiet Bielefeld-Ummeln, innerhalb der Schutzzone III A. Dieses Wasserschutzgebiet, das die Einzugsgebiete der Wassergewinnungsanlagen 14 und 17 der Stadtwerke Bielefeld GmbH umfasst, ist mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 29.07.1976 (Amtsblatt Regierung Detmold 1976 S. 242 ff.) festgesetzt worden. Der betreffende Teil des Plangebietes liegt außerhalb des Einzugsgebietes der öffentlichen Trinkwassergewinnung.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden. Nördlich des Plangebietes verläuft der Trüggelbach. Belange des Hochwasserschutzes sind dabei für das Plangebiet nicht zu berücksichtigen.

2.5.2 Lärmschutz

2.5.2.1 Gewerbelärm

Durch eine erweiterte Gewerbenutzung sind Lärmeinwirkungen an den bestehenden Wohnnutzungen innerhalb bzw. außerhalb des Plangebietes nicht auszuschließen.

Die Immissions-Schutzansprüche für die Wohnnutzung innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes regeln sich nach den für die Planung zugrunde zu legenden Regelwerken. Für die städtebauliche Planung sowie die Anlagen- / Betriebsplanung sind die DIN 18005 und die TA Lärm zu berücksichtigen. Diese sehen unterschiedliche Schutzansprüche für die verschiedenen Baugebiete nach BauNVO vor.

Zur Bestimmung der notwendigen Schutzmaßnahmen ist ein schalltechnisches Gutachten (AKUS GmbH, Bielefeld, Dezember 2008) erstellt worden.

Dabei ist der Immissionsschutz wie folgt zu diskutieren:

- anzustrebende räumliche Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort,
- Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen im Falle einer ausbleibenden bzw. nicht genügenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass das derzeitige Gewerbe mit dem Wohnen kompatibel ist bzw. die relevanten Richtwerte eingehalten werden.

Eine räumliche Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort, d.h. hier insbesondere der Wohnnutzung an der „Bokelstraße“ und der gewerblichen Nutzung in dem Planbereich scheidet aufgrund der vorhandenen Situation der unmittelbaren Nachbarschaft der beiden Nutzungen aus (Gemengelage mit der Mischung von Wohnen und Gewerbe).

Mithin ergibt sich die Frage nach einem aktiven Immissionsschutz im Sinne einer Lärmschutzeinrichtung. Hier ist vor dem Hintergrund der unmittelbaren Nachbarschaft der Wohn- und Gewerbenutzung die städtebauliche Verträglichkeit einer solchen Einrichtung vor dem Hintergrund des zu erwartenden Schutzergebnisses zu prüfen.

Aktive Maßnahmen scheiden - sofern notwendig - innerhalb des Plangebietes aus städtebaulichen Gründen prinzipiell aus. Dieses gilt nicht generell für die Wohnplätze außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Hier ist z.B. für das Wohnquartier östlich des Plangebietes an der „Warburger Straße“ die Möglichkeit gegeben, im Plangebiet entlang der „Ummelner Straße“ einen aktiven Immissionsschutz als Wallschüttung mit einer Höhe von maximal 3,50 m oberhalb der „Ummelner Straße“ weiterhin vorzusehen.

Vor dem Hintergrund, der vorhandenen Geräusch-Situation und der am jeweiligen Immissionsort anzusetzenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist eine Gliederung des Gewerbegebietes nach § 1 (4) BauNVO hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen erforderlich, solange die wohngenutzten Immissionsorte vorhanden sind (siehe hierzu Ziffer 2.1.2 Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 (10) BauNVO).

Die Gliederung des Plangebietes nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen, hier dem Emissionsverhalten für Geräusche, kann durch die Festsetzung von immisionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungs-Pegeln LW'' in $dB(A)/m^2$ erfolgen. Durch diese Maßnahme können zwei wesentliche Aspekte des Immissionsschutzes, die sich im Rahmen der Bauleitplanung als Forderung aus § 1 BauGB und § 50 BImSchG ergeben, berücksichtigt werden.

Zum Einen bedeutet diese Art der Regelung des Emissionsverhaltens eine Grenzwertsetzung für das gewerblich genutzte Gebiet, das damit eine Einschränkung erfährt, und zum Anderen werden die Immissionen für (je)den Betrieb nach der Größe seiner Grundstücksfläche kontingentiert. So verfügt dann (je)der Betrieb durch ein Emissionskontingent über einen genau bestimmbaren Geräusch-Immissions-Anteil (= Geräusch-Kontingent) an den kritischen Immissionsorten in der Nachbarschaft.

Diese kritischen Immissionsorte für den in Rede stehenden Bebauungsplan sind die Wohnhäuser im direkten Einwirkungsbereich des Plangebietes.

Die IFSP werden im Allgemeinen so dimensioniert, dass die Summe der Geräusch-Kontingente aller gewerblichen Anlagen die Orientierungs-/Richtwerte an den vorhandenen Wohnhäusern nicht überschreitet. Damit wird eine zentrale Forderung des Bundes-Immissions-Schutzgesetzes erfüllt, das eine Akzeptor-bezogene Betrachtungsweise hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinflüssen vorgibt.

Durch die Vergabe der Emissionskontingente erhalten die Betriebe einen schalltechnischen Rahmen im Sinne einer maximal möglichen Ausschöpfung ihrer Geräusch-Kontingente. Bewegen sich die Betriebe (mit z.B. Anlagenerweiterungen oder Neu-Ansiedlung) innerhalb dieses Rahmens, besteht in soweit ein unmittelbarer Rechtsanspruch auf Genehmigung der Vorhaben. Diese Rechtssicherheit stellt einen erheblichen Vorteil (aus betrieblicher Sicht) dar.

Stellt sich, z.B. im Planungsstadium, heraus, dass das Vorhaben den vorgegebenen schalltechnischen Rahmen überschreiten würde, könnte es dennoch genehmigungsfähig sein, wenn Schallschutzmaßnahmen derart durchgeführt werden würden, dass die dem Betrieb zustehenden Geräusch-Kontingente an den benachbarten Wohnhäusern eingehalten würden. Hierzu können z.B. auch zählen:

- Maßnahmen im Betriebsablauf,
- die Ordnung des Zu- und Abgangverkehrs,
- der Ausschluss von Öffnungen in Gebäuden zu bestimmten Seiten.

Solche Maßnahmen sind aber nicht im Bauleitplan festsetzbar, sondern obliegen alleine der Regelung im Baugenehmigungsverfahren.

Der Vollzug der IFSP erfolgt gemäß der Methodik der TA Lärm in den jeweiligen betrieblichen Genehmigungsverfahren unabhängig davon, ob diese gemäß BImSchG oder nach Baurecht durchgeführt werden.

In diesen Genehmigungsverfahren ist es dann nicht mehr notwendig, die Geräusch-Vorbelastung durch vorhandene – z. B. im Plangebiet existierende – Fremdbetriebe zu ermitteln. Der Nachweis der Einhaltung der „eigenen“ IFSP ist ausreichend, da eine sachgerechte Geräusch-Kontingentierung unter Berücksichtigung aller möglichen emittierenden Flächen (und damit Betrieben) bereits im Bauleitplanverfahren stattgefunden und in den festgesetzten IFSP Berücksichtigung gefunden hat.

Dabei wird der zu genehmigende Betrieb im Rahmen einer Geräusch-Immissions-Prognose gemäß TA Lärm seine Beurteilungspegel prognostizieren (lassen). Diese sind dann nicht mit den Immissions-Richtwerten für die in Rede stehenden Wohnhäuser gemäß TA Lärm, sondern mit den Geräusch-Kontingenten des Betriebes, die sich aus den festgesetzten IFSP sowie der Lage und Größe der Betriebsfläche ergeben, zu vergleichen.

Es gilt der Berechnungsmodus nach TA Lärm und dem dort aufgeführten Regelwerk i.V.m. DIN ESO 96132 (Quellhöhe $h = 2$ m).

Die IFSP für diese Flächen werden folgendermaßen dimensioniert:

<u>Lage der Fläche(n)</u>	<u>IFSP tags/m²</u>	<u>IFSP nachts/m²</u>
Im Südwesten des Plangebietes, östlich der „Bokelstraße“, im Osten des Plangebietes, südlich der „Bokelstraße“	60 dB(A)	45 dB(A)

Eine Kontrolle der zulässigen Immissionswerte / Beurteilungspegel kann anhand der festgesetzten IFSP von der zuständigen Überwachungsbehörde vorgenommen werden. Dabei ist auch die Einhaltung der Nachtwerte von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr Prüfungsgegenstand.

Die Einhaltung der maßgeblichen Schutzansprüche gilt auch für die Wohnbaugrundstücke außerhalb des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet im Quartier Warburger Straße, Mischgebiet im Bereich Auf der Hart).

In den jeweiligen betrieblichen Genehmigungsverfahren ist gemäß der TA Lärm zu prüfen und der Nachweis zu erbringen, dass an der benachbarten Wohnbebauung die dort anzunehmenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Die Wallschüttung im Osten des Plangebietes zur „Ummelner Straße“ sowie an der Südwestgrenze des Plangebietes wird als Immissionsschutzmaßnahme gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB mit einer maximalen Höhe von 3,50 m ab der „Ummelner Straße“ festgesetzt. Die Wallhöhe kann so optimiert werden, dass höhere Schalleistungspegel als die festgesetzten IFSP in dem unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet installiert werden können.

2.5.2.2 Verkehrslärm

Lt. Lärmkartierung der EU (2007) erreichen die Immissionspegel im Umfeld der „Ummelner Straße“ > 65 - ≤ 70 dB(A) tags und > 55 - ≤ 60 dB(A) nachts, rückwärtig > 55 - ≤ 60 dB(A) tags und > 50 - ≤ 55 dB(A) nachts.

Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für GE von 65/55 dB(A) tags/nachts werden im Straßenumfeld überschritten, rückwärtig eingehalten. Das Lärmbelastungsniveau tags/nachts ist im Umfeld der „Ummelner Straße“ mehr als gewerbegebietstypisch, rückwärtig gewerbegebietstypisch.

2.5.3 Lichtimmissionen

Bezüglich der Lichtimmissionen ist innerhalb des Gewerbegebietes eine Beleuchtung soweit zulässig, dass sie dem Werksschutz und den Anforderungen an Ausleuchtung für Feuerwehr und Rettungsdienst ausreichend genügen bzw. über Bewegungsmelder zum Einsatz kommen. Dabei sind Beleuchtungen zu wählen, deren Leuchtdichte die Werte von Straßenraumbeleuchtung nicht überschreitet. Dabei ist darauf hinzuwirken, dass es zu keinen Lichtimmissionen bei angrenzenden Wohngebäuden und Gartengrundstücken kommt. Hier ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme anzuwenden. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen können hierzu nicht getroffen werden.

2.5.4 Stadtklima und der Luftreinhaltung

Lt. Stadtklimaanalyse (2007) stellt das Plangebiet in seinem Zentrum ein gering klimaempfindliches Gewerbeflächen-Klimatop mit eingeschränkter Belüftung bzw. eine kleinräumige Wärmeinsel dar. Auf das Wohlbefinden der hier arbeitenden Bevölkerung wirken diese Effekte bioklimatisch schwach wärmebelastend (= leicht warm).

Die mikroklimatische Situation ist insgesamt als noch ausgeglichen zu bewerten, da der kleinräumige Luftaustausch innerhalb des Gebietes durch die nördlich und südlich angrenzenden Grün- und Freiflächen unterstützt wird.

Mit den künftigen Betriebserweiterungen und -neuansiedlungen und vor dem Hintergrund der bereits bestehenden großflächigen Gewerbenutzung wird insbesondere im Norden des Planbereiches die Belüftung weiter reduziert, die Lufttemperatur erhöht und dadurch eine kleinräumige Wärmeinsel entstehen. Mikro- und Bioklima werden weniger günstig und das Wohlbefinden des Menschen mäßig wärmebelastet (= warm).

Zur Optimierung der mikro- und bioklimatischen Situation innerhalb des Plangebietes werden folgende textlicher Festsetzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Die Süd- bzw. Südwest- und Westfassaden der Gewerbebetriebe sind soweit technisch möglich zu mind. 40 % zusammenhängend zu begrünen. Alternativ zu den Westfassaden ist auch eine Fassadenbegrünung der Ostfassaden bzw. eine Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Fassadennähe zulässig.
- Flachdächer (0 bis 7 Grad) der Gewerbebetriebe sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen soweit technisch möglich und nicht im Widerspruch zum Aufbringen von Fotovoltaik / Sonnenkollektoren stehend zu bepflanzen.

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.

2.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Kompensationsmaßnahmen

Insgesamt ist der Planungsraum durch die bereits vorhandene Bebauung als deutlich vorbelastet zu beschreiben, so dass nur anpassungsfähige, häufige Arten als Brut- und Nahrungsgäste vorkommen werden. Das faunistische Potenzial dieses Standortes muss abgesehen von den alten Bäumen entlang der „Bokelstraße“ sowie vorhandenen größeren Gehölzbeständen als gering eingestuft werden. Es kommen, abgesehen von Baumstandorten, eher geringwertige Biotope mit deutlichem Versiegelungsgrad und hoher Nutzungsintensität vor.

Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bau-, anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen der Artengruppe Vögel sind auf der Grundlage der Empfehlungen der Artenschutzrechtlichen Prüfung für den Bebauungsplan als Bestandteil des Umweltberichtes im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren festzulegen und ggf. als Auflage in den Bauschein aufzunehmen.

Der Bebauungsplan sichert im Wesentlichen den Bestand, ein Eingriff ist nur auf einer kleinen Teilfläche im Süden gegeben. Hier muss somit im Rahmen der Berechnung des erforderlichen Ausgleichs unterschieden werden.

Die Bilanzierung erfolgt entsprechend des „Bielefelder Modells zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der verbindlichen Bauleitplanung“ (2007). Hierbei ist festzuhalten, dass Grundlage der Bilanzierung der Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ist. Für alle bereits vorhandenen, bzw. genehmigten Gebäude und sonstigen Nutzflächen (bebauter Innenbereich, bereits ausgeglichener Außenbereich) erfolgt somit keine Bilanzierung. Der Vollständigkeit halber werden aber auch diese Flächen tabellarisch aufgeführt (siehe hierzu Umweltbericht).

Der im Plangebiet beidseitig entlang der „Bokelstraße“ vorhandene Gehölzbestand ist Bestandteil des schutzwürdigen Biotopes BK-4016-518 und wird daher gem. § 9 (1) 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt.

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, Flurstück 1227 nachgewiesen. Vorgesehen ist eine Laubholzaufforstung aus standortheimischen Bäumen.

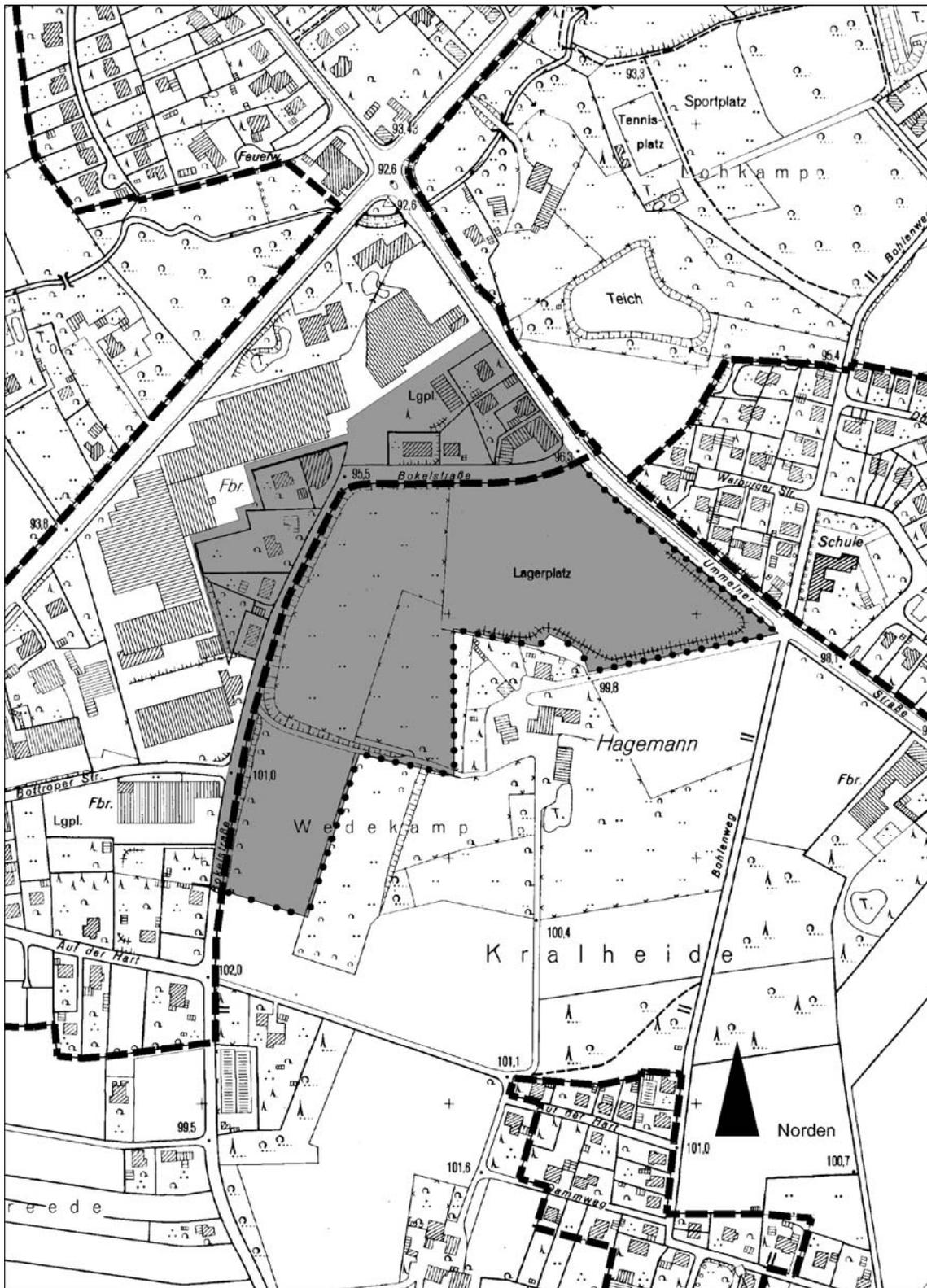


2.7 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Landschaftsplanes (Landschaftsplan Bielefeld-West), ist jedoch im Verfahren für die geplanten bzw. bestehenden Bauflächen aus dem Landschaftsplan zu entlassen (Arrondierung von Bebauung und Gewerbe). Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes treten die Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes außer Kraft (§ 29 LG NW).

Folgende Festsetzungen sind aber derzeit im Planungsraum vorhanden:

Für diesen Bereich werden als Entwicklungsziele gemäß § 18 LG insbesondere Erhaltungsgebote für eine vielfältig gegliederte Landschaft festgeschrieben. Im Bereich des ehemaligen Deponiestandortes (Lagerfläche Landschafts- / Gartenbaubetrieb) wird ein Wiederherstellungsgebot für eine in ihrem Wirkungsgefüge, Erscheinungsbild oder in der Oberflächenstruktur geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft gegeben.



- Abgrenzung des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes - West**
- Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I / U 13 "Gewerbegebiet Bokelstraße"**
- aus dem Landschaftsplan zu entlassender Bereich**

Das gesamte Plangebiet (außer nördliche Bebauung) liegt im Landschaftsschutzgebiet „Ostmünsterland“, für welches folgende Festsetzungen formuliert werden:

- Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in einem durch die Landwirtschaft mit noch relativ hohem Grünanteil geprägten Landschaftsraum,
- Erhaltung der episodisch überschwemmten Auenbereiche, Altdünenfelder und Grundmoränenrücken des Friedrichsdorfer Drumlinfeldes,
- Erhaltung und Wiederherstellung des abwechslungsreich mit Wäldchen, Altholzriegeln, Baumreihen, Ufergehölzen und Grünlandflächen gegliederten Landschaftsbildes,
- Erhaltung zusammenhängender, wenig bebauter Landschaftsräume,
- Sicherung der Freiräume wegen ihrer besonderen Bedeutung für die ruhige Feierabend- und Wochenenderholung.

Das Plangebiet ist aus dem Landschaftsplan zu entlassen. Wird mit einem Bebauungsplan in den Geltungsbereich eines Landschaftsplanes eingegriffen, so treten nach Landschaftsgesetz NRW bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Hierzu zählen Darstellungen der Entwicklungsziele, die Festsetzung von Schutzgebieten, die Festsetzung zur Zweckbestimmung für Brachflächen, forstliche Festsetzungen sowie Festsetzungen von Entwicklungs-, Pflege- und Ersatzmaßnahmen gemäß Landschaftsgesetz NRW sowie der Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

3 Bodenordnung

Besondere bodenordnerische Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind voraussichtlich nicht erforderlich.

4 Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festzusetzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

5 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ca. ha	Anteil in %
Gewerbegebiete	9,07	93,9
Verkehrsflächen	0,54	5,6
Versorgungsflächen	0,05	0,5
Plangebietsgröße	9,66	100

6 Kosten

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Der künftige Investor ist bereit, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anfallenden Kosten einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten zu tragen.

Entwässerung:

Die Kosten für den Neubau von Schmutz- und Regenwasserkanälen in der Bokelstraße betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 135.000.- € (einschl. MWSt. ohne Bauverwaltungskosten).

Die Kosten betragen im Einzelnen:

Schmutzwasserkanalisation	ca.	80.000.-- €
Regenwasserkanalisation	ca.	55.000.-- €

Im Abwasserbeseitigungskonzept 2005 sind Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen ab 2017 vorgesehen. Mittelfristig ist geplant, den Regenwasserkanal in der Bokelstraße zu erneuern und Finanzmittel bereit zustellen.

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 600.-- €.

Bielefeld, im Mai 2009