

Anlage

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / O 11 "Kornkamp"

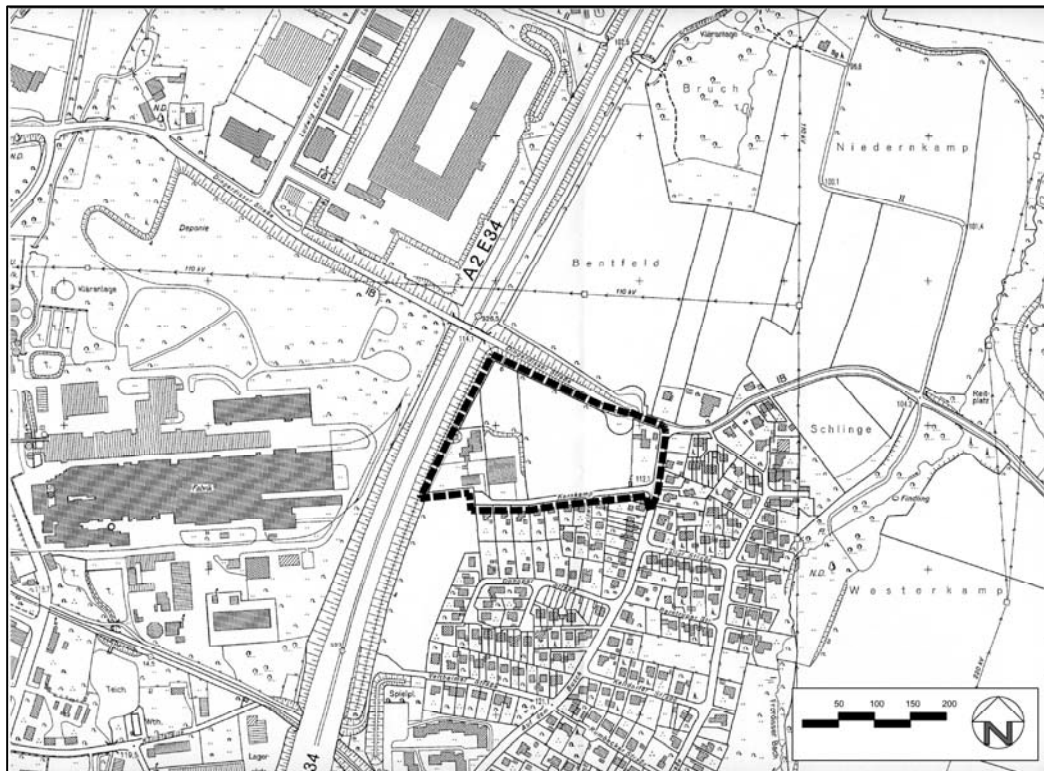
- B-Plan-Satzung, Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen
- Begründung

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / O 11

„Kornkamp“



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

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bauamt, 600.5, PM

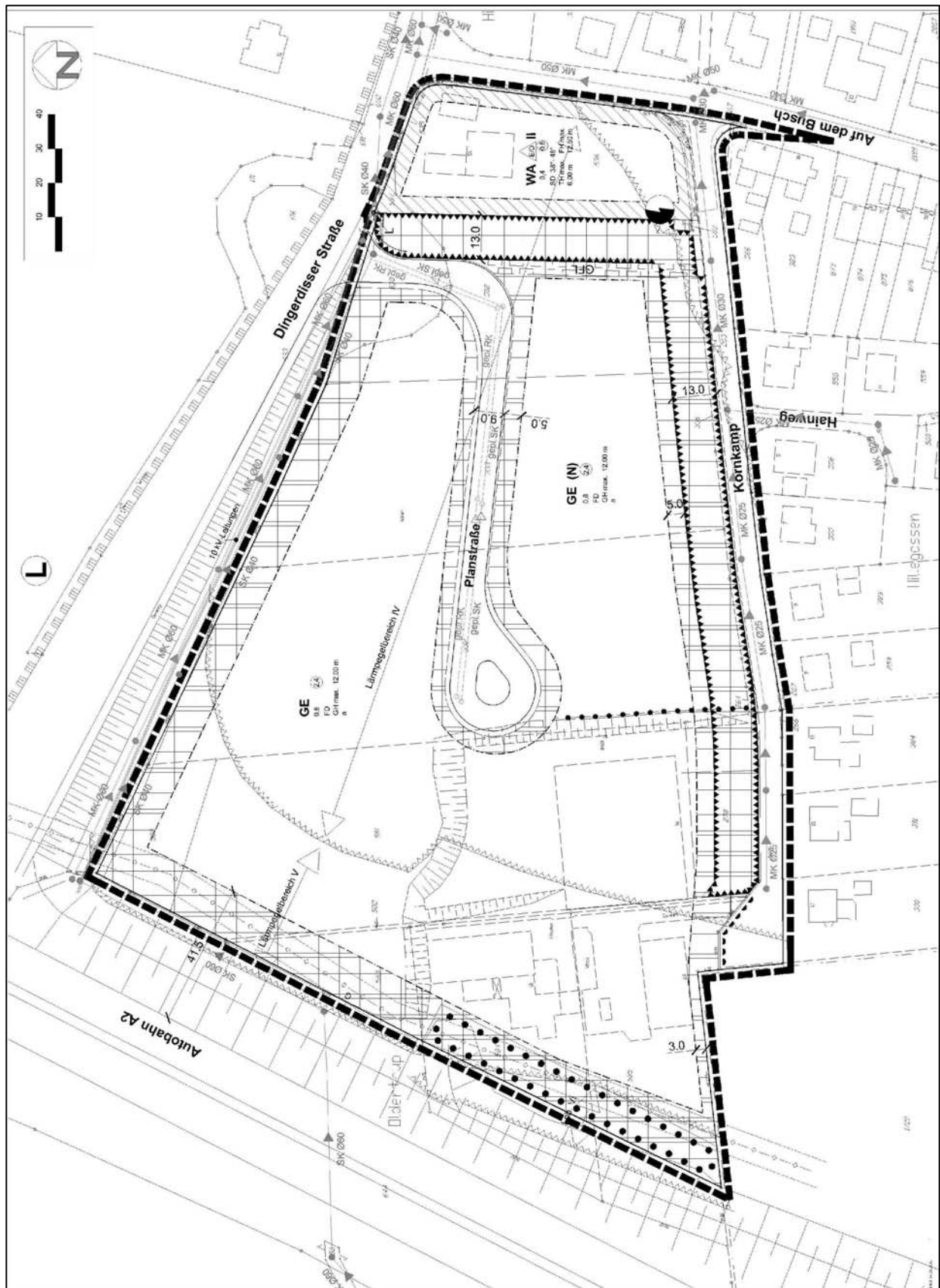


Abb. 1 Bebauungsplan Nr. III/O 11, Nutzungsplan-Satzungsfassung

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

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 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986);

§ 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 28.10.2008 (GV. NRW S. 644);

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 Artikel I Gesetzes vom 30.06.2009 (GV. NRW. S. 380).

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.

Zu widerhandlungen 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

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

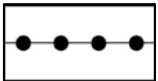
0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten

gemäß § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet

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

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

gemäß § 4 (3) BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind

gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Gartenbaubetriebe,

2. Tankstellen.

In Teilgebiete nach Nutzungen, Art und Eigenschaften (Emissionsverhalten) der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliederte Gewerbegebiete



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



Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

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

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören
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.
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,8

zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,8

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

2,4

zulässige Geschossflächenzahl , z.B. 1,6

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

GH max. 12m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in Metern

TH max. 4,5m

Die Traufhöhe (TH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß 4,5 m überschreiten.

FH max. 11,0m

Die Firsthöhe (FH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß 11,0 m überschreiten.

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

Obere Bezugspunkte:

- Oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern
- Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe),
- Oberkante der Dachhaut (Firsthöhe).

Untere Bezugspunkte:

Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche.

Ausnahmsweise zulässig ist innerhalb der Gewerbegebiete eine Überschreitung der zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Filteranlagen und dergleichen (in erheblich untergeordnetem Flächenumfang) um maximal 3,5 m. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der betroffenen Außenwand maßgebend.

3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** gemäß § 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.

o

offene Bauweise



Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser



Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

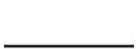
4. Flächen für Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

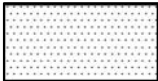
Flächen für Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren sowie der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche

gemäß § 9 (1) 11 BauGB

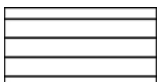


Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zu- und Abfahrten aus und von dem Gewerbegebiet zur Straße Kornkamp sind mit Ausnahme der Nutzer der Gebäude Kornkamp 18 und 20 nicht zulässig.

6. Versorgungsflächen

gemäß § 9 (1) 12 BauGB



Versorgungsflächen

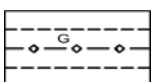


Zweckbestimmung:

Trafostation

7. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

gemäß § 9 (1) 13 BauGB



vorhandene Erdgashochdruckleitung mit Schutzstreifen

Tiefwurzelnde Gehölze sind grundsätzlich innerhalb eines Abstandes von 2,5m zur Außenkante der Rohrleitung nicht zulässig. Für flachwurzelnde Gehölze im Leitungsschutzstreifen ist die Zustimmung des Versorgungsträgers erforderlich. Für

Kontrollen und Instandhaltungsmaßnahmen, Intensivmessungen, etc. muss die Zugänglichkeit der Leitung jederzeit gewährleistet sein.

8. 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

Der Ausgleich für die durch die Festsetzung von Gewerbe, Wohnbebauung und Erschließung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf dem Grundstück in der Gemarkung Brönnighausen, Flur 1, Flurstück 271 auf einer Teilfläche von 8.379 qm festgesetzt. Als Ausgleichsmaßnahme ist eine Grünlandbrache zu entwickeln.

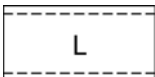
Die Ausgleichsfläche gem. dieser Festsetzung ist sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) 21 BauGB



Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld



Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld

Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen sowie der Abwasserkanäle dürfen in einem Abstand von mind. 2,50 m beiderseits der Rohrachse nicht überbaut und mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In diesem Bereich dürfen die Leitungs- bzw. Kanaldeckungen nicht durch Abtragung verändert werden.

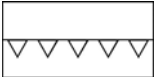
10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

gemäß § 9 (1) 24 BauGB



Flächen für aktive private Lärmschutzmaßnahmen

In der im Plan gekennzeichneten Fläche sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles mit einer Mindesthöhe von $H = 4,00\text{m}$ zu errichten. Die Mindesthöhe bezieht sich auf die Höhe der nächstgelegenen ausgebauten Verkehrsfläche (Kornkamp). Die Anlagen sind allseitig mit einheimischen standortgerechten Sträuchern zu begrünen, die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Im Allgemeinen Wohngebiet sind in Abhängigkeit der dargestellten Lärmpegelbereiche passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftungen in Schlafräumen, etc.) gemäß DIN 4109 zu dimensionieren.

11. 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

gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Vorgartenflächen

Als Vorgartenflächen sind in den GE- Gebieten die Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße und vorderer Baugrenze anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Diese Flächen (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz- oder Lagerfläche genutzt werden.

Beidseitig der Planstraße sind beidseitig alle 15m ein Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. $2,00 \times 5,00\text{m}$ vorzusehen (mind. 12m^3 Pflanzgrube).

Begrünung von Stellplatzanlagen

Zusammenhängende Stellplatzflächen sind mit standortgerechten Einzelbäumen zu begrünen. Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Baumarten wie z.B. Hainbuche oder Feldahorn zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen.

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. $2,00 \times 5,00\text{m}$ vorzusehen (mind. 12m^3 Pflanzgrube). Bei durchgehenden Stellplatzreihen sind die Pflanzbeete durchgängig in der Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Maß) anzulegen.

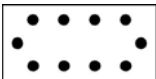
Die Stellplatzflächen für PKW sind aus nicht vollständig bodenversiegelnden Materialien herzustellen.

Anmerkung:

Es wird empfohlen, Dach- oder Fassadenbegrünungen durchzuführen, soweit sie bei den Gewerbebetrieben realisiert werden können.

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

gemäß § 9 (1) 25 b BauGB



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

12. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

Dachform und -neigung

FD

Zulässig sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 15°.

SD 38°-48°

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von Dachneigung von 38° bis 48°.

Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind andere Dachneigungen zulässig.

Drempel

Die zulässige Drempelhöhe im Allgemeinen Wohngebiet ist auf maximal 1,0 m festgesetzt. Die Höhe des Drempels ist das senkrechte Maß von der Schnittlinie der OK-Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittstelle der Außenkante der Dacheindeckung mit der äußeren Wandfläche.

Fassaden und Außenwandflächen

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

Einfriedigungen

Entlang der Grundstücksgrenzen sind bis auf die notwendigen Zufahrten / Zugänge eine durchgängige Einfriedung als Maschendrahtzäune / Metallgitterzäune bis zu einer Höhe 2,50 m zulässig.

Werbeanlagen

Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NW sind nur zulässig, wenn

- sie an und auf den Gebäuden bis zu einer Gesamtgröße von 5% der jeweiligen Fassadenfläche errichtet werden,
- sie nicht mehr als 3,5m über der zulässigen Gebäudehöhe (am Aufstellungsort senkrecht zur Erdoberfläche gemessen) hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NW sind zulässig,

- innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete,
 - wenn sie nur in einer Höhe von 6m (Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 12,0m) über dem Gelände errichtet werden,
 - sie nur als Einzelanlagen oder als Gruppe von max. 3 baugleichen Anlagen in räumlicher Beziehung (z.B. Gruppe von Fahnenmasten) errichtet werden;
 - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen max. 1 Einzelanlage oder Gruppe – wie oben – je laufende 30m Grundstücksbreite errichtet werden.

Zulässig sind belichtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werksschutzes (Sicherheitsanlagen).

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und / oder innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben sind unzulässig.

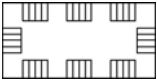
Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A2 ansprechen sollen, sind nicht zulässig. Werbeanlagen in der Anbaubeschränkungszone (40m bis 100m vom befestigten Fahrbahnrand) bedürfen gem. § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde und sind jeweils gesondert zu beantragen.

13. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

gemäß § 9 (6) BauGB



Landschaftsschutzgebiet



Grenze des Landschaftsschutzgebietes

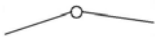
Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:

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 und Hinweise zum Planinhalt

Hinweis zur Löschwasserversorgung:

Durch den Versorgungsträger können im Plangebiet zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes eine Löschwassermenge von 96 m³/h für mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden. Sofern sich im Einzelfalle für die jeweilige Nutzung ein erhöhter Bedarf an Löschwasser ergeben sollte, ist die notwendige Löschwasser-Bevorratung auf eigenem Grundstück vorzusehen. Im Genehmigungsverfahren ist die entsprechende Kapazität nachzuweisen.



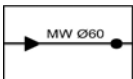
Vorhandene Flurstücksgrenze

555

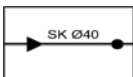
Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude mit Hausnummer



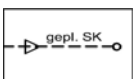
vorhandener Mischwasserkanal



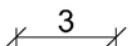
vorhandener Schmutzwasserkanal



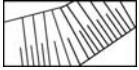
geplanter Regenwasserkanal



geplanter Schmutzwasserkanal



Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3 m



vorhandene Böschungsfläche

Begründung einschließlich Umweltbericht zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / O 11 „Kornkamp“

Inhaltsübersicht

1.....Allgemeines / Verfahren.....	16
2.....Vorliegende Planungen.....	16
3.....Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation.....	17
4.....Ziele und Zwecke der Planung.....	19
4.1.....Belange des Gewerbes.....	19
4.2.....Belange des Wohnens.....	20
4.3.....Belange des Verkehrs.....	20
4.4.....Belange der Umwelt.....	21
4.5.....Belange der Ver- und Entsorgung	25
4.6.....Belange des Denkmalschutzes.....	27
5.....Flächenbilanz	27
6.....Bodenordnung.....	28
7.....Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan	28
8.....Kostenschätzung.....	29
9.....Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB	30

1. Allgemeines / Verfahren

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) soll der Bebauungsplan Nr. III / O 11 "Kornkamp" für das Gebiet südlich der Dingerdisser Straße, westlich der Straße Auf dem Busch, nördlich der Straße Kornkamp, östlich der BAB A2 (Gemarkung Oldentrup, Flur 2) im Stadtbezirk Heepen neu aufgestellt werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 15.04.2008 gefasst. Hiernach erfolgte im August 2008 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und parallel die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB. Am 16.06.2009 erfolgte der Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan. In der Zeit vom 17.07.2009 bis einschließlich 28.08.2009 wurde der Bebauungsplan öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgte die Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB.

2. Vorliegende Planungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Südlich und östlich sowie grenzen Wohnbauflächen an. Nördlich der Dingerdisser Straße sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bereich östlich der BAB A2 ist als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Bebauungsplan

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert für das Plangebiet nicht.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-Ost. Für das Plangebiet ist das Entwicklungsziel 6 „Temporäre Erhaltung der Landschaft bis zur rechtsverbindlichen Festsetzung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzung“ benannt.

3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im östlichen Gebiet der Stadt Bielefeld im Stadtteil Olfentrup. Das Gebiet wird durch die öffentlichen Verkehrsflächen der Dingerdisser Straße im Norden, der Straße Auf dem Busch im Osten, der Straße Kornkamp im Süden sowie der Autobahn A2 begrenzt. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 3,95 ha.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im süd-westlichen Teil des Gebietes zwischen Dingerdisser Straße und Kornkamp sind zurzeit noch 2 Gewerbebetriebe vorhanden. Hierbei handelt es sich um eine Schreinerei, einen Galvanikbetrieb sowie eine ehemalige Spedition, die zurzeit leersteht. Alle Betriebe werden über die Straße Kornkamp erschlossen.

An der Einmündung der Straße Auf dem Busch / Dingerdisser Straße ist ein zweigeschossiges Wohnhaus vorhanden, das von der Dingerdisser Straße aus erschlossen wird.

Im Norden schließt sich an das Plangebiet die Dingerdisser Straße an, die zur Überquerung der Autobahn A2 nach Nordwesten hin ansteigt. Im Westen begrenzt ein Sicht- und Lärmschutzwall entlang der Autobahn A2 das Plangebiet.

Das Plangebiet fällt von Nordosten in südwestlicher Richtung um ca. 6m ab.

Weitere Einzelheiten zum Bestand ergeben sich aus dem Bestandsplan.

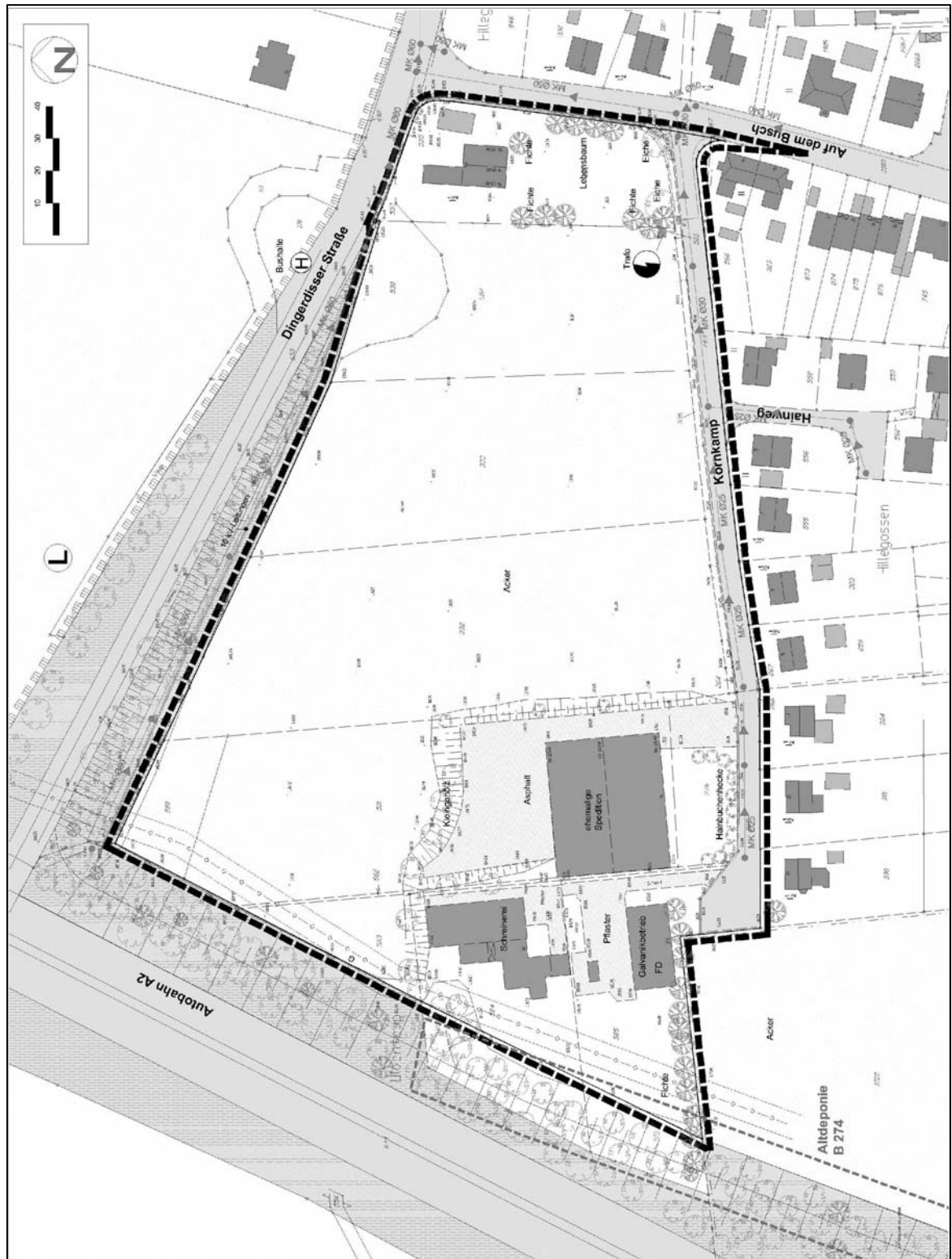


Abb. 2 Bebauungsplan Nr. III/O 11, Bestandsplan

4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange des Gewerbes

Wesentliches Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / O 11 „Kornkamp“ - ist es, für die überwiegenden Teile des Plangebietes eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich zu entwickeln.

Neben den westlich der Autobahn A2 vorhandenen großen zusammenhängenden Gewerbeflächen besteht nach wie vor ein Bedarf an kleinteiligen, ortsteilnahen gewerblichen Bauflächen mit guter Erschließung.

Diesem Gesichtspunkt soll durch die Schaffung eines Gewerbegebietes innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen werden. Zudem soll der Bestand der die sich in der Vergangenheit im Gebiet angesiedelten einzelnen kleinere Betriebe planungsrechtlich gesichert werden.

Hierzu erfolgt im Bebauungsplan die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens erfolgt eine Gliederung der zulässigen gewerblichen Nutzungen nach Art und Eigenschaften der Betriebe. So ist aufgrund der Nähe der angrenzenden Wohnhausbebauung auf südlichen Teilflächen des Gewerbegebietes nur solche gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In den übrigen Bereichen ist eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung zulässig. Aufgrund der beabsichtigten kleinteiligen Struktur des Gebietes im Nahbereich zu vorhandenen Siedlungsbereichen werden einzelne allgemein zulässige oder als Ausnahme zulässige Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 ausgeschlossen. Ebenso wird aufgrund der nahegelegenen Autobahn bzw. aufgrund von weiter westlich vorhandenen Gewerbegebieten betriebsgebundenes Wohnen ausgeschlossen. Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen betriebsgebundenen Wohnungen genießen Bestandsschutz. Die Festsetzungen als Gewerbegebiet bzw. als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen in Verbindung mit der kleinteiligen Erschließungsstruktur sollen dazu beitragen dass die angestrebte kleinteilige Gewerbestruktur geschaffen wird. Insbesondere aufgrund der möglichen Lärmemissionen der zulässigen Betriebe ist nicht davon auszugehen, dass sich im Gebiet großflächige Betriebe – wie zum Beispiel aus dem Logistikbereich - ansiedeln werden.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen mit Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 sowie Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4 orientieren sich an den Höchstwerten der BauNVO.

Durch die neue innere Erschließung des Gewerbegebietes sowie die festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen sollen Möglichkeiten der Konfliktminderung mit der umgebenden Wohnhausbebauung genutzt werden.

4.2 Belange des Wohnens

Die Möglichkeiten der gewerblichen Nutzung des Gebietes werden durch die vorhandene Wohnhausbebauung im Plangebiet sowie im Umfeld begrenzt. Ziel ist es, das im Plangebiet vorhandene Wohngebäude durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich zu sichern. Die sich an den Bestand anschließenden Flächen sollen ebenfalls zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden, um beiderseits der Straße auf dem Busch einen zusammenhängenden Wohnbereich zu schaffen, der nach Süden seine Fortsetzung findet. Die Wohnbauflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise orientieren sich an der Bebauungsstruktur des Umgebungsbereiches.

Durch die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen im Übergangsbereich zu der gewerblichen Nutzung sowie durch zu treffende passive Schallschutzmaßnahmen soll ein gesundes Wohnen ermöglicht werden. Die für die Dimensionierung des passiven Schallschutzes relevanten Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan eingetragen.

4.3 Belange des Verkehrs

Die Erschließung der vorhandenen Gewerbebetriebe bzw. Wohnnutzungen erfolgt derzeit über die Straße Kornkamp.

Ziel ist es, die Flächen der ehemaligen Spedition sowie alle neuen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes unmittelbar von der Dingerdisser Straße aus zu erschließen, um zukünftig Immissionskonflikte mit der vorhandenen Wohnhausbebauung im Umfeld des Plangebietes auszuschließen. Hierzu wird im Bebauungsplan eine neue öffentliche Verkehrsfläche mit Anbindung an die Dingerdisser Straße festgesetzt, die mit einer für die gewerbliche Nutzung geeigneten Wendeanlage abgebunden wird. Zufahrten aus dem Gewerbegebiet zur Straße Kornkamp werden mit Ausnahme für die Nutzer der Objekte Kornkamp 18 und 20 ausgeschlossen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Wohnhausbebauung soll unmittelbar von den umgebenden Straßen aus erschlossen werden.

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über Buslinien der BVO gegeben. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich an der Dingerdis-

ser Straße (Haltestellen „Auf dem Busch“) in fußläufiger Entfernung. Die Haltestelle wird von der Buslinie - Stieghorst/Heepen – Oldentrup – Hillegossen – Ubbedissen (Linie 103) sowie von der Buslinie Bielefeld – Oldentrup – Ubbedissen – Bechterdissen – Aemissen – Oerlinghausen Bahnhof. (Linie 369) bedient.

4.4 Belange der Umwelt

4.4.1 Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Neuaufstellung des 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.

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.

Die Umweltprüfung kommt abschließend zu dem Ergebnis dass von den geplanten Vorhaben Wirkungen primär auf die Schutzgüter Menschen und menschliche Gesundheit, Boden und Pflanzen ausgehen. Lediglich eine geringfügige Betroffenheit ergibt sich für die Schutzgüter Tiere, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft. Keinerlei Auswirkungen sind für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Es wurden spezifische Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt. Auch nach deren Umsetzung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich, auf der Basis des „Bielefelder Modells zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der verbindlichen Bauleitplanung“, ein entsprechender Kompensationsflächenbedarf von 8.379 m² ermittelt wurde.

4.4.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden über den heutigen Bestand hinaus die Voraussetzungen für eine zusätzliche Gewerbe- und Wohnnutzung des Plangebietes auf bislang baulich nicht genutzten Flächen geschaffen.

Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belange des Gewerbes und des Wohnens Vorrang eingeräumt wird.

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen. Zur Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft wurde die bestehende Bepflanzung auf dem Wall entlang der A2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als zu erhalten festgesetzt.

Für den landschaftsökologischen Eingriff wurde der Kompensationsbedarf nach dem Bewertungsmodell der Stadt Bielefeld ermittelt. Nach der Kompensationsflächenermittlung ergibt sich für den landschaftsökologischen Ausgleich ein Bedarf von 8.379 m². Dieser Kompensationsbedarf soll außerhalb des Plangebietes realisiert werden.

Die Kompensationsmaßnahmen für die durch die Festsetzung von Gewerbe, Wohnbebauung und Erschließung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf dem Grundstück in der Gemarkung Bröninghausen, Flur 1, Flurstück 271 auf einer Teilfläche von 8.379 m² umgesetzt. Als Ausgleichsmaßnahme ist eine Grünlandbrache zu entwickeln. Damit kann und soll der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

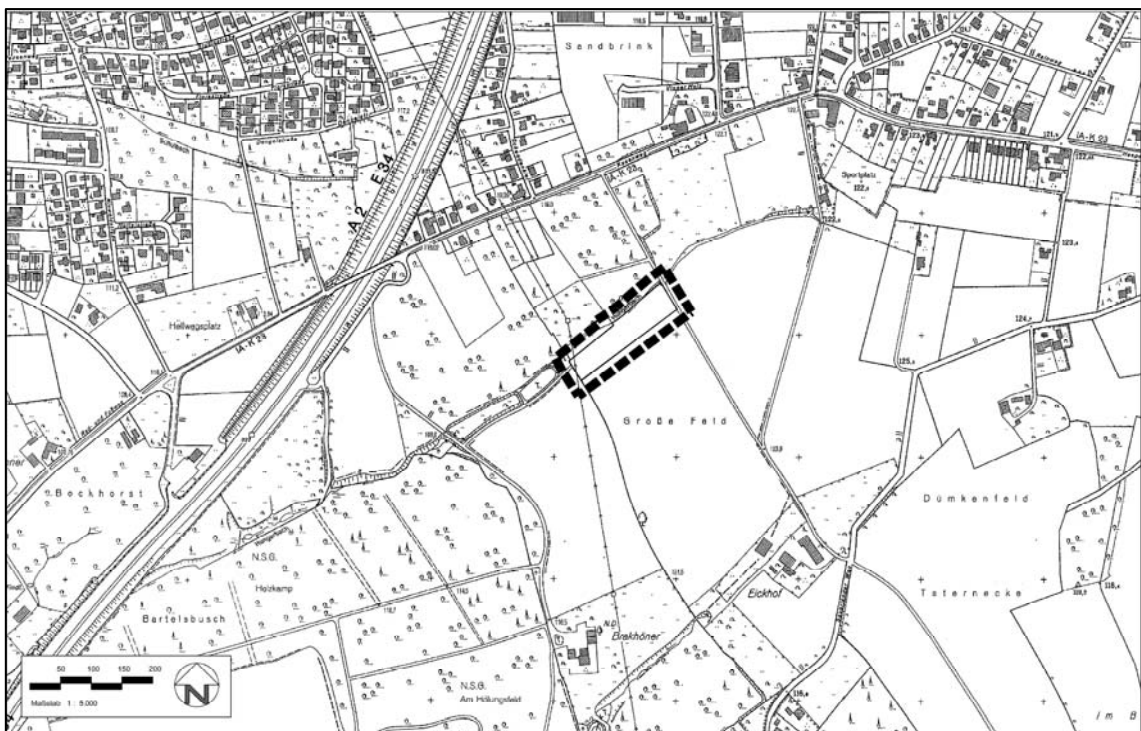


Abb. 3 Übersichtsplan zur Lage der Ausgleichsflächen

4.4.3 Artenschutz

Im Rahmen der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wurde den Belangen des Artenschutzes Rechnung getragen. Hierbei wurden die Wirkungen der Planung auf die Bereiche Säugetiere, Amphibien, Reptilien sowie Vögel untersucht. Für einzelne Vogelarten wurden vertiefende Betrachtungen der Betroffenheit angestellt (siehe hierzu Ziffer 5.11 des Umweltberichtes sowie die Prüfprotokolle der speziellen Artenschutzprüfung im Anhang des Umweltberichtes).

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Kleinräumigkeit des Vorhabens und der Ausweichmöglichkeiten der der Arten eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population der jeweiligen Vogelarten nicht zu erwarten ist. Durch die Planung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

4.4.4 Altlasten

Im südwestlichen Planbereich befindet sich die im Altdeponieverzeichnis unter der Nummer B 274 aufgeführte Altablagerung. Sie erstreckt sich über das Plangebiet hinaus in südlicher Richtung. Hierbei handelt es sich um die Flächen des im Jahre 1979 genehmigten Sicht- und Lärmschutzwalles entlang der Autobahn A 2.

Eine Gefährdung geht unter der derzeitigen Nutzungssituation von dieser Altablagerung nicht aus.

4.4.5 Immissionsschutz

Hinsichtlich des bestehenden Nebeneinanders von vorhandener gewerblicher Nutzung und südlich und östlich an diese Nutzung angrenzende Wohnhausbebauung sowie der geplanten Ausweitung der gewerblichen Nutzung sind Immissionskonflikte nicht auszuschließen.

Zur Feststellung der Immissionsauswirkungen der geplanten Maßnahmen wurde auf Grundlage der vorgesehenen Planung ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet werden¹. Ebenso erfolgte bereits im Vorfeld der Planung eine Begutachtung der Lärm- und Luftschadstoffimmissionen im Plangebiet.²

Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt den weite Teile des Gewerbegebietes umfassenden 4m hohen Lärmschutzwall.

¹ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III / O 11 „Kornkamp“ der Stadt Bielefeld; AKUS GmbH, Bielefeld; 12.11.2008

² Stellungnahme zu den Lärm- und Luftschadstoffimmissionen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.III / O 11 „Kornkamp“; AKUS GmbH, Bielefeld; 03.05.2007

Im Gutachten wurde auf der Grundlage der nahegelegenen Wohnhausbebauung an der Straße Kornkamp sowie der Straße Auf dem Busch ein Konzept für die Gliederung des Gewerbegebietes in Gewerbegebiet ohne Nutzungseinschränkungen und Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen unterbreitet und zur Grundlage der Berechnungen gemacht. Diese Gliederung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Der Gutachter kommt zu dem Erkenntnis, dass unter Berücksichtigung der Gliederung sowie der aktiven Lärmschutzeinrichtung die Immissionsrichtwerte an der benachbarten Wohnhausbebauung eingehalten werden.

Bezüglich der Verträglichkeit der ermittelten Feinstaubbelastung mit der geplanten gewerblichen Nutzung kommt der Gutachter zu der Auffassung, dass die gewerbliche Nutzung im Plangebiet verträglich.³ Wohnen innerhalb des Gewerbegebietes wurde durch Festsetzungen ausgeschlossen.

Im Rahmen des Gutachtens wurden ebenfalls die Auswirkungen der Autobahn A 2 auf das geplante Allgemeine Wohngebiet untersucht, wobei der geplante Lärmschutzwall in der Untersuchung berücksichtigt wurde.

Hierbei wurde berechnet, dass durch die Autobahn am geplanten Wohngebiet Pegel tags zwischen 61 dB(A) und 63 dB(A) und nachts zwischen 54 dB(A) und 58 dB(A) auftreten. Im Außenwohnbereich (Terrasse und Garten) werden Werte zwischen 58 dB(A) und 62 dB(A) ermittelt.

Der Schallimmissionsplan der Stadt Bielefeld weist im Einwirkungsbereich der maßgeblichen A2 und der Dingerdisser Straße $\geq 70 - \leq 75$ dB(A) tags und $\geq 65 - \leq 70$ dB(A) nachts, rückwärtig $\geq 65 - \leq 70$ dB(A) tags und $\geq 60 - \leq 65$ dB(A) nachts. Laut Schallimmissionsplan werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 65/55 dB(A) tags/nachts für GE in Höhe der bestehenden betriebsgebundenen Wohnnutzungen und Gewerbebetriebe Kornkamp Nr. 16, 18, und 20, am Wohngebäude Dingerdisser Straße Nr. 50 sowie rückwärtig tags/nachts deutlich überschritten.

Ziel der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes an der Straße Auf dem Busch ist es, neben der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Wohnhausbebauung in geringem Umfang die planungsrechtlichen Möglichkeiten für eine Erweiterung zu schaffen. Hierdurch soll eine deutlichere Abrundung der bestehenden Wohnhausbebauung beiderseits der Straße Auf dem Busch geschaffen werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen über den im Bebauungsplan festgesetzten 4m hohen Lärmschutzwall zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet hinaus sind aufgrund der Verschattungswirkung städtebaulich nicht vertretbar. Zudem wirkt der Lärm der Autobahn auch von nordwestlicher Richtung aus auf die vorhandene Wohnbebauung ein. Aufgrund der Zufahrtssituation des bestehenden Gebäudes kann hier ebenfalls kein zusätzlicher aktiver Schallschutz erfolgen.

³ Stellungnahme zu den Lärm- und Luftschadstoffimmissionen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.III / O 11 „Kornkamp“; AKUS GmbH, Bielefeld; 11.05.2009

Da weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Betracht kommen ist es Ziel, gesunde Wohnverhältnisse durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan sind die durch den Verkehrslärm auf der A2 hervorgerufenen Lärmpegelbereiche dargestellt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind in Abhängigkeit der dargestellten Lärmpegelbereiche passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu dimensionieren. Im Außenwohnbereich des geplanten WA werden die Mischgebietswerte der 16. BImSchV eingehalten, so dass hier noch von gesunden Wohnverhältnissen im Sinne des BauGB ausgegangen werden kann.

4.4.6 Grundwasserschutz / Schutz der Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder derzeit geplanten Wasserschutzgebietes der Stadt Bielefeld.

Oberflächengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Die erforderlichen Leitungen sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. An der Straße Kornkamp ist eine Trafostation vorhanden, deren Fläche im Bebauungsplan durch Festsetzung einer Versorgungsfläche gesichert wird.

Am westlichen Plangebietsrand verläuft eine Erdgashochdruckleitung der WINGAS. Die Leitungsführung sowie die Schutzstreifen werden im Bebauungsplan entsprechend gesichert.

Durch den Versorgungsträger können im Plangebiet zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes eine Löschwassermenge von 96 m³/h für mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden. Sofern sich im Einzelfalle für die jeweilige Nutzung ein erhöhter Bedarf an Löschwasser ergeben sollte, ist die notwendige Löschwasser-Bevorratung auf eigenem Grundstück vorzusehen. Im Genehmigungsverfahren ist die entsprechende Kapazität nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis ist in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Entwässerung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Hillegossen-West“. Dort wurde die Fläche als im Mischsystem entwässerte Fläche

berücksichtigt. Die Genehmigung für diesen Entwurf wurde am 13.12.1990 durch „Den Regierungspräsidenten Detmold“ erteilt. Az.: 54 – 6.01.01. Obwohl die Fläche im Entwurf als im Mischsystem entwässerte Fläche berücksichtigt wurde und die Genehmigung der Planung vor dem 1.01.1996 erfolgte, werden die Vorgaben des § 51a LWG so weit wie möglich berücksichtigt. Wegen des Anschlusses der Fläche im Trennsystem muss für den vorh. Regenüberlauf eine Neuberechnung erfolgen und eine Änderungsanzeige nach § 58 LWG gestellt werden. Der Regenüberlauf darf erst nach Zustimmung durch die Aufsichtsbehörde umgebaut werden.

Mischwasser

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung ist im Mischsystem an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Kornkamp“ angeschlossen. Auch die mögliche Bebauungsverdichtung im Bereich des östlichen Wohngebietes soll an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Im weiteren Verlauf entlastet das Mischwasser über die Mischwasserentlastung „RÜ Dingerdisser Straße“ und die Einleitungsstelle E 8/8 in den Frordisser Bach. Der Drosselabfluss fließt im Weiteren über den Hauptsammler Ost zum Klärwerk Brake.

Schmutzwasser

Zur Ableitung des aus der neuen Baufläche anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen in der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße beabsichtigt. Der Anschluss erfolgt an den, südlich parallel zur Dingerdisser Straße liegenden vorhandenen Schmutzwasser-Transportkanal. Eine Vermischung mit dem anfallenden Niederschlagswasser findet nicht statt, somit ist gewährleistet, dass das gesamte anfallende Schmutzwasser des Gebietes im weiteren Verlauf über den SW-Hauptsammler Ost zum Klärwerk Brake gelangt.

Im nördlichen Planbereich ist eine Ableitung des Schmutzwassers über die neuen Schmutzwasserkanäle in der Erschließungsstraße aus topografischen Gründen evtl. nicht möglich. Der Anschluss kann dann direkt an den vorhandenen Schmutzwassersammler erfolgen, welcher südlich parallel zur Dingerdisser Straße liegt.

Niederschlagswasser

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.

Zur Ableitung des aus der neuen Baufläche anfallenden Niederschlagswassers ist die Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen in der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße beabsichtigt.

Der Anschluss erfolgt an den vorhandenen Mischwasserkanal welcher südlich parallel zur Dingerdisser Straße liegt. Im weiteren Verlauf entlastet das Regenwasser, gemischt mit dem zufließendem Mischwasser aus dem Gebiet „Auf dem Busch“ über die Mischwasserentlastung „RÜ Dingerdisser Straße“ und die Einleitungsstelle E 8/8 in den Frordisser Bach. Für die Einleitung E 8/8 aus der Mischwasserentlastung „RÜ Dingerdisser Straße“ besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis, Az. 54.1-83.10 BI 284, befristet bis zum 30.11.2011.

Der Drosselabfluss fließt im Weiteren über den Hauptsammler Ost zum Klärwerk Brake. Im nordöstlichen Planbereich ist eine Ableitung des Regenwassers über die neuen Regenwasserkanäle in der Erschließungsstraße aus topografischen Gründen evtl. nicht möglich. Der Anschluss kann dann direkt an den vorhandenen Mischwassersammler erfolgen welcher südlich parallel zur Dingerdisser Straße liegt.

Die aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagsabflüsse stammen von Oberflächen der Kategorie II (schwach belastetes Niederschlagswasser) bzw. Kategorie III (stark belastetes Niederschlagswasser).

Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers kann abgesehen werden, da das Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal eingeleitet wird und somit der zu behandelnde Anteil des Niederschlagswassers über dem Drosselabfluss zum Klärwerk Brake gelangt.

4.6 Belange des Denkmalschutzes

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

5. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca. 3,30 ha
Wohngebiet	ca. 0,29 ha
Verkehrsflächen	<u>ca. 0,41 ha</u>
Gesamtfläche Plangebiet	ca. 4,00 ha

Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten	3 WE
Anzahl der zusätzlich geplanten Wohneinheiten	3 WE

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld- Ost. Gemäß § 29 (4) LG treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Eine solche widersprechende Festsetzung stellt die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost sowie die Festsetzung des Entwicklungszieles 6 („Temporäre Erhaltung der Landschaft bis zur rechtsverbindlichen Festsetzung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzung“) für den Bereich des Bebauungsplangebietes dar. Die Grenze des Geltungsbereichs soll entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW zurückgenommen werden.

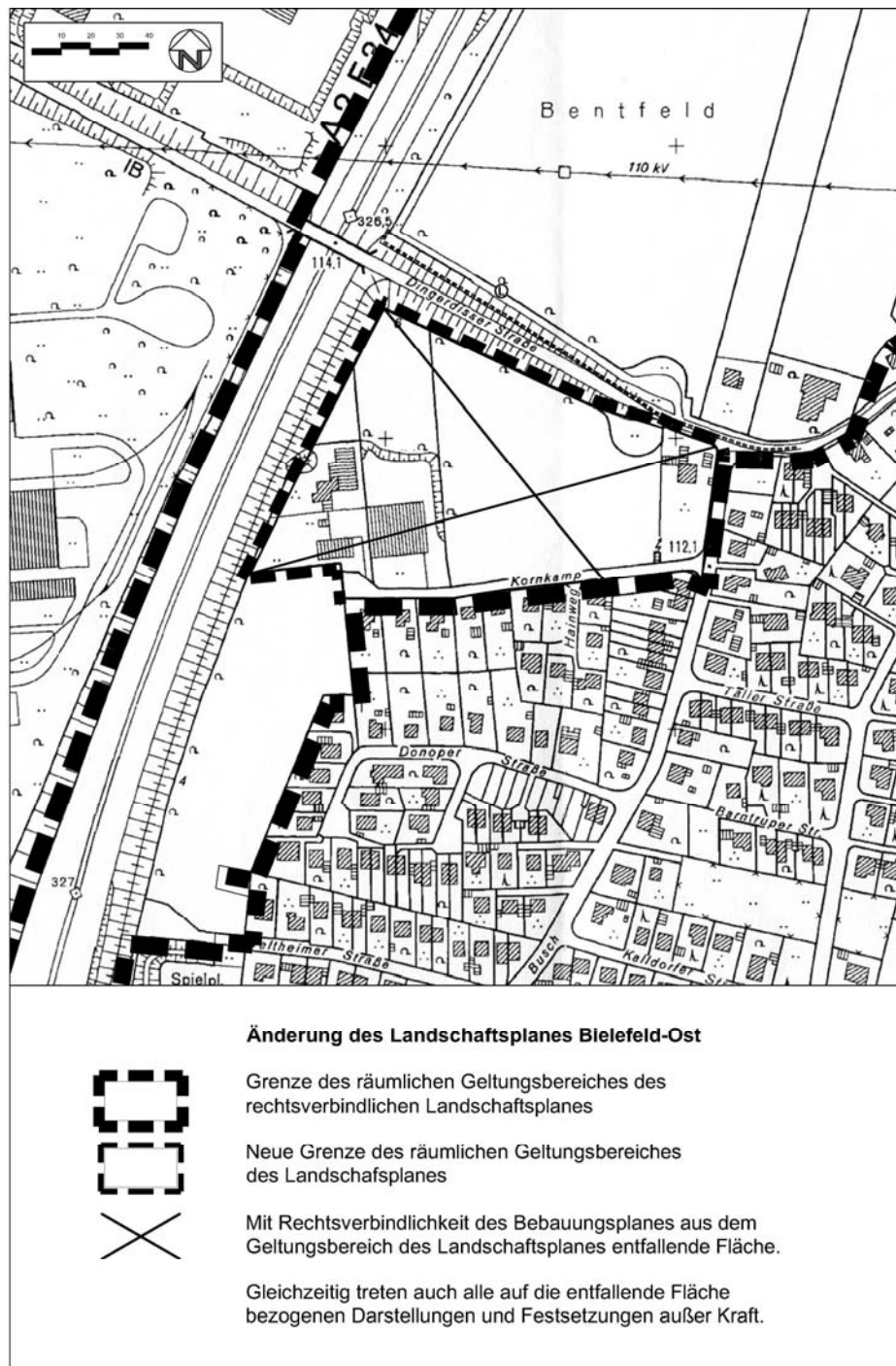


Abb. 4 Änderungsplan des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost

8. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch den neuen Bebauungsplan keine Kosten; die entstehenden Planungs- und Erschließungskosten werden von einem Inves-

tor getragen. Die laufenden Folgekosten für die geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen jährlich EUR 800,-.

9. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Ziel des Bebauungsplanes

Wesentliches Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / O 11 „Kornkamp“ - ist es, für die überwiegenden Teile des Plangebietes eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich zu entwickeln. Neben den westlich der Autobahn A2 vorhandenen großen zusammenhängenden Gewerbeflächen besteht nach wie vor ein Bedarf an kleinteiligen, ortsteilnahen gewerblichen Bauflächen mit guter Erschließung. Diesem Gesichtspunkt soll durch die Schaffung eines Gewerbegebietes innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen werden. Zudem soll der Bestand der die sich in der Vergangenheit im Gebiet angesiedelten einzelnen kleinere Betriebe planungsrechtlich gesichert werden. Hierzu erfolgt im Bebauungsplan die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Möglichkeiten der gewerblichen Nutzung des Gebietes werden durch die vorhandene Wohnhausbebauung im Plangebiet sowie im Umfeld begrenzt. Ziel ist es, das im Plangebiet vorhandene Wohngebäude durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich zu sichern. Die sich an den Bestand anschließenden Flächen sollen ebenfalls zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden, um beiderseits der Straße Auf dem Busch einen zusammenhängenden Wohnbereich zu schaffen, der nach Süden seine Fortsetzung findet. Die Wohnbauflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise orientieren sich an der Bebauungsstruktur des Umgebungsbereiches.

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan wurde durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 15.04.2008 gefasst. Im August 2008 erfolgte daraufhin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierzu konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt sowie nachrichtlich im Bezirksamt Heepen, in der Zeit vom 18.08 bis zum 22.08.2008 eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 28.08.2008 ein Unterrichts- und Erörterungstermin. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurden die Entwürfe des

Bebauungsplanes, die Begründung und der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet. Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 16.06.2009 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 28.05.2009 den Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag – einschließlich der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen – in der Zeit vom 17.07.2009 bis einschließlich 28.08.2009 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gingen einige Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, einzelne von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Beurteilung der Umweltbelange und Abwägung

Im Aufstellungsverfahren wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad dieser Untersuchung wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ermittelt. Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der Trägerbeteiligung wurden der Bebauungsplan-Entwurf, dessen Begründung und der Umweltbericht als gesonderter Teil dieser Begründung erarbeitet.

Zur Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden neben der Umweltprüfung weitergehende Fachgutachten erarbeitet (Schallgutachten, Luftschadstoffgutachten).

Nach dem Ergebnis des Umweltberichtes hat das Vorhaben die nachfolgend zusammengefassten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Mensch, Gesundheit

Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben sich potentiell durch die geplante Nutzung innerhalb des Plangebietes bzw. durch Verkehrslärm angrenzender Straßen. Hierzu erfolgten fachgutachterliche Untersuchungen. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse erfolgte im Plangebiet eine Gliederung der zulässigen gewerblichen Nutzungen. Durch die Gliederungen in Verbindung mit den geplanten aktiven Lärmschutzeinrichtungen ist sichergestellt, dass die für die angrenzende Wohnbebauung geltenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch das Vorhaben ist damit nicht zu erwarten.

Um der hohen Vorbelastung des Plangebietes durch die Lärmbelastung der Autobahn A2 gerecht zu werden, sind für die geplante Wohnbebauung im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Ebenso wird das betriebsgebundene Wohnen ausgeschlossen.

Dem Plangebiet kommt eine weitgehend auf die Bedeutung als Nahrungshabitat beschränkte Lebensraumfunktion für Fledermaus- und Vogelarten zu. Funktionen als Quartierstandort oder Bruthabitat sind nur mit Einschränkungen zu erwarten. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben wird es für einzelne Arten zu einer Minderung der Bedeutung des Plangebietes als Nahrungshabitat kommen, wenn auch weiterhin eine eingeschränkte Habitatnutzung der entstehenden Gewerbeflächen möglich ist. Für die meisten Arten wird die betroffene Fläche als Nahrungshabitat vollständig verloren gehen. Vor dem Hintergrund der Betroffenheit planungsrelevanter Arten sind unzulässige Störungen des Erhaltungszustandes der lokalen Population jedoch nicht zu erwarten. Das Vorhaben bedarf keiner artenschutzrechtlichen Ausnahmeregelung.

Schutzgut Pflanzen

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben wird es zu einem Verlust von Acker, Grünland und Gartenflächen kommen. Die Gehölzbestände im Westen und Norden liegen außerhalb des Plangebietes und werden durch das Vorhaben nicht beansprucht.

Schutzgut Boden

Als natürlicher Boden ist im Bereich der nicht überbauten oder versiegelten Flächen eine Parabraunerde verbreitet. Diesem Boden kommt aufgrund seiner hohen landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit (60 – 75 Bodenzusatzpunkte) eine besondere Schutzwürdigkeit zu. Durch die Schaffung des Gewerbegebietes werden diese hochwertigen Böden beeinträchtigt. Dies wird im Rahmen der Gesamtabwägung aller Belange für vertretbar gehalten.

Schutzgut Wasser

Durch das geplante Vorhaben wird nicht in das Grundwasser eingegriffen. Beeinträchtigungen für Teilschutzgut Grundwasser ergeben sich damit nicht. Im Zuge der Überbauung derzeitiger Freiflächen wird es zu einer flächenspezifischen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen. Oberflächengewässer werden durch das Vorhaben nicht tangiert. Das Plangebiet soll im Mischsystem entwässert werden. In diesem Zusammenhang wird das Niederschlagswasser über das Regenüberlaufbecken Dingerdisser Straße an der Einleitungsstelle E8/8 in den Frordisser Bach eingeleitet.

Schutzgut Klima, Luft

Mit dem geplanten Vorhaben wird es zu einer Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen im Plangebiet kommen. Das vorhandene Freiflächenklima-

top mit kaltluftbildender Funktion wird umgewandelt in eine gewerbliche Baufläche. Diese wird dementsprechend eine veränderte mikroklimatische Charakteristik aufweisen. Die derzeitige Begünstigung der vorhandenen Gewerbenutzungen und Wohnbebauung durch die Freiflächen wird entfallen. Diese nachteiligen umwelterheblichen mikroklimatischen Veränderungen bestehen insbesondere für das bestehende Betriebswohnen Kornkamp 16, 18 und 20 sowie das Wohngebäude Dingerdisser Straße 50. Die Veränderungen für das Schutzgut gehen damit primär von dem Verlust der derzeitigen Begünstigung der vorhandenen Bebauung aus.

Schutzgut Landschaft

Dem Betrachter stellt sich das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche mit randlichen Gehölzbeständen und partieller gewerblicher bzw. wohnbaulicher Nutzung dar. Die umgebenden Strukturen, bestehend aus Straßendämmen, Lärmschutzdämmen, Gehölzbeständen und Siedlungsflächen, erwecken den Eindruck eines in sich geschlossenen Landschaftsteils. Diese Charakteristik wird verloren gehen. In Folge des Vorhabens werden die derzeitigen Freiflächen an die vorhandene Bebauung angegliedert. Aufgrund der abgeschlossenen Lage des Plangebietes, bedingt durch die vorhandene Bebauung, die Autobahn A2 (mit Lärmschutzwällen und Gehölzflächen) sowie die Dingerdisser Straße (mit Straßendamm und Gehölzflächen), sind jedoch relevante Fernwirkungen nicht zu erwarten. Eine Wahrnehmbarkeit des Vorhabens ist allenfalls aus dem Nahbereich gegeben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Vor diesem Hintergrund werden Kultur- und sonstige Sachgüter nicht betroffen sein.

Zusammenfassend wird deutlich, dass von den geplanten Vorhaben Wirkungen primär auf die Schutzgüter Menschen und menschliche Gesundheit, Boden und Pflanzen ausgehen. Lediglich eine geringfügige Betroffenheit ergibt sich für die Schutzgüter Tiere, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft. Keinerlei Auswirkungen sind für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Es wurden im Umweltberiecht spezifische Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt. Auch nach deren Umsetzung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich, auf der Basis des „Bielefelder Modells zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der verbindlichen Bauleitplanung“, ein entsprechender Kompensationsflächenbedarf von 8.478 m² ermittelt wurde.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht in Betracht gezogen.