

Anlage

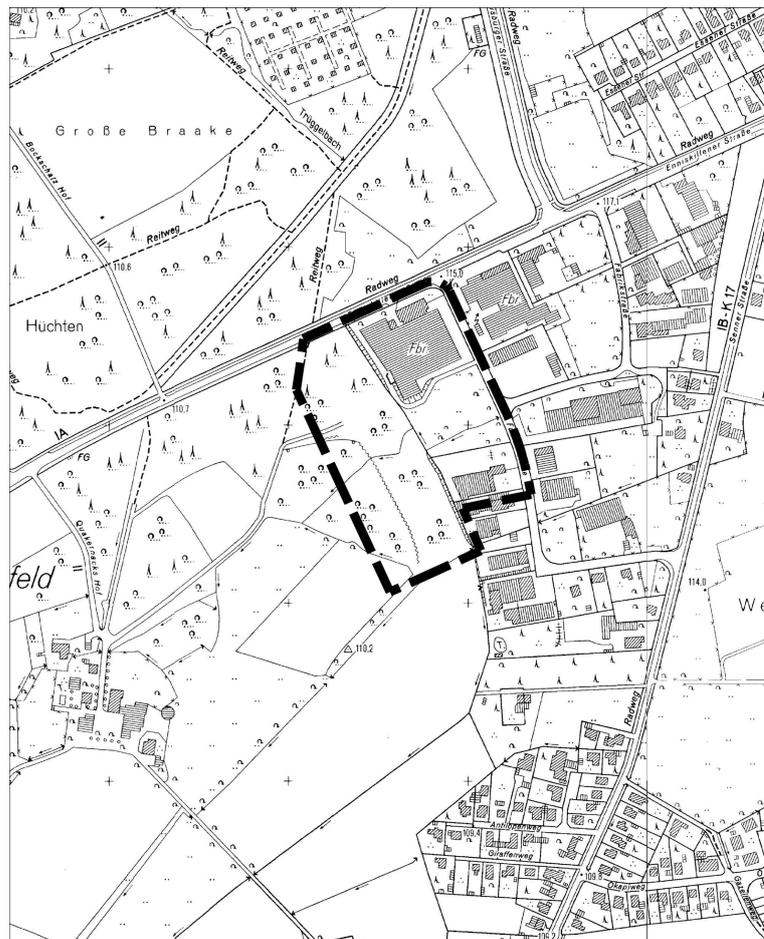
D	Bebauungsplan Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“ Begründung Entwurf
----------	--

STADT BIELEFELD

Bebauungsplan Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“

Stadtbezirk: Senne

Plangebiet: Teilfläche des Gebietes südlich der Enniskillener Straße / westlich der Fabrikstraße



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Verfasser:
Stadt Bielefeld
Bauamt – Team 600.52

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes / Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Flächennutzungsplan	4
5	Situationsbeschreibung	4
6	Belange des Städtebaus	5
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhe baulicher Anlagen	7
6.3	Gestalterische Aussagen	7
6.4	Denkmalschutz	7
7	Belange des Verkehrs	7
8	Belange der Ver- und Entsorgung	8
8.1	Trinkwasser / Löschwasser	8
8.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	8
8.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	9
9	Belange der Umwelt	9
9.1	Umweltprüfung	9
9.2	Landschafts- und Naturschutz	10
9.3	Artenschutz	13
9.4	Immissionsschutz	14
9.5	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	14
9.6	Klimaschutz	15
10	Kosten	15

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“ liegt im Westen innerhalb der Gemarkung Brackwede, Flur 18 und umfasst darin einen Teil des Flurstückes 1035. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb der Gemarkung Senne, Flur 18 und umfasst dort die Flurstücke 797, 701, 700 und 592.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes / Verfahren

Aufgrund veränderter städtebaulicher Zielvorstellungen ist der Bebauungsplan Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“ für eine Teilfläche des Gebietes südlich der Enniskillener Straße / westlich der Fabrikstraße gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Die in dem Plangebiet ansässige Firma beabsichtigt aus betriebswirtschaftlichen Gründen, ihren Produktionsstandort nach Westen zu erweitern.

Die betrieblichen Aktivitäten sind seit der Ansiedlung an dem Standort positiv verlaufen und gehen einher mit einer Intensivierung der Nutzung innerhalb der vorhandenen Grundstücksfläche sowie dem Wunsch nach Erweiterung der gewerblichen Baufläche nach Westen und Süden. Diese Erweiterung des heutigen Baugrundstückes ist außerhalb rechtskräftig festgesetzter überbaubarer Grundstücksflächen vorgesehen und steht zurzeit im Widerspruch zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieses gilt auch für die geplante Erhöhung der baulichen Anlagen im westlichen Teil des Betriebsgeländes zum Zwecke des Hochregallagers.

Zudem ist eine Erweiterung außerhalb des Bebauungsplanes in einem zurzeit nicht beplanten Bereich (Wald) westlich des Betriebsstandortes vorgesehen.

Um diese Belange bauplanungsrechtlich zu regeln, bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“.

Eine Erweiterung in östliche Richtung ist wegen der bereits vorhandenen Ausrichtung der Funktionsabläufe sowie der Organisation der Produktion nicht möglich. Die Flächen östlich der im Osten das Plangebiet einfassenden Fabrikstraße reichen von der notwendigen Flächengröße und dem erforderlichen Flächenzuschnitt für die Betriebsentwicklung darüber hinaus nicht aus und stehen aktuell nicht zur Verfügung. Hier ist vor kurzem der neue Betriebshof Süd des Umweltbetriebes eröffnet worden.

Mit der flächenhaften Erweiterung von rd. 2,5 ha innerhalb des Waldbereiches werden erhebliche Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet, die es zu kompensieren bzw. auszugleichen gilt. Ebenso sind die Belange des planungsrelevanten Artenschutzes bei einer Inanspruchnahme der Waldfläche für eine zukünftige gewerbliche Nutzung zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind diese Belange u.a. mit den Belangen der „Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ gemäß § 1 (6) Ziffer 8, Buchstaben a) und c) BauGB unter- und miteinander abzuwägen.

Belange der Wirtschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, vorhandene konkrete Bauwünsche im Sinne des Standortentwicklungskonzeptes, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch eine Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dieses liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes, so dass bei einer positiven Reaktion auf die vorgetragenen Ansiedlungs- /

Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Inanspruchnahme von Waldfläche zugunsten einer konkreten Betriebsentwicklung).

Eine Nichtumsetzung des betrieblichen Entwicklungskonzeptes ist zur mittelfristigen Sicherung der Betriebsaktivitäten an dem Standort Bielefeld für den Betrieb zwingend notwendig.

Verfahren

Aufstellungsbeschluss	
BV Senne	24.06.2010
BV Brackwede	24.06.2010
Stadtentwicklungsausschuss	29.06.2010
Gelegenheit zur Einsichtnahme und Stellungnahme	06.09.2010 – 10.09.2010
Öffentliche Unterrichtung	16.09.2010
Beteiligung nach § 4 (1) BauGB	29.07.2010 – 10.09.2010

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) aus.

Die potenzielle Erweiterungsfläche nach Westen ist als Waldbereich mit der Überlagerung „Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“ dargestellt. Daran grenzt unmittelbar die Kennzeichnung der „Straße für den überwiegend großräumigen Verkehr“ (A 33) an.

Die Bezirksplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 10.01.2011 ihre Zustimmung zur geplanten 216. Änderung des Flächennutzungsplanes gegeben.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt die potenzielle Erweiterungsfläche als „Flächen für Wald“ dar.

Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes kann diese Änderung auch im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt werden.

Da die neue städtebauliche Zielsetzung auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfordert, soll die 216. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung der Gewerblichen Baufläche Enniskillener Straße“ parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“ durchgeführt werden.

Im Rahmen der 216. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche“ anstelle von „Flächen für Wald“ für die westlich des heutigen Gewerbestandes beabsichtigte Entwicklung vorgesehen.

5 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet des zukünftigen Bebauungsplanes liegt im östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. I/S 9 „Hambrink - Kampmann“ der Gemeinde Senne I aus den 1960er Jahren.

Hier sind gewerbliche Bauflächen festgesetzt. Für das Gewerbegebiet in dem Bebauungsplan Nr. I/S 9 „Hambrink - Kampmann“ erfolgte aufgrund der räumlichen Nähe zu einigen damals schon

vorhandenen Wohnbaugrundstücken / Wohngebieten nördlich und südlich jeweils eine Gliederung des Gewerbegebietes mit dem Zusatz, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, von denen keine wesentlichen Lärm- und Geruchsbelästigungen ausgehen.

Demzufolge sind nur die Flächen im Westen des Gebietes als uneingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Dieses gilt auch für das Plangebiet.

Vor dem Hintergrund der der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1962 sind grundsätzlich keine weiteren Regelungen zur Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung getroffen worden. Für die Gewerbegebiete erfolgt der Zusatz, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1983 ist mit Verweis auf die BauNVO 1977 bestimmt worden, dass in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet Bau-, Garten-, Möbel- und Automärkte auch mit mehr als 1.500 m² Geschossfläche als Ausnahme zulässig sind, solange die Eigenart des Baugebietes gewahrt bleibt.

Für die Gewerbegebiete werden eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,2 bestimmt. Zudem wird für die Baugebiete eine maximale Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Baugestalterische Festsetzungen beziehen sich u.a. auf die zulässige Dachform, -neigung, -ausbauten, -eindeckung sowie zu den Einfriedungen, Vorgärten und sonstigen Grünflächen.

Das Plangebiet des zukünftigen Bebauungsplanes ist fast vollständig durch die gewerbliche Nutzung eines Betriebes sowie im Westen mit einer Waldfläche belegt. Dabei reicht die Bebauungsstruktur von einer Gebäudehöhe bis zu 25 m entlang der Fabrikstraße im nördlichen Abschnitt bis zu einer Gebäudehöhe von 10,00 m in den übrigen Bereichen.

In der Mitte des Plangebietes befindet sich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine nicht überbaute Fläche, in der ein offener Graben (Neben-Gewässer 38.02) verläuft.

Diese begrünte, ungenutzte Fläche ist lediglich im Westen mit einer Querung versiegelt. Diese Querung stellt die Verbindung zwischen den beiden Betriebsteilen (Lagerflächen) dar.

Westlich des heutigen Betriebsstandortes grenzt als potenzielle Erweiterungsfläche Wald an. Diese Fläche ist als schutzwürdiges Biotop im Biotopkataster NRW geführt (Waldgebiet südöstlich Südwestfeld). Die Erweiterungsfläche liegt zudem im Landschaftsschutzgebiet „Feuchtsenne“. In dem Nahbereich befinden sich zudem Fließgewässer bzw. ein Wasserschutzgebiet. Darin schließt die zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung im Bau befindliche Trasse der A 33 an, die einen deutlichen Eingriff und eine Zäsur in die Waldstruktur an dieser Stelle darstellt.

6 Belange des Städtebaus

Das städtebauliche Konzept sieht

- im Osten des Plangebietes eine gewerblichen Baufläche für die Errichtung des Hochregallagers entlang der Fabrikstraße vor, wobei die Höhe des bestehenden Lagers und der Erweiterung zukünftig 30 m betragen soll,
- die Erweiterung der heutigen Produktionsgebäude nach Westen und Süden,
- die Errichtung einer zusätzlichen Lagerhalle im Südwesten bzw. in der westlichen Erweiterungsfläche,
- einen Abschluss der baulichen Anlagen im Westen mit einer Umfahrt, die für Betriebszwecke ebenso dient wie als Feuerwehrumfahrt,
- daran anschließend als Puffer zum angrenzenden Wald eine nicht überbaubare Grundstücksfläche mit einer Anpflanzung, die der Aufnahme einer naturnahen Regenwasserrückhaltung und der Zisternen, Sprinkler- und Löschwasserbehälter zur Löschwasserversorgung dienen soll.

Die Erweiterung nach Westen beträgt von dem heutigen Betriebsgrundstück rd. 50 m – 80 m. Die Entwicklung nach Süden innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes beträgt rd. 80 m.

In dem Plangebiet bleibt innerhalb der privaten Grundstücksfläche im Westen Wald erhalten.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen folgende Festsetzungen getroffen werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

Im Rahmen der 1. Änderung des Nr. I/S 9 „Hambrink - Kampmann“ der Gemeinde Senne I aus den 1960er Jahren (Anpassung an die BauNVO in der Fassung von 1977) wurden Baugebiete mit einer Festsetzung nach § 8 (4) BauNVO i.d.F. von 1962 übergeleitet in Gewerbegebiete mit Nutzungsgliederung nach § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO.

Der Absicht des Plangebers, so die bestehende Gemengelage von Wohnen und Gewerbe zu entschärfen, wurde so entsprochen.

Diese Festsetzung gilt auch für den nördlichen Teil des hier in Rede stehenden Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“, der daher als Gewerbegebiet mit Nutzungsgliederung -GE_(N)- festgesetzt werden soll:

In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GE_(N) gegliederten Teil des Gewerbegebietes sind Anlagen der Abstandsklassen I – V (Ifd. Nr. 1 - 160) des Abstandserlasses NRW (RdErl. des. MUNLV - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 (MBI. NRW. S. 659 / MBI. NRW. 283)) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig. Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste NRW können als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.

Mit der Festsetzung kann weiterhin der notwendigen Gliederung des Gewerbegebietes aus Gründen des Immissionsschutzes entsprochen werden. Dieses auch mit Blick auf das im Abstand von ca. 220 m nordöstlich an der „Essener Straße“ vorhandene Wohngebiet.

In dem Gewerbegebiet -GE- sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (2) (BauNVO) zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und –leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- 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 in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (Handel mit Werkstatt, Handwerksbedarf, -handel) und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet ist.
- Autohäuser bzw. KFZ- und Motorradhandel mit Werkstatt.

Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt vor dem Hintergrund des für den Geltungsbereich des

Bebauungsplanes bestehenden Planungszieles der Sicherung und Erweiterung eines bestehenden gewerblichen Betriebes. Dementsprechend soll die zukünftige Nutzung innerhalb des Gebietes, unter Berücksichtigung der bislang in dem Bebauungsplan Nr. I/S 9 „Hambrink - Kampmann“ zulässigen Nutzungen, auf den Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung konzentriert werden.

Im Gewerbegebiet mit Nutzungsgliederung -GE(N)- sind nur Gewerbebetriebe im Sinne der obigen Ausführungen zulässig, von denen keine wesentlichen Lärm- und Geruchsbelästigungen ausgehen.

Um den Vorgaben des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gerecht zu werden, ist vorgesehen, gemäß § 1 (5) BauNVO Einzelhandel als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art bis auf wenige Ausnahmen auszuschließen. Darüber hinaus werden auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vernügnungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke) im ausgewiesenen Gewerbegebiet nicht zu gelassen, um der gewerblichen Nutzung an dieser Stelle Vorrang einzuräumen.

Die heutige Zulässigkeit von Bau-, Garten-, Möbel- und Automärkten auch mit mehr als 1.500 m² Geschossfläche als Ausnahme, solange die Eigenart des Baugebietes gewahrt bleibt, entfällt somit. Im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes sind derartige Betriebe heute nicht ansässig.

1..2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben für das Plangebiet im Wesentlichen unverändert.

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.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl in Abhängigkeit zu der festgesetzten Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird zukünftig verzichtet.

Stattdessen soll die Höhenentwicklung in dem Plangebiet für die gewerbliche Nutzung praktikabler durch die Festsetzung von Gebäudehöhen und eine Baumassenzahl erfolgen.

Im Bereich der Hochregallager entlang der Fabrikstraße soll von einer heutigen 15 m Gebäudehöhe ausgehend zukünftig eine maximale Gebäudehöhe von 30 m zulässig sein. Die westlich anschließenden Gebäude sollen maximal 15 m hoch errichtet werden. Eine Überschreitung der Festsetzung aufgrund untergeordneter installationstechnischer Bauteile bzw. für betriebstechnisch notwendige Brücken, Aufzugsüberfahrten o.ä. ist bis zu einer Höhe von 20 m zulässig.

Zudem wird eine maximal zulässige Baumassenzahl von 8,0 (m³ umbauter Raum / m² Grundstücksfläche) festgesetzt.

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

1..3 Gestalterische Aussagen

Die Festsetzungen zur Baugestalt werden auf Aussagen zur Dachform und Dachneigung beschränkt.

1..4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

7 Belange des Verkehrs

Von der Planung sind keine Verkehrsflächen betroffen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Fabrikstraße aus. Eine untergeordnete Befahrbarkeit des Gewerbegrundstückes erfolgt auch von der Enniskillener Straße im Norden.

Belange des Rad- und Fußverkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt im weiteren Einzugsbereich (ca. 500 m-Radius) der Haltestellen Duisburger Straße und Fabrikstraße, die von den moBiel-Buslinien 28 und 36 bzw. 36 und 128 bedient werden. Die Linien 28 (Ummeln – Brackwede –Gadderbaum – Bielefeld) und 36 (Sieker – Brackwede – Windelsbleiche – Senne) verkehren von Montag bis Samstag vorwiegend im 30-Minuten-Takt. Am Sonntag wird das Busangebot auf einen Stundentakt ausgedünnt. Die Linie 128 ergänzt das Angebot abends und am Sonntagvormittag.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

1..1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist nach heutigem Kenntnisstand an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes.

Die Versorgung mit Löschwasser kann nicht über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden.

Durch die Vorhabenplanung und der spezifischen Betriebstypik als papierverarbeitendem Betrieb ergibt sich im Mittel ein Anspruch von 192 m³/h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind.

Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich ein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten. Dieses soll im westlichen Teil des Plangebietes innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen werden (Zisternen, Sprinkler- und Löschwasserbehälter). Die genaue Dimensionierung in Fläche und Tiefe ist noch im weiteren Verfahren zu ermitteln.

8.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „SW-Hauptentwässerungsgebiet Obere-Lutter“, Gebiet 7.33. Das Schmutzwasser der vorhandenen Bebauung wird über die Schmutzwasserkanäle in der Fabrikstraße und Senner Straße der Kläranlage „Obere Lutter“ zugeleitet. Auch das Schmutzwasser geplanter Bebauung kann an die vorhandenen Kanäle in der Fabrikstraße angeschlossen werden.

Regenwasser

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51 a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Für das Plangebiet sind gewerbliche Nutzungen ausgewiesen. Lt. Rd. Erlass des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ ist Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die der Kategorie II bzw. III der Anlage 1 zuzuordnen sind, zu behandeln. Die Art der Regenwasserbehandlung richtet sich nach Anlage 2 des Rd. Erlasses.

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

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird zurzeit über private Hausanschlüsse ortsnah in das namenlose Nebengewässer 38.02 des Trüggelbachs (Flurstück 797) bzw. in den Kreidebach (Flurstücke 592, 700, 701) eingeleitet.

Die bestehenden Erlaubnisse können von der Unteren Wasserbehörde nur verlängert werden, wenn der Umweltbetrieb eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang ausspricht. Aus gewässerökologischen Gründen ist allerdings die Drosselung der Einleitung auf einen Wert von $5 \frac{l}{(s \times ha)}$ erforderlich. Da das Nebengewässer 38.02 nach ca. 1,5 km ein Wasserschutzgebiet quert, können Dachflächen nur angeschlossen werden, wenn keine unversiegelten Metalldächer zum Einsatz kommen. Die gewerblichen Hofflächen bedürfen dagegen einer Regenwasserbehandlung und sind an den öffentlichen Regenwasserkanal in der Fabrikstraße anzuschließen. Sofern auf Grund der topografischen Gegebenheiten kein Anschluss an die Fabrikstraße möglich sein sollte, ist in Abstimmung mit 700.4 die Möglichkeit eines direkten Anschlusses zum Regenklärbecken 11.01 südlich des Plangebietes zu prüfen.

Das über die vorhandene RW-Kanalisation in der Fabrikstraße abgeleitete Niederschlagswasser fließt über ein vorgeschaltetes RKB/RRB der Einleitungsstelle E 11/18 zu. Die wasserrechtliche Erlaubnis der Einleitungsstelle ist bis zum 30.04.2015 befristet.

Wegen der geplanten Nutzungsänderungen im Einleitungsgebiet ist eine Anpassung des bestehenden Wasserrechtes erforderlich.

Sofern Grundstücksflächen nicht direkt an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden können, besteht eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal nur über private Stichstraßen, Wege bzw. über fremde Grundstücke. Hierzu sind ggf. privatrechtlich bei entsprechenden Flächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten privater Dritter zu berücksichtigen.

Da es sich bei der Planung um eine Betriebsentwicklung eines Betriebes in dem Plangebiet handelt, kann davon ausgegangen werden, dass Letzteres nicht zum Tragen kommt.

Im westlichen Teil des Plangebietes werden innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche naturnahe Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die genaue Dimensionierung in Fläche und Tiefe ist in der Tiefbauplanung für die Niederschlagswasserbeseitigung noch im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln.

1..2 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann mit Elektrizität versorgt werden.

Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.

9 Belange der Umwelt

1..1 Umweltprüfung

Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen der Planung und der Methoden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sollen im Umweltbericht im weiteren Verfahren dargestellt werden.

Gegenstand der Umweltprüfung sind nach § 2 (4) Satz 1 die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege, auf die die Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann sowie deren Wechselwirkungen

unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Wissensstandes, den allgemein anerkannten Prüfmethode n sowie dem Inhalt und Detaillierungsgrad der Bauleitpläne. Umweltbelange in diesem Sinne sind die in § 1 (6) Ziffer 7, Buchstaben a) bis i) beschriebenen Belange des Umweltschutzes (insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie die in § 1a BauGB angesprochenen Belange, insbesondere die der Eingriffsregelung und des Bodenschutzes.

Als Ergebnis der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht als separater Teil der Begründung erstellt worden (NZO GmbH, Bielefeld, Juli 2012).

Aufgrund der Parallelität der Verfahren zur 216. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbliche Baufläche Gewerbegebiet „Enniskillener Straße““ und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 9 „Hambrink - Kampmann“ und der damit verbundenen „Abschichtung der Planungsstufen“ wird im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung für denjenigen Teil des Plangebietes, der auch vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst wird, kein eigenständiger Umweltbericht erstellt, sondern gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes als Ergebnis einer umfassenden und detaillierten Umweltprüfung verwiesen.

Mit der Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

1..2 Landschafts- und Naturschutz

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit der bestandsorientierten Festsetzung von Baumöglichkeiten für gewerbliche Bebauung, Lagerplätze etc. bis auf eine in der Mitte des Änderungsgebietes (Nebengewässer 38.02) nicht gegeben.

Mit der Planung werden aber Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Dieses gilt für die westliche Erweiterungsfläche von rd. 1,3 ha überbaubarer und rd. 1,2 ha nicht überbaubarer Grundstücksfläche in der Waldfläche.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind im Rahmen der Umweltprüfung bilanziert worden. Auf Grund der hohen biologischen Wertigkeit, des Verlustes von faunistischen Teillebensräumen mit Funktion als Brut-, Jagdgebiet bzw. als Nahrungshabitat ist bei der Ermittlung der Flächen für die Ersatzaufforstung der Faktor 1 : 2 zu Grunde zu legen. Eine Minderung der so errechneten Ersatzaufforstungsfläche ist in diesem Fall nicht angebracht, da durch den zukünftigen Bebauungsplan Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillner Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Eingriff in einen derzeit als hochwertig einzustufenden Wald vorbereitet wird.

Als Ausgleichsmaßnahme ist aufgrund des Eingriffes in den Wald die Herstellung einer naturnahen Laubholzaufforstung im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche zur Wald-Funktionserhaltung erforderlich.

Die ermittelten Kompensationsflächen werden den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/S 54 „Enniskillener Straße“ für die durch den Bebauungsplan erstmals Baurecht geschaffen wird, zugeordnet. Die privatrechtlichen Verträge zur Umsetzung und Sicherung der Maßnahmen werden vor Satzungsbeschluss den zuständigen Fachämtern vorzulegen sein.

Die Deckung des Kompensationsdefizits in Höhe von insgesamt 45.776 m² soll auf zwei externen Kompensationsflächen erfolgen. Eine Kompensationsfläche liegt ca. 4,4 km südwestlich des B-Plangebietes nördlich der Straße Am Reiherbach an der Stadtgrenze zu Gütersloh. Die Lage und Abgrenzung der Kompensationsflächen werden im Umweltbericht unter Pkt. 4 erläutert (Abb.

16). Eine Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Ummeln, Flur 35, Flurstück 590 soll auf 45.111 m² mit standortgerechten, heimischen (bodenständigen) Laubholzbaumarten nach den Vorgaben des Regionalforstamtes Ostwestfalen - Lippe aufgeforstet werden. Darüber hinaus sind stufig aufgebaute Waldränder aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubholzbäumen herzustellen. Die Fläche wird derzeit als Acker genutzt. Eine Anbindung an vorhandene Waldflächen ist gegeben. Östlich des Firnweges grenzt im Norden ein Kiefern-mischwald und im Süden ein bis zu 50jähriger Eichen-Birkenwald mit eingestreuten Buchen an. Hier wurden die Kiefernbestände bereits eingeschlagen. Dieser Wald ist Bestandteil des Naturschutzvorranggebietes „Reiherbachniederung/Ramsbruch/Reckenbruch“, das sich u. a. durch eine starke Gliederung durch kleine Waldparzellen auszeichnet. Die geplante Aufforstungsfläche trägt somit zur Stärkung dieser wichtigen Biotopverbundachse im Bielefelder Süden bei. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für diesen Bereich Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird zu gegebener Zeit an diesen neuen Sachverhalt angepasst.

Der Restbedarf an Kompensationsfläche in Höhe von 665 m² soll auf der städtischen Ausgleichsfläche 034/007 oberhalb der Aue des Johannisbaches im Bereich Oberwittler in Babenhausen umgesetzt werden (Gemarkung Großdornberg, Flur 2, Flurstück 1041).

Im Plangebiet wird im Übergang von öffentlichem Straßenraum zu privater Grundstücksfläche entlang der Enniskillener Straße ein 4,00 m breiter Anpflanzungstreifen festgesetzt, der durch Grundstückszu- und abfahrten unterbrochen werden darf.

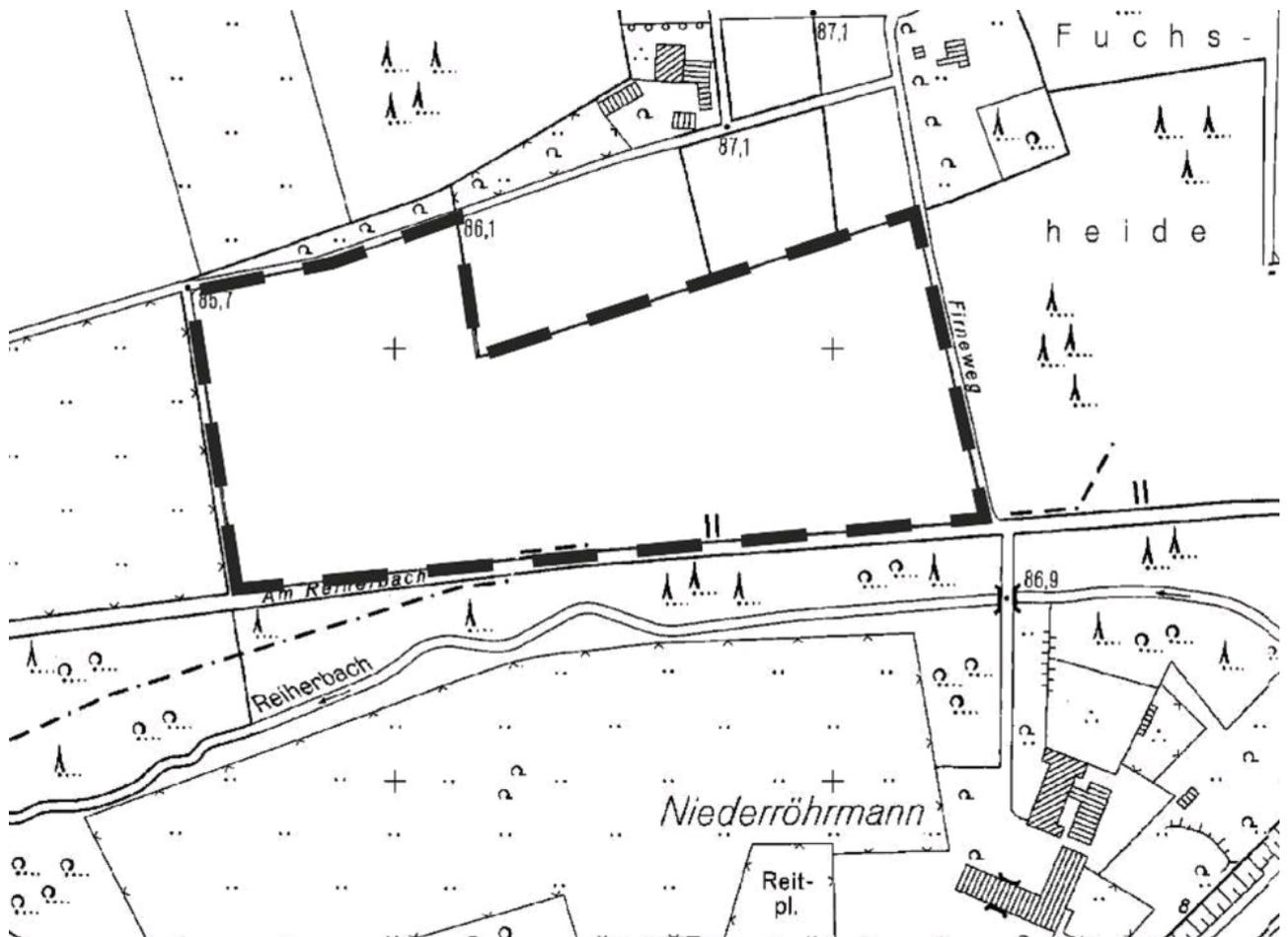


Abb. 16: Lage und Abgrenzung der 45.111 m² großen Kompensationsfläche

D 12

**an der Straße Am Reiherbach (Gemarkung Ummeln, Flur
35, Teilfläche des Flurstücks 590)**

Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes greift in den Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld – Senne ein. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“ ist der Landschaftsplanes in seinen Grenzen entsprechend zu ändern.

Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld-Senne Ausschnitt Karte im Maßstab 1:2500



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/S 54
"Gewerbegebiet Enniskillener Straße"



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes

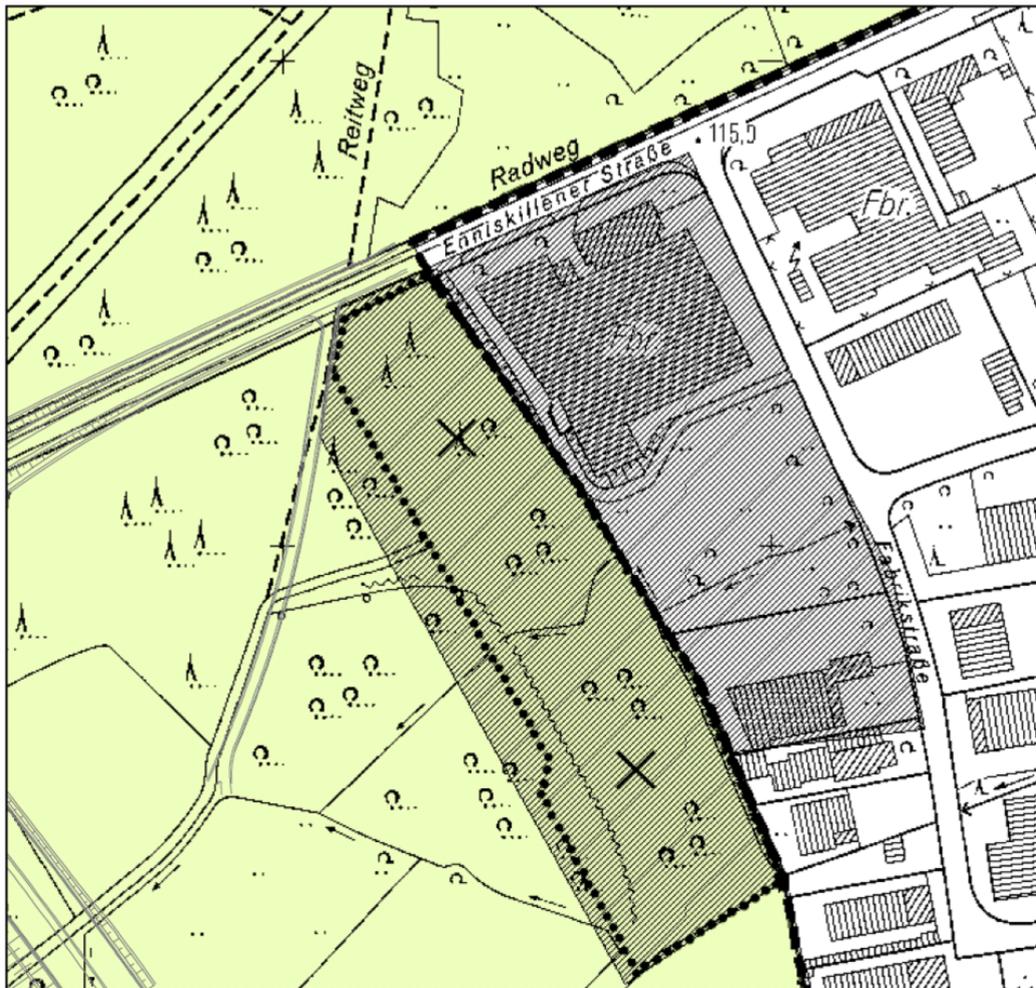


Änderungsbereich



Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes aus dem
Geltungsbereich des Landschaftsplanes entfallende Flächen

Umweltamt August 2012



1..3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (SAP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen.

Die vorliegende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Büros Froelich & Sporbeck, Bochum, Mai 2011 kommt zu folgender Feststellung:

Bezüglich der im Untersuchungsgebiet ansässigen Fledermausarten ist eine Erfüllung von Verbotstatbeständen unter Berücksichtigung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen auszuschließen.

Planungsrelevante Amphibien- und Reptilienarten sind von dem Vorhaben nicht betroffen, so dass artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen des Vorhabens auf diese Artengruppen nicht zu erwarten sind.

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen europäischer Vogelarten während der Brutzeit sind Bauzeitbeschränkungen vorgesehen. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände erfüllt.

Hinweise auf Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie liegen aus dem Untersuchungsraum nicht vor. Ein Vorkommen dieser Arten ist aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur auch nicht zu erwarten.

Im Ergebnis sind unter Berücksichtigung der genannten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen für keine planungsrelevante Art Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. (5) BNatSchG erfüllt. Aus Artenschutzsicht steht dem Vorhaben somit nichts entgegen.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen:

- Zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten wird die Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der im Gebiet ansässigen europäischen Vogelarten durchgeführt (außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September).
- Zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste Baumhöhlen bewohnender Fledermausarten werden potenziell geeignete Bäume vor der Fällung auf Fledermausbesatz kontrolliert. Sollten im Rahmen der Kontrollen Tiere in einer Baumhöhle festgestellt werden, so muss abgewartet werden, bis sich das Tier von selbst entfernt. Die Entfernung potenzieller Quartierbäume erfolgt bei Tagestemperaturen über 10°C. Bei der Baumfällung ist ein Fledermausfachmann anwesend, so dass trotz der Vorsichtsmaßnahmen betroffene, verletzte Tiere fachgerecht versorgt werden. Die Vorgaben des § 45 (5) BNatSchG sind hierbei zu berücksichtigen.
- Zur Vermeidung des Verlustes von Bäumen mit Quartierfunktion für Fledermäuse sollen Höhlenbäume nach Möglichkeit erhalten bleiben.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bei den Arten Kleine / Große Bartfledermaus und Fransenfledermaus werden 29 Altbäume in zwei Waldbeständen gesichert (dauerhafte Herausnahme aus der forstlichen Nutzung). Die Bäume befinden sich auf den städtischen Grundstücken Gemarkung Brackwede, Flur 18, Flurstücke 933 und 987. Zur Erhöhung des Quartierangebots werden in diesen Bereichen 10 Fledermauskästen (5

Fledermaushöhlen Typ 2f, 5 Fledermaus-Flachkästen Typ 1FF, Firma Schwegler) installiert, bis sich auf natürliche Weise das Quartierangebot erhöht hat und während 10 Jahren in zweijährigem Rhythmus kontrolliert und gereinigt (im Herbst, ab September).

1..4 Immissionsschutz

Mit Blick auf das im Abstand von ca. 220 m nordöstlich an der „Essener Straße“ vorhandene Wohngebiet, wird das Gewerbegebiet durch eine Gliederung i.S. § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO auf der Grundlage der aktuellen Abstandsliste NRW geordnet.

Lt. Schallimmissionsplan (SIP, Datenbezugsjahr 2008) ist von Immissionspegeln im Umfeld der Enniskillener Straße < 65 dB(A) tags und ≤ 55 dB(A) nachts und im Umfeld der Fabrikstraße ≤ 65/60 dB(A) tags/nachts auszugehen. Der Orientierungswert zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen für GE 55 dB(A) nachts gemäß DIN 18005 wird im Bereich des bestehenden Fabrikgebäudes Enniskillener Straße Nr. 19 (Ostfassade) überschritten.

Aufgrund der bis 2020 ohne anlagenbezogenen Verkehr prognostizierten mehr als Verkehrsmengenhälfierung entlang der Enniskillener Straße und der Fabrikstraße wird sich das Lärmbelastungsniveau im Umfeld beider Straßen voraussichtlich um ≥ 3 dB(A) und damit wesentlich verringern.

Der Orientierungswert für GE 55 dB(A) nachts gemäß DIN 18005 wird in Höhe des Fabrikgebäudes Enniskillener Straße Nr. 19 (Ostfassade) durch Straßenverkehr voraussichtlich unterschritten. Bes. bauliche Lärmschutzvorkehrungen für die Gewerbenutzung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

Unter der Voraussetzung, dass die Einhaltung von 65/50 dB(A) tags/nachts (einschl. betriebsbedingtem Verkehr) im GE zwingend sichergestellt ist, werden keine bes. Lärmschutzvorkehrungen erforderlich.

Mit dem anlagenbezogenen Verkehr innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich keine relevante Erhöhung der Schallemissionen der Enniskillener Straße oder der Fabrikstraße.

1..5 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz

Östlich des Plangebietes befinden sich die Altstandorte AS 175, AS 176 und AS 286. Alle Flächen wurden im Rahmen einer ersten Umfeldanalyse auf Altlasten untersucht. Gefahren oder Beeinträchtigungen für das Plangebiet gehen von diesen Altstandorten nicht aus.

Das Bebauungsplangebiet liegt direkt außerhalb des angrenzenden, im Jahre 1976 festgesetzten Wasserschutzgebietes Ummeln. Die Neuausweisung des Wasserschutzgebietes ist zurzeit in Arbeit. Aufgrund aktueller hydrogeologischer Erkenntnisse kann zukünftig möglicherweise der o. g. Bebauungsplanbereich innerhalb des dann neu ausgewiesenen Wasserschutzgebietes Ummeln (Wasserschutzzone III B) liegen und damit eventuell erhöhten wasserrechtlichen Auflagen unterliegen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der obere Abschnitt des Nebengewässers 38.02. Es verläuft in südwestlicher Richtung durch das Waldgebiet.

Darüber hinaus verläuft der grabenartige, obere Bereich des Kreidebaches in südlicher Richtung am Rand des bestehenden Gewerbegebietes entlang.

Fließende Gewässer im Sinne des § 3 LWG NW sind oberirdische Gewässer mit ständigem oder zeitweiligem Abfluss, die der Vorflut für Grundstücke mehrerer Eigentümer dienen.

Nach dieser Definition ist die Aufgabe der Gewässereigenschaften zweier Gewässerabschnitte im Planbereich möglich. Voraussetzung ist allerdings der Erwerb des eingezeichneten Grundstückes durch den betroffenen Betrieb.

In Süden des Plangebietes bleibt das Gewässer (Kreidebach) erhalten, weil hier die Entwässerung von zwei Grundstücken unterschiedlicher Eigentümer beginnt.

Hier wäre dann ein Abstand von 3 m zu der Bebauung einzuhalten. Die teilweise Überbauung des natürlichen Überschwemmungsgebietes ist tolerierbar, wenn keine weiteren Einleitungen in diesen Gewässerabschnitt und in das Nebengewässer 39.05 erfolgen.

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

Das Nebengewässer 38.02 unterliegt nicht den Bestimmungen des Wasserrechtes und kann in dem Plangebiet überbaut werden.

Die Erweiterungsfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Feuchtsenne“. In dem Nahbereich befinden sich zudem Fließgewässer bzw. ein Wasserschutzgebiet. Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. die Gewässer sind in dem Umweltbericht im weiteren Verfahren darzustellen.

1..6 Klimaschutz

Lt. Stadtklimaanalyse (2007) bildet der Planbereich aufgrund der noch relativ lockeren Baustruktur im Südosten sowie den westlich angrenzenden Grünflächen im Westen eine mäßig klimaempfindliche Zone.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Erweiterungsbereiches, der textlichen Festsetzung von Begrünungen und Baumpflanzungen am Westrand des Plangebietes sowie der nach Westen und Süden bereits heute angrenzenden Grün- und Freiflächen wird die Klimaempfindlichkeit des Gebietes insgesamt weiterhin mäßig klimaempfindlich verbleiben.

Die Luftbelastungssituation bzgl. NO₂ (ohne Berücksichtigung des anlagenbezogenen Verkehrs) ist nach den vorliegenden Erkenntnissen unproblematisch ist. Da sich mit der Planung keine wesentliche Änderung des anlagenbezogenen Verkehrs gegenüber der heutigen Situation ergibt, ist hier auch keine Änderung zu erwarten.

10 Kosten

Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Darüber hinaus werden die Kosten für die Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für die Artenschutzmaßnahmen per Vertrag vom Investor übernommen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Bielefeld, im August 2012