

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Brackwede

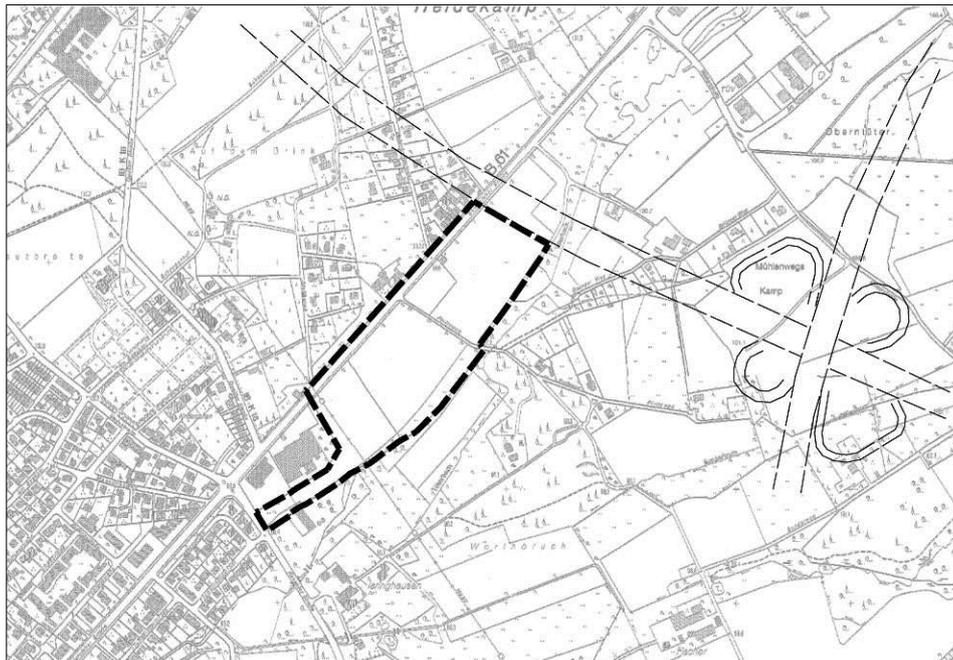
Neuaufstellung des Bebauungsplanes I / U 15 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges“

Teil B

Allgemeine Ziele und Zwecke
der Planung / Begründung

-Vorentwurf-

(Stand Mai 2015)



Bauamt, 600.41

in Zusammenarbeit mit:

Enderweit+Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222

E-Mail: info@enderweit.de

Inhaltsübersicht

1.....Allgemeines.....	1
2.....Vorliegende Planungen.....	4
3.....Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation	6
4.....Ziele und Zwecke der Planung	7
4.1 Planungskonzept / Belange der Wirtschaft	7
4.2 Belange des Verkehrs.....	8
4.3 Belange der Umwelt.....	11
4.3.1.....Strategische Umweltprüfung.....	11
4.3.2.....Darstellung der festgelegten Ziele der Landschaftsplanung, festgesetzter Schutzgebiete und naturschutzfachlich wertvoller Bereiche.....	13
4.3.3.....Naturräumliche und umweltfachliche Grundstrukturen - Naturraum	14
4.3.4.....Voraussichtlicher Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung.....	16
4.3.5.....Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	17
4.3.6.....Maßnahmen im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes	18
4.3.7.....Bodenschutz und Altlasten	19
4.3.8.....Grundwasserschutz / Schutz der Oberflächengewässer.....	19
4.3.9.....Immissionsschutz.....	20
4.4 Belange der Ver- und Entsorgung.....	22
4.5 Belange des Denkmalschutzes.....	24
5.....Flächenbilanz	24
6.....Bodenordnung.....	24
7.....Kostenschätzung.....	25

Anlage: Übersicht der naturschutzfachlichen Festsetzungen und schutzwürdigen Bereiche

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) soll der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld im Rahmen der 235. Änderung angepasst werden sowie der Bebauungsplan Nr. I / U 15 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges" im Stadtbezirk Brackwede neu aufgestellt werden.

Die Aufstellung bzw. Änderung der genannten Bauleitpläne soll im Parallelverfahren erfolgen.

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange.

Anlass und Ziel der Planung

Ein Investor beabsichtigt für seinen in Bielefeld ansässigen Betrieb eine Fortentwicklung sowie Erweiterung der Produktion. Den Betriebsstandort an der Brockhagener Straße im Stadtbezirk Brackwede, Ortsteil Ummeln kennzeichnet eine intensive betriebliche Ausnutzung durch Produktions-, Lager-, Verkehrs- und Parkplatzflächen sowie Verwaltungseinrichtungen. Der heutige Betrieb verfügt über keine Erweiterungskapazitäten. Im unmittelbaren Umfeld bestehen keine Flächenreserven und Entwicklungsoptionen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt das Unternehmen - unter Aufrechterhaltung des vorhandenen Produktionsstandortes – die betriebliche Erweiterung an einem neuen, zweiten Betriebsstandort zu realisieren.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 15 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) / eines eingeschränkten Industriegebietes (GI) gemäß § 8 BauNVO und § 9 BauNVO.

Das Planungsbüro Enderweit + Partner GmbH / Bielefeld wurde vom Investor mit den Arbeiten für die erforderlichen Planunterlagen für die angestrebte Betriebserweiterung des Unternehmens beauftragt.

Regionalplanänderungsverfahren

Auf Grund der fehlenden Erweiterungskapazitäten am vorhandenen Betriebsstandort vergab die Firma Gehring-Bunte Getränke-Industrie GmbH & Co KG im Sommer 2012 einen Planungsauftrag zur Überprüfung potenzieller Standorte für die beabsichtigte Betriebserweiterung. In diesem Zusammenhang wurden jene Flächenpotenziale in einem Radius von 3 bis 5 km um den Hauptstandort analysiert, die den vorgenannten Bedarfen sowie betrieblichen Anforderungen entsprachen.

Im Rahmen der Untersuchung wurde neben den Flächenreserven des Regional- bzw. Flächennutzungsplanes auch Flächen betrachtet, die den betrieblichen Anforderungen entsprachen, die jedoch über keine entsprechende Flächenausweisung im Regional- bzw. Flächennutzungsplan verfügten.

Im Ergebnis eines städtebaulichen sowie umweltrelevanten gutachterlichen Vergleichs verschiedener Standortalternativen wurde ein Bereich südlich der geplanten Bundesautobahn A 33 bzw. östlich der Gütersloher Straße (B 61) für die beabsichtigte Betriebserweiterung

empfohlen. Die betreffende Fläche verfügte jedoch nicht über die gemäß Regionalplan erforderliche Darstellung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB).

In diesem Zusammenhang war vorgeschaltet ein Regionalplan-Änderungsverfahren durchzuführen.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 20.03.2014 nach vorherigen Beschlüssen der Bezirksvertretung Brackwede am 27.02.2014 sowie des Stadtentwicklungsausschusses am 18.03.2014 der gewerblichen Entwicklung im Bereich der Gütersloher Straße (B61) südlich der zukünftigen Trasse der Bundesautobahn A 33 zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die Bezirksregierung zu bitten, den Regionalplan "Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold – Oberbereich Bielefeld (GEP)" dahingehend zu ändern, dass der maßgebliche Bereich – der bislang als "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" dargestellt ist – zukünftig als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt wird (vgl. Drucksachen-Nr. 6996/ 2009-2014).

Auf Grundlage dieser Beschlüsse und der dazu erarbeiteten Planungsgrundlage wurde in der Regionalratssitzung am 19.05.2014 ein Erarbeitungsbeschluss zur 23. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Detmold „Gebietsentwicklungsplan (GEP) – Teilabschnitt (TA) Oberbereich Bielefeld“ gefasst.

Diese Änderung sieht für den Planbereich eine Neudarstellung als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) vor.

Nach Durchführung des Änderungsverfahrens ist ein Aufstellungsbeschluss für die 23. Regionalplanänderung durch den Regionalrat in seiner Sitzung am 12.06.2015 vorgesehen.

Im Regionalplan „GEP Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ ist der Standort „Entwicklungsfläche an der Gütersloher Straße / B 61“ somit derzeit noch als „allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Südlich gelegene Teilflächen werden darüber hinaus durch die Darstellung „Bereich zum Schutz der Natur“ und „Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz“ überlagert. Auf den Teilflächen nördlich des Pivitsweges trifft der Regionalplan zurzeit noch die Darstellung „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“.

Vorbehaltlich eines entsprechenden Abschlusses des Regionalplan-Änderungsverfahrens soll bereits zum jetzigen Zeitpunkt das Verfahren der 235. Änderungen des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Gütersloher Straße" sowie das Verfahren der Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ U 15 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges" eingeleitet werden.

Flächennutzungsplanänderung

Im "Teilplan Flächen" des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet derzeit als "Landwirtschaftliche Fläche" nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB dargestellt.

Neben der angestoßenen Änderung des Regionalplanes bedarf es in diesem Zusammenhang daher auch einer Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld.

Im Rahmen der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes soll das Plangebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach der allgemeinen Art der beabsichtigten baulichen Nutzung als "gewerbliche Baufläche" dargestellt werden, um die beabsichtigten gewerblichen Erweiterungen zu eröffnen.

Die im "Teilplan Ver- und Entsorgung" dargestellte Hochspannungsfreileitung sowie die Erdgashochdruckleitung bleibt von der Änderung des "Teilplanes Flächen" des Flächennutzungsplanes unberührt.

Bebauungsplanverfahren

Die Bezirksvertretung Brackwede hat in ihrer Sitzung am 27.02.2014 der gewerblichen Entwicklung im Bereich der Gütersloher Straße / B61 / südlich der zukünftigen Trasse der Bundesautobahn A33 in Bezug auf das Regionalplanänderungsverfahren zugestimmt. Zudem sollen die bauleitplanerischen Schritte vorbereitet werden sowie das Plangebiet vom Ratsbeschluss zum Schutz der Bielefelder Wasserschutzgebiete von 1989 (Beschluss vom 27.04.1989, Drucksachen-Nr. 5046) ausgenommen werden. Der Stadtentwicklungsausschuss, Sitzung am 18.03.2014, sowie der Rat der Stadt Bielefeld, Sitzung am 20.03.2014 haben in ihren Sitzungen den o.g. Beschlüssen zugestimmt.

Auf Grundlage des Vorentwurfes bzw. der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihren Auswirkungen soll nunmehr die Neuaufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet und ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Weiterhin soll beschlossen werden, dass die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 15 "Gewerbegebiet an der Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges" wird im regulären Verfahren gemäß § 2 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen.

Zudem wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf der Grundlage des in dieser Vorlage dargestellten Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. I/U 15 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges" soll die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen.

Hierzu wird ein Öffentlichkeitstermin für Bürgerinnen und Bürger zeitnah stattfinden, um die vorgeschlagene Planung zu erörtern.

2. Vorliegende Planungen

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt (TA) Oberbereich Bielefeld (BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD, 2004) wird der vorhabenbezogene Änderungsbereich für die Ansiedlung eines „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches (GIB)“ flächendeckend als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Überlagernd wird der Teil südlich des querenden Pivitsweges als „Bereich zum Schutz der Natur (BSN)“ als auch als Bereich für den „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt. Nördliche Teilflächen unterliegen der überlagernden Darstellung „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE)“, was einer Nutzung als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ entgegensteht. Des Weiteren ist eine Trasse der Stadtbahn für das Umfeld des Plangebietes vorgesehen.

Ein Regionaländerungsverfahren ist eingeleitet.



Abb. 1: Auszugs aus dem Regionalplan Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt (TA) Oberbereich Bielefeld

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als „Landwirtschaftliche Fläche“ mit dem Zusatz „Naturpark“ ausgewiesen. Östlich des Plangebietes sind Waldflächen, westlich grenzt die Gütersloher Straße, eine überörtliche Hauptverkehrsstraße, an. Um den B-Plan aufstellen zu können ist die 235. FNP-Änderung im Parallelverfahren notwendig.



Abb. 2: Auszugs aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt derzeit nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich liegt fast flächendeckend in den Grenzen des Landschaftsplans „Bielefeld West“ (STADT BIELEFELD 1999), der die Flächen als Landschaftsschutzgebiet „Ostmünsterland (Nr. 2.2-6)“ festsetzt. Gleiche Festsetzung gilt auch für nördlich und süd-östlich angrenzende Bereiche (siehe Anlagekarte).

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wird eine Anpassung der genannten Festsetzung erforderlich.

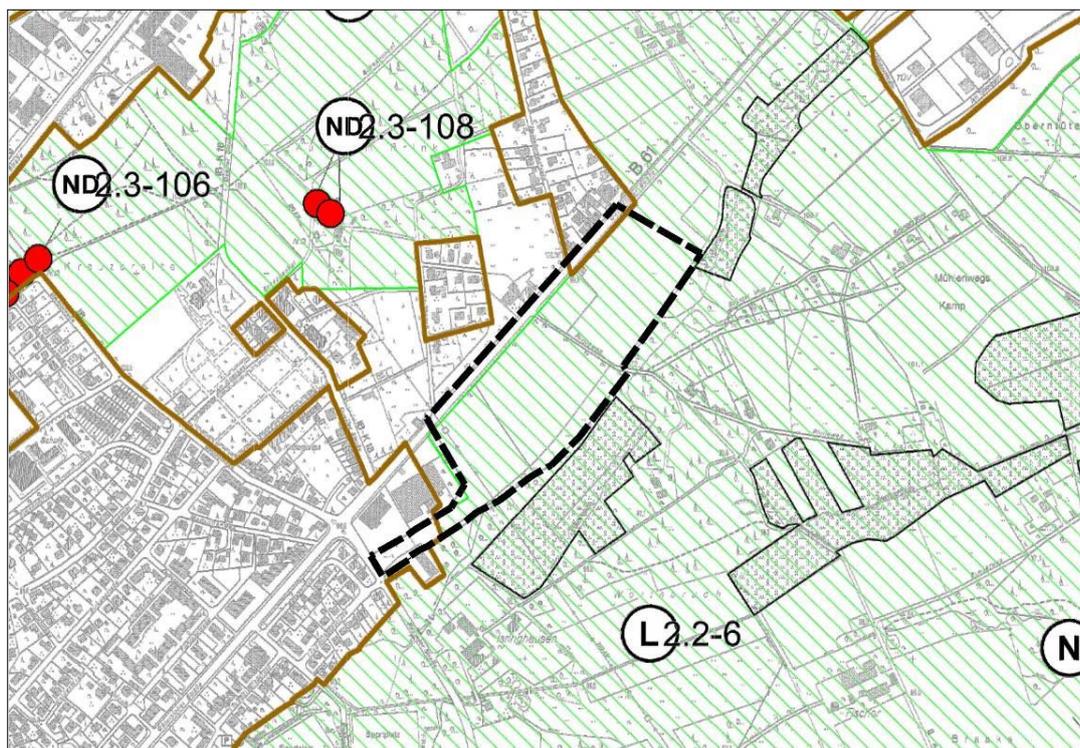


Abb. 3: Auszugs aus dem Landschaftsplan Bielefeld-Ummeln

Wasserschutzgebiet

Der Standort der Vorhabenfläche befindet sich im ausgewiesenen Wasserschutzgebiet Zone IIIA / IIIB des Wasserwerkes Ummeln (WW 14) der Stadtwerke GmbH. Das Wasserwerk Ummeln besteht wird aus zwei Brunnen (einem vertikalen und einem horizontalen) gespeist. Aufgabe eines Wasserwerkes ist es sauberes Trinkwasser, mittels Pumpen und Filteranlagen, zu fördern.

3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Bielefeld im Stadtteil Ummeln. Das Gebiet wird durch die öffentliche Verkehrsfläche der Gütersloher Straße, die Teil des Plangebietes ist, im Westen begrenzt. Nordöstlich grenzt das Plangebiet an die im Bau befindliche Bundesautobahn A33 und östlich an das Waldgebiet um den Tüterbach. Südlich grenzt das Siedlungsgebiet des Stadtteils Ummeln mit einer Mischbaufläche an.

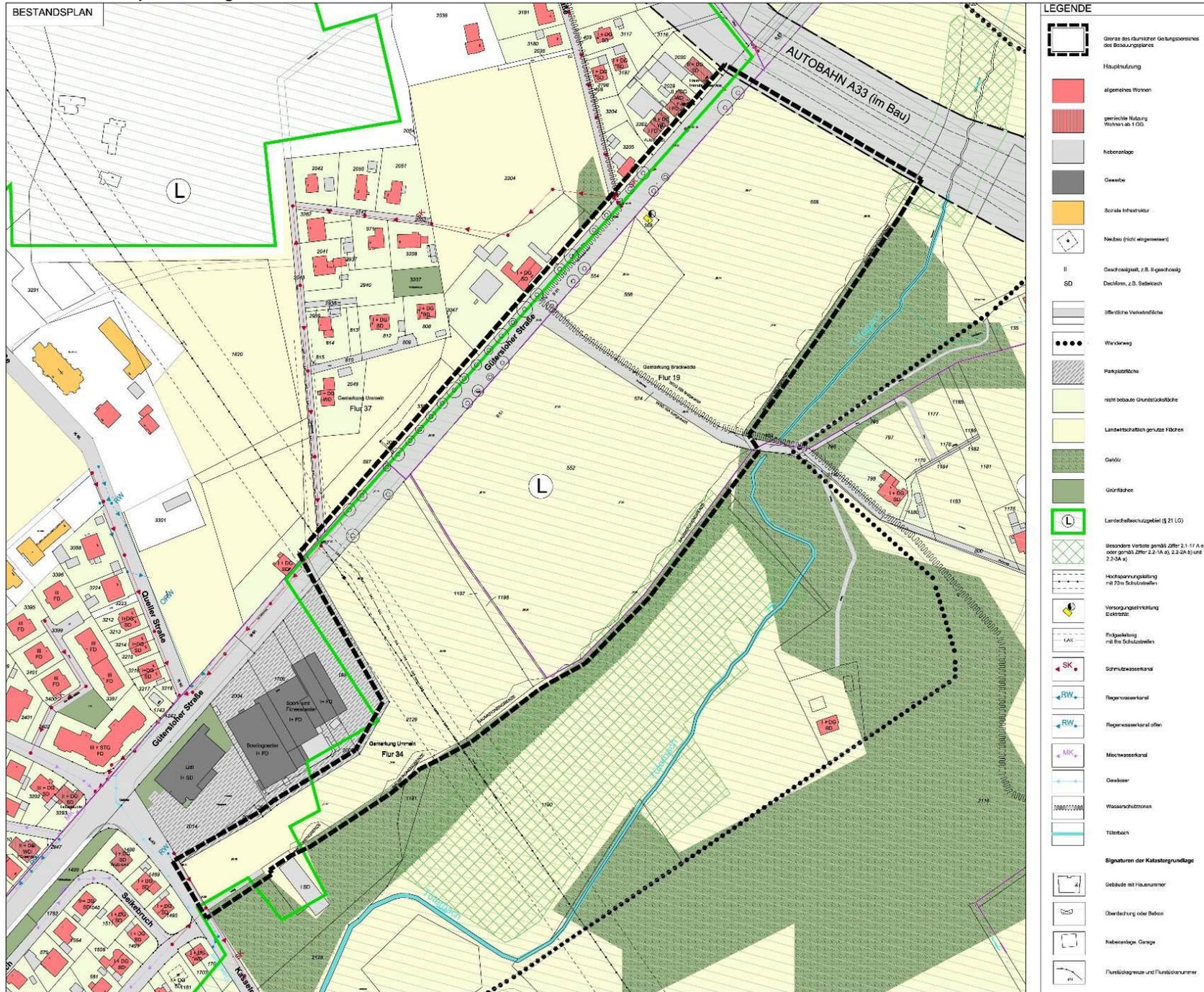
Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 9,2 ha.

Das Plangebiet wird durch die Pivitsweg durchschnitten, welcher der Erschließung von Wohngebäuden im Osten dient. Das Gebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet ist nahezu eben und besitzt einen gleichmäßigen Zuschnitt, welcher für die geplanten Betriebsabläufe gut geeignet ist.

Direkt südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein gewerblich genutzter Bereich mit einer Sport- und Freizeitanlage (Bowlingcenter) sowie einem Lebensmitteldiscounter. Diese gemischte Baufläche verbindet das Plangebiet mit dem Ortskern von Ummeln, welcher durch unterschiedliche Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen (Wohnen, Dienstleistungen, Einzelhandel, soziale Einrichtungen etc.) geprägt ist. Nordwestlich der B61 grenzen einzelne Wohnhausbebauungen in Streulage an.

Weitere Einzelheiten zum Bestand ergeben sich aus dem Bestandsplan. (s. Abb. 4)

Abb. 4: Bestandsplan und Legende



4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Flächen für die Neuansiedlung liegen süd-östlich der Gütersloher Straße und befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum des Investors. Das Konzept sieht die Ansiedlung von Produktionsanlagen, Lagerhallen und -flächen, sowie Verwaltungs- und Sozialgebäuden vor.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 15 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) / eines eingeschränkten Industriegebietes (GI) gemäß § 8 bzw. § 9 BauNVO.

4.1 Planungskonzept / Belange der Wirtschaft

Der Bebauungsplan soll gem. § 2 BauGB als „Angebotsplan“ neu aufgestellt werden. Soweit die Anforderungen des Investors bekannt und diese städtebaulich vertretbar sind, sollen diese dem Bebauungsplankonzept mit zugrunde gelegt werden. Ziel ist es, für die geplante Kapazitätserweiterung des Betriebes die erforderlichen Produktions-, Logistik- und Lagerflächen sowie Sozialräume zu schaffen. Wegen der Mineralwasserproduktion sind besondere Voraussetzungen für die Auswahl eines geeigneten Standortes und die Flächenentwicklung entscheidend.

Die Flächen für die beabsichtigte Betriebserweiterung liegen östlich der Gütersloher Straße. Das Konzept sieht die Ansiedlung von Produktionsanlagen, Lagerhallen und -flächen, sowie Verwaltungs- und Sozialnutzungen vor.

Aus den betrieblichen Anforderungen für die erforderlichen Produktions-, Logistik- und Lagerflächen ergeben sich diverse Voraussetzungen, die für die Auswahl eines geeigneten Standortes und die Flächenentwicklung entscheidend sind.

Seitens des Investors wurden in diesem Zusammenhang folgende Flächenansprüche und betriebliche Anforderungen an den Standort des neuen Betriebsgeländes formuliert:

- Insgesamt sind mind. 5 bis 6 ha für den ersten Bauabschnitt einschließlich einer Erweiterungsoption von etwa 3 ha – somit 8 bis 9 ha Gesamtfläche – für eine zukunftsfähige Entwicklung an einem neuen Standort erforderlich.
- Vorgesehen sind Baukörper mit einer Grundfläche von ca. 25.000 m², die ggf. auch in mehreren Abschnitten realisiert werden können. Es sollen insbesondere Produktionszweige mit Abfüllanlagen, wie auch Logistikbereiche untergebracht werden.
- Zusätzlich werden Sozial-, Schulungs- und Verwaltungsräume in einem separaten Gebäude / Gebäudeteil benötigt.
- Die erforderliche Gebäudehöhe beträgt 12 m, ein Teil des Lagers soll als Hochregallager mit bis zu 16 m ausgeführt werden.
- Neben diesen Hochbauten werden Außenlager- sowie Betriebsflächen zum Rangieren, Aufstellen von LKW als auch für die Organisation des Zu- und Auslieferverkehrs benötigt.
- Mindestens erforderlich ist ein zweischichtiger Betrieb am neuen Standort, wobei in den Zeiten der höchsten Nachfrage im Sommer ein dreischichtiger Betriebsablauf möglich sein sollte. Dies ist bei den Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu beachten.

Der bestehende Betriebsstandort an der Brockhagener Straße bzw. Umlostraße soll weiterhin in vollem Umfang für Produktion und Logistik erhalten bleiben. Auf dem Erweiterungsstandort an der Gütersloher Straße (B 61) ist vorgesehen neue Produktgruppen herzustellen. Da am Erweiterungsstandort keine neuen Brunnen errichtet werden sollen, muss eine lebensmitteltaugliche Rohrleitung vom bestehenden Betriebsstandort zum Erweiterungsstandort gebaut werden. Die bestehenden Brunnenanlagen in Steinhagen und Ummeln verfügen über entsprechende Förderkapazitäten, um sowohl eine Versorgung des vorhandenen Betriebsstandortes als auch des beabsichtigten Erweiterungsstandortes sicherzustellen. Sie befinden sich in einer Entfernung von 600 m bzw. 1.600 m zur Brockhagener Straße.

Eine uneingeschränkte räumliche Verlagerung des Betriebes an eine beliebige Stelle und damit freie Standortsuche ist wegen der Gebundenheit an die vorhandenen, am Hauptstandort betriebstechnisch zusammengefassten Brunnen, nicht möglich. Um die Wasserzufuhr aus vorhandenen Brunnenanlagen zu eröffnen und um die erforderliche Organisation der Betriebsabläufe (wie z.B. Personalaustausch, Reparatur- und Wartungsarbeiten etc.) zwischen dem Alt- und Neustandort sicherstellen zu können, sind kurze Wege entscheidend.

Die auf Grundlage des Konzeptes des Investors für die Betriebserweiterung vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan sind städtebaulich vertretbar. Aufgrund der Flexibilität der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die Bauflächen zudem für Drittinteressenten gut nutzbar.

Die Zu- und Abfahrt würde über den Pivitsweg erfolgen, welcher im entsprechenden Maß ausgebaut werden muss. In Folge dieser Zuwegung würde das Plangebiet in zwei Teilflächen geteilt werden. Die Gebäudekörper würden sich in abweichender Bauweise an der B 61 errichtet werden. Zudem sollen auf den Außenbereichsflächen an der süd-östlichen Plangrenze Lagerflächen entstehen. Eine Eingrünung zum vorhandenen Baubestand entlang des Tüterbaches soll in Form einer Waldmantelpflanzung erfolgen. Zwischen der Kompensationsfläche und dem Gewerbegebiet soll eine Fuß- und Radwegverbindung zwischen den Ortsteilen Ummeln und Brackwede planungsrechtlich gesichert werden. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche für die Regenrückhaltung vorgesehen, deren Flächenbedarf im weiteren Verfahren konkret dimensioniert wird.

Für die im Plangebiet gelegenen Flächen soll im Bebauungsplan die Ausweisung als Gewerbegebiet / eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 8 bzw. § 9 BauNVO erfolgen. Zum Schutz der nordwestlich angrenzenden Wohnhausbebauung soll – wenn erforderlich - eine Gliederung der zulässigen gewerblich-industriellen Nutzungen nach dem Emissionsverhalten erfolgen.

Die Grund- und Geschossflächenzahl wird an den Höchstwerten der BauNVO orientiert, um eine gute bauliche Nutzung der knappen gewerblichen und industriellen Bauflächen zu ermöglichen.

4.2 Belange des Verkehrs

Die Verkehrsanbindung des gewerblichen Erweiterungsstandortes ist mit der direkt angrenzenden B 61 sowie den im Nahbereich bestehenden Ost-West-Verkehrsachsen A2 und A33 sehr günstig. Durch die Nähe zu den Straßen für den überwiegend großräumigen Verkehr kann vermieden werden, dass der Anliefer- und Abholverkehr zu Belastungen für die Anwohner in Ummeln führt. Es wird voraussichtlich sogar zu einer Entlastung der bisher genutzten Verkehrswege kommen, da der überwiegende Teil des Schwerlastverkehrs aus dem

Gewerbegebiet unmittelbar nach rechts über die B 61 (Gütersloher Straße) in Richtung A33 / OWD abfließt.

Im Rahmen der Vorentwurfserarbeitung des Bebauungsplanes wurden für die Erschließung des Planungsgebiets mehrere Varianten mit einer Zufahrt von der Gütersloher Straße aus, untersucht.

Im Vergleich aller Erschließungsvarianten¹ wurde deutlich, dass eine Erschließung über den Pivitsweg (Variante 1), aus verkehrstechnischen Gründen, wie auch vom Erschließungs- und Kostenaufwand vorteilhaft ist. Aufgrund dessen wird im weiteren Verfahren mit der o.g. Variante weitergeplant.

Die zweite Variante sah einen Anschluss im Bereich der „Sportmühle“ vor. Diese wird im weiteren Verfahren aufgrund der Eigentumsverhältnisse, des höheren Aufwandes, der zu beachtenden Leitungstrassen sowie der schwierigeren verkehrstechnischen Situation, nicht weiter verfolgt.

Äußere Erschließung, Anschluss an den Pivitsweg

Die Vorplanung sieht einen Anschluss über den bereits vorhandenen, aber unzureichend, nur für den Anliegerverkehr ausgebauten „Pivitsweg“ vor, welcher durch das Plangebiet in Ost-West-Richtung verläuft. Hier ist es nach der Vorplanung vorgesehen, dass der „Pivitsweg“ im Anschlussbereich aufgeweitet wird. Dadurch kann eine zusätzliche Abbiegespur entstehen, so dass ein Rückstau im Pivitsweg weitestgehend zu vermeiden sein wird. Die folgenden Punkte sprechen für die Anbindung in diesem Bereich:

- vorh. Nutzung der Straße „Pivitsweg“ bleibt so bestehen,
- neue und kostenintensive Führung zur Anbindung Pivitsweg an die B61 nicht erforderlich, kostengünstigere Lösung als Variante 2,
- kein Grunderwerb zur Umsetzung der Variante erforderlich – alle Flächen befinden sich im Eigentum des Investors,
- verkehrliche Anbindung der Heidekampstraße bleibt bestehen wie bisher,

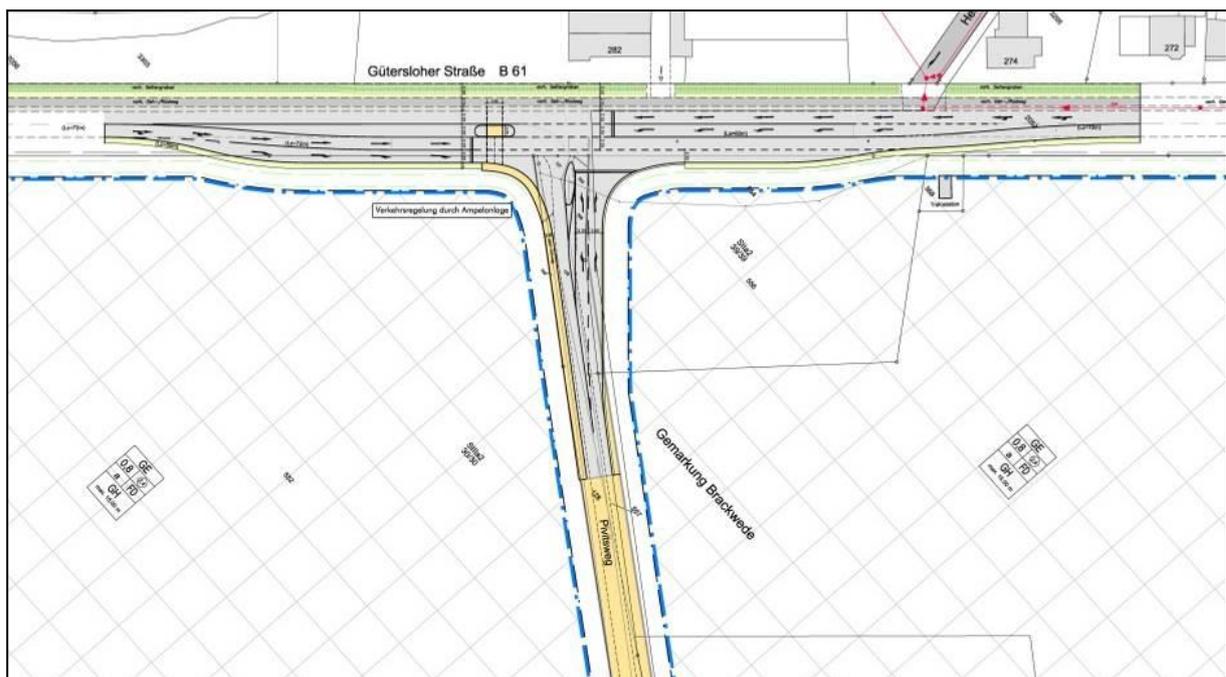


Abb. 5: Vorplanung Anbindung Pivitsweg / B 61

¹ Vorplanung mit Variantenprüfung, plan b Ingenieurgesellschaft mbH, April 2015, Bielefeld

Im Bereich der „Gütersloher Straße“ sind zudem eine Rechtsabbiege- sowie eine Linksabbiegespur sowie eine Einfädelungsspur zusätzlich zu den bereits bestehenden Spuren geplant. Eine Steuerung des Verkehrsablaufes durch eine Signalanlage ist nach derzeitigem Kenntnisstand nötig, die den zusätzlichen Verkehr regeln soll.

Schiienenanbindung

Eine Schienenanbindung für das Plangebiet liegt nicht vor. Aufgrund der besonderen logistischen Anforderungen der Getränkedistribution (Saisongeschäft mit kurzen Reaktionszeiten und breites, differenziertes Sortiment) ist diese auch weder notwendig noch wirtschaftliche sinnvoll nutzbar.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über Buslinien der moBiel GmbH gegeben. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befindet sich an der Kasseler Straße (Haltestelle „Zur Mühle“ 100m) und an der Birkenstraße (Haltestelle „Magnolienweg“ 300m) in fußläufiger Entfernung.

Die Haltestelle „Zur Mühle“ wird in der gesamten Woche von der Buslinie 95 (Bielefeld - Brackwede - Ummeln - Isselhorst - Gütersloh ZOB) im 60 Minuten-Takt angefahren, zu den Stoßzeiten auch häufiger. Sonn- und feiertags lediglich alle 120 Minuten.

Die Haltestelle „Magnolienweg“ wird in der gesamten Woche von der Buslinie 28 (Kesselbrink - Jahnplatz - Gadderbaum - Brackwede - Südwestfeld - Ummeln), der Buslinie 87 (Gütersloh - Isselhorst - Ummeln - Brackwede - Bielefeld) und der Buslinie 128 (Brackwede - Südwestfeld - Ummeln - Brackwede) im 20 Minuten-Takt angefahren.

Stadtbahn

Als linienhafte Darstellung der Verkehrsinfrastruktur ist im Regionalplan (s. Kap. 3 Darstellung Regionalplan) entlang der B 61 ein sonstiger regionalplanerisch bedeutsamer Schienenweg (Stadtbahn) als Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung eingetragen. Die angestrebte zukünftige Darstellung eines Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen östlich der Gütersloher Straße steht dieser Darstellung aus Sicht der Stadt Bielefeld nicht entgegen, da die potenzielle Führung eines Schienenweges in dem betreffenden Bereich im nachfolgenden Bauleitplanverfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen hinreichend berücksichtigt werden kann.

Fuß- und Radwege

Entlang der Gütersloher Straße befindet sich ein begleitender Radweg, der Teil des lokalen und regionalen Radwegenetzes ist.

Innerhalb des geplanten Gewerbegebietes sind keine Fuß- und Radwege vorhanden. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich bereits Abschnittsweise eine Fuß- und Radwegeverbindung, die die Ortsteile Ummeln und Brackwede miteinander verbinden könnte. Zum einen ist im nordöstlichen Bereich des Plangebietes für den hier bereits bestehenden Weg, im Rahmen des Autobahnausbaus, neben einem Durchlass für den Tüterbach auch ein gemeinsamer Durchlass für Fußgänger und Radfahrer errichtet worden. Um diese Verbindung zwischen den o.g. Ortsteilen künftig zu gewährleisten, wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Fuß- und Radweg im süd-östlichen Bereich des Plangebietes planungsrechtlich gesichert.

4.3 Belange der Umwelt

4.3.1 Umweltprüfung

Gegenstand der Umweltprüfung sind die im § 2 des UVPG genannten Schutzgüter einschließlich der menschlichen Gesundheit und der biologischen Vielfalt. Die Umweltprüfung wird durch das Büro Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten erstellt, die bereits beim der Regionalplanänderungsverfahren² grundlegende Untersuchungen zum Natur-, Landschafts- und Artenschutz erarbeitet haben. Bei der Umweltprüfung kann im Rahmen der Abschichtung deshalb auf Erkenntnisse zurückgegriffen werden, die im Zuge der 23. Änderung des Regionalplanes gewonnen wurden.

Beschreibung der wesentlichen Wirkfaktoren

Die anlage-, bau- und betriebsbedingt zu erwartenden Umweltwirkungen, die sich insbesondere durch die Erweiterungen von gewerblichen Nutzungen ergeben werden, lassen sich nach folgenden Wirkfaktoren differenzieren:

- Erdbewegungen, Bodenauftrag, Geländemodellierung,
- Versiegelung und Überbauung von Freiflächen (Gebäude, Betriebsflächen),
- betriebsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen.

Unter Verknüpfung der Wirkfaktoren mit den entsprechenden Bedeutungen und Empfindlichkeiten der gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigenden Belange, können im Rahmen der Auswirkungsprognose die durch das Vorhaben entstehenden Beeinträchtigungen im Umweltbereich abgeschätzt werden. Zu berücksichtigen ist, dass dabei erhebliche Umweltauswirkungen auf die im Weiteren als „Schutzgüter“ bezeichneten Belange

- Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden,
- Wasser,
- Klima und Luft,
- Landschaft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern

nicht grundsätzlich auszuschließen sind. Daher liefert die folgende Tabelle einen Überblick über wesentliche Wirkfaktoren und Wirkpfade sowie die potenziell zu erwartende Betroffenheit der verschiedenen Schutzgüter bei einer abschließenden Vorhabenrealisierung. Diese standardisierte Übersicht dient nicht zuletzt der Ableitung der erforderlichen Prüfkriterien im Rahmen der Umweltprüfung bzw. der Ableitung des erforderlichen Untersuchungsrahmens.

² Betriebserweiterung Gehring-Bunte Getränke Industrie GmbH & Co. KG am Standort Bielefeld Teil B: Umweltstudie, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, März 2014

Wirkfaktor	Wirkung	Auswirkung	betroffene Schutzgüter
baubedingt			
Materiallagerflächen und Baustelleneinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> • temporäre Überbauung / Flächenbeanspruchung 	• Biotopverlust / -degeneration	• Tiere und Pflanzen
		• Bodendegeneration durch Verdichtung / Veränderung	• Boden
Schall- und Schadstoffemissionen durch Baustellenbetrieb	<ul style="list-style-type: none"> • Verlärmung • Staubentwicklung, Abgase • Gefahr der Versickerung von Betriebsstoffen 	• Gesundheitsgefährdung, Belästigung	• Menschen / Gesundheit
		• Beeinträchtigungen von Lebensräumen	• Tiere und Pflanzen
		• Verunreinigung von Boden, Wasser und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Boden • Wasser • Klima und Luft
Erschütterungen durch Baustellenbetrieb und -verkehr	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenvibrationen 	• Gesundheitsgefährdung, Belästigung	• Menschen / Gesundheit
		• Beunruhigung von Tieren	• Tiere und Pflanzen
Bauwerksgründungen	<ul style="list-style-type: none"> • temporäre Grundwasserstandsänderungen (Absenkung / Stau) 	• Veränderung des Grundwasserangebotes, Veränderung der Grundwasserströme	• Wasser
		• evtl. Veränderung der Standortigenschaften	• Tiere und Pflanzen
anlagebedingt			
Betriebsgebäude, Betriebsflächen, Böschungen, Entwässerungseinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung • dauerhafte Überbauung 	Biotopverlust / -degeneration	Tiere und Pflanzen
		<ul style="list-style-type: none"> • Bodenverlust / -degeneration, • Veränderung der Standortverhältnisse 	• Boden
		<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Versickerungsrate • nachhaltige Veränderung der Grundwasserverhältnisse 	• Wasser
		<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung kleinklimatischer Verhältnisse • Veränderung bis Verlust von lokalen Zirkulationssystemen 	• Klima und Luft

Wirkfaktor	Wirkung	Auswirkung	betroffene Schutzgüter
	<ul style="list-style-type: none"> • • 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von prägenden Landschaftselementen • Verlust / Beeinträchtigung von kulturhistorisch bedeutsamen Objekten / Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaft • Kultur- und sonstige Sachgüter
	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenbeanspruchung 	<ul style="list-style-type: none"> • verstärkte Zerschneidungswirkungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Tiere und Pflanzen • Landschaft
	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung der Landschaftsstruktur 	<ul style="list-style-type: none"> • Überbauung siedlungsnaher Freiräume • Verlust / Beeinträchtigung von Blickbeziehungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Menschen / Gesundheit • Landschaft
betriebsbedingt			
Schallemissionen	<ul style="list-style-type: none"> • Verlärmung 	<ul style="list-style-type: none"> • Gesundheitsgefährdung, Belästigungen • ggf. Verdrängung störungsempfindlicher Arten • Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> • Menschen / Gesundheit • Tiere und Pflanzen
Schadstoffemissionen	<ul style="list-style-type: none"> • Luftverschmutzung • Deposition und Lösung im Boden, Wasser, Vegetation 	<ul style="list-style-type: none"> • Gesundheitsgefährdung, Belästigungen • Schädigungen von Pflanzen und Tieren • Verunreinigung von Boden und Wasser 	<ul style="list-style-type: none"> • Menschen / Gesundheit • Klima und Luft • Tiere und Pflanzen • Boden • Wasser

Tab. 1: Überblick über Wirkfaktoren sowie die potentielle Betroffenheiten der verschiedenen Schutzgüter

4.3.2 Darstellung der festgelegten Ziele der Landschaftsplanung, festgesetzter Schutzgebiete und naturschutzfachlich wertvoller Bereiche

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich liegt fast flächendeckend in den Grenzen des Landschaftsplans „Bielefeld West“ (STADT BIELEFELD 1999), der die Flächen als Landschaftsschutzgebiet „Ostmünsterland (Nr. 2.2-6)“ festsetzt. Gleiche Festsetzung gilt auch für nördlich und südöstlich angrenzende Bereiche (siehe Anlagekarte A1).

Natura2000-Gebiete

Das nächstgelegene europäische Natura2000-Gebiet ist mit dem FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald (DE-4017-301)“ gut 3 km vom Vorhabenstandort entfernt (LANUV 2015A).

Biotopkataster des LANUV³ und gesetzlich geschützte Biotope

Biotopkatasterflächen des LANUV sowie nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 62 LG NW gesetzlich geschützte Biotope liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Außerhalb des Geltungsbereiches liegen im Umfeld die Biotopkatasterflächen „Wald-Offenland-Komplex süd-

³ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen

östlich Bielefeld-Ummeln (BK-4016-071)“ unmittelbar südlich angrenzend sowie der „Biotopkomplex südlich Heidekamp (BK-4016-054)“ nördlich (siehe Anlagekarte A1). Zusätzlich liegt auf der anderen Seite der Gütersloher Straße die Katasterfläche „Nassbrache östlich Bielefeld-Ummeln an der B61 (BK-4016-053)“. Diese Fläche ist gleichzeitig auch nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 62 LG NW gesetzlich geschützt (GB-4016-244). Gleiches gilt für den nordöstlichen Feuchtbereich / Gewässerabschnitt (GB-4016-220) sowie eine offene Binnendüne (GB-4016-221) im südöstlichen Raum (LANUV 2015A).

Schutz von Alleen

Der Baumbestand entlang der Gütersloher Straße stellt im Sinne des § 47a LG NW eine geschützte Allee dar, die im Alleenkataster mit der Bezeichnung / Objektkennung „Ahornallee an der Gütersloher Straße (B 61) bei Heidekamp AL-BI-0010“ geführt wird (LANUV 2015A).

Biotopverbundfläche des LANUV

Seitens des LANUV (2015A) wird der Geltungsbereich für den B-Plan I / U 15 der großflächig abgegrenzten Biotopverbundfläche VB-DT-4016-007 „Wald-Acker-Grünlandreiche Kulturlandschaften der Feuchtsenne im Südwesten von Bielefeld“ mit „besonderer Bedeutung“ für den Biotopverbund zugeordnet (siehe Anlagekarte A1).

Zielkonzept Naturschutz

Im „Zielkonzept Naturschutz“ der STADT BIELEFELD (2013A) wird das Plangebiet als „Landschaftsraum mit hoher Naturschutzfunktion“ eingestuft. Südöstlich angrenzend wird der Raum Tüterbach und Waldstrukturen etc. als „Naturschutzvorranggebiet“ klassifiziert.

4.3.3 Naturräumliche und umweltfachliche Grundstrukturen - Naturraum

Naturräumlich liegt das Plangebiet in der Großlandschaft „Münsterländische (westfälische) Tieflandbucht (D34)“ und der naturräumlichen Haupteinheit „Ostmünsterland (NRW-540)“. Als Teil der nordmünsterländischen Lehmplatte wird diese dem Landschaftsraum „Stukenbrocker Lehmplatte (LR-IIIa-065)“ zugeordnet (LÖBF⁴ 2005, LANUV 2015A).

Biotop- und Nutzungsstrukturen

Aktuell wird der geplante Geltungsbereich fast flächig als Acker genutzt. In Ost-West-Ausrichtung wird der Standort durch den Pivitsweg in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich untergliedert, über den im südlichen Abschnitt eine 110 kV-Leitung verläuft. Im Westen wird der Standort durch die Gütersloher Straße (B61), im Süden durch die Kasseler Straße begrenzt, deren Kreuzungsbereich von Gewerbe- und Wohnbauflächen umgeben ist. Das nördliche Umfeld des Standortes ist durch den aktuellen Bau der Anschlussstelle B61n / A33 überprägt, sodass das Plangebiet unmittelbar von Siedlungsstrukturen umgeben ist. Ausnahme bilden die im Osten an den Standort angrenzenden Gehölz- und Waldbestände. Diese setzen sich im Wesentlichen aus Eichen-, Buchen- und anteiligen Kieferbeständen zusammen, die entlang des dort verlaufenden Tüterbaches auch bachbegleitende Erlenbereiche einbinden.

In der weiträumigen Betrachtung können die Flächennutzungen im Norden, Westen und Süden im Wesentlichen dem gewachsenen Siedlungsraum zugeordnet werden. Östlich ist bis zur ca. 1 km entfernten Bahntrasse noch ein relativ kleinräumiger Landschaftsraum mit einem Wechsel

⁴ Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW

aus landwirtschaftlichen Offenbereichen, Waldstrukturen und einzelnen Streusiedlungen vorhanden.

Tiere, Pflanzen sowie besonders geschützte Arten nach BNatSchG

Anhand der bestehenden Biotopstrukturen und den Daten aus anerkannten Fachinformationssystemen des LANUV lassen sich bereits gute Abschätzungen in Bezug auf ein potenzielles Vorkommen streng und besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten ableiten. Diese Vorabschätzung ist insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen des europäischen und nationalen Artenschutzes von besonderer Bedeutung.

Potenzielle Lebensraumstrukturen der bestehenden Biotopstrukturen

Hinsichtlich der Biotopstrukturen (siehe oben) bietet der Standort insbesondere Potenzial für ein Vorkommen von Arten, die an Offenbereiche gebunden sind. Zu diesen können bodenbrütende Vogelarten oder auch Greifvogelarten gehören, für die die Fläche Bestandteil von Jagdrevieren sein kann. Gleiches gilt für in Offenlandbereichen jagende Fledermausarten. Für Gebüsch- und Nischenbrüter sind kleinräumig in den Randbereichen zum Tüterbach Strukturen vorhanden, die z. T. auch Potenzial für Horst- und Höhlenbrüter oder Fledermausquartiere zeigen. Ergänzend könnten diese Bereiche, wie auch die Baumreihe entlang der Gütersloher Straße, von Fledermäusen als Leitlinie für genutzt werden. Zudem bieten der naturnahe Tüterbach, wie auch ein kleiner Teich im Bereich der angrenzenden Gewerbeflächen mögliche Strukturen für Feuchtbiotoparten.

Fachinformationssysteme und vorhandene Daten

Das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (LANUV, 2015B) liefert in der weiträumigen Betrachtung für den 2. Quadranten des Messtischblattes Nr. 4016 der TK25 insgesamt 42 Hinweise auf planungsrelevante Arten. Diese teilen sich auf in 11 Säugetierarten (Fledermäuse), 30 Vogelarten sowie 1 Amphibienart (siehe Anhang I). Das „@LINFOS - Landschaftsinformationssystem“ enthält darüber hinaus keine weiteren lagegenaueren Daten (LANUV, 2015A).

Aktuelle faunistische Erhebungen in 2013

Für den konkreten Geltungsbereich und umliegende Flächen wurden im Jahr 2013 durch die ARBEITSGEMEINSCHAFT BIOTOPKARTIERUNG (2013) zur Vorbereitung der derzeit parallel verlaufenden 23. Änderung des Regionalplans bereits Erhebungen der Artengruppen Avifauna, Fledermäuse und Amphibien durchgeführt. Für andere Artengruppen wird dem Vorhabenbereich keine besondere Bedeutung zugemessen (siehe auch Hinweise der Informationssysteme und örtliche Biotopausstattungen). Gleiches gilt für besonders und streng geschützte Pflanzenarten. Im Ergebnis der Erhebungen wurden 44 Vogelarten nachgewiesen, zu denen 39 Brutvögel, vier Nahrungsgäste und eine Art während der Zugzeit (Durchzügler) gehörten. Zusätzlich erfolgte der Nachweis von elf Fledermausarten sowie Laichpopulationen von vier Amphibienarten. Von den nachgewiesenen Vogelarten werden seitens des LANUV sechs Arten (Feldsperling, Kiebitz, Mäusebussard, Rauchschwalbe, Turmfalke und Waldschnepfe) in NRW als planungsrelevant eingestuft, von denen der Kiebitz die Vorhabenflächen mit zwei Brutpaare besiedelt und diese damit für die Art besondere Relevanz zeigen. Die erfassten Fledermausarten gehören alle zu den in NRW im Rahmen von Planvorhaben vertieft zu betrachtenden „planungsrelevanten Arten“. Planungsrelevante Amphibien wurden nicht erfasst.

4.3.4 Voraussichtlicher Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung

Abgrenzung der Untersuchungsinhalte

Rahmen gebend für die in der Umweltprüfung zu prüfenden Auswirkungen und Umweltschutzbelange sind die Vorgaben des § 2 UVPG und die im Baugesetzbuch genannten Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB). Zur Erfassung der entscheidungserheblichen Umweltauswirkungen werden die als „Schutzgüter“ zusammengefassten Belange auf den Raum bezogen analysiert. Grundlage der Schutzgutbetrachtung sind die Auswertung vorhandener Unterlagen sowie eigene Erhebungen.

Die Schutzgutbetrachtung erfolgt anhand von Kriterien, die aus den gesetzlichen Vorgaben und planungsrechtlichen Zielsetzungen abgeleitet werden. Mit den Kriterien werden die Bedeutung und Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes gegenüber dem Vorhaben beschrieben. Die Bewertung erfolgt differenziert nach Bereichen bzw. Werten und Funktionen allgemeiner und besonderer Bedeutung für Natur und Umwelt. Die Kriterien der Schutzgutbewertung sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Schutzgüter	Kriterien der Schutzgutbewertung	Bestimmungsmerkmale
Menschen / Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> • Bedeutung / Empfindlichkeit von Wohn- und Wohnumfeldfunktionen • Bedeutung / Empfindlichkeit landschaftsbezogener Erholungsfunktionen • Empfindlichkeit der menschlichen Gesundheit 	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsdarstellung gemäß FNP • landschaftsästhetischer Eigenwert • erholungsrelevante Infrastruktur • Siedlungsnähe, Erreichbarkeit • Lärmimmissionen, Grenzwerte • Schadstoffimmissionen
Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Bedeutung / Empfindlichkeit der Biotoptypen • Vorkommen planungsrelevanter Arten • Betroffenheit besonders geschützter Biotope, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Biotopverbundsysteme etc. 	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzstatus und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen • Schutzstatus und Gefährdungsgrad vorkommender Arten sowie die Lebensraumausstattung des Gebietes • naturschutzrechtlich ausgewiesene Schutzgebiete
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Biotopentwicklungspotenzial entspricht der Bedeutung des Bodens als Standort für gefährdete Pflanzengesellschaften • natürliche Ertragsfähigkeit entspricht der Bedeutung des Bodens für die landwirtschaftliche 	<ul style="list-style-type: none"> • Auswertung des Wasser- und Nährstoffeinflusses, Extremstandorte • natur- und kulturgeschichtliche Bedeutung • Auswertung der Hinweise des Geologischen Dienstes NRW zu schutzwürdigen Böden

Schutzgüter	Kriterien der Schutzgutbewertung	Bestimmungsmerkmale
	Nutzung <ul style="list-style-type: none"> • Archivfunktionen zur Darstellung von Böden mit besonderer naturgeschichtlicher oder kulturgeschichtlicher Bedeutung 	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Bedeutung des Grundwassers zur Wassergewinnung • Funktion des Grundwassers im Landschaftswasserhaushalt • Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag • Bedeutung der Fließ- und Stillgewässer als Bestandteil im natürlichen Wasserhaushalt • Bedeutung von Landflächen als Retentionsraum 	<ul style="list-style-type: none"> • Wasserschutzgebiete, Vorrang- und Vorsorgegebiete • Grundwasserflurabstände • Bodenart der Deckschichten in grundwasser-geprägten Bereichen • Berücksichtigung von Altlasten • Fließ- und Stillgewässer natürlichen Ursprungs • Überschwemmungsgebiete
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiete • Kaltluftabflussbereiche und Frischluftschneisen • Gebiete mit günstigen bioklimatischen Wirkungen (Ausgleichs- und Ergänzungsräume) • vorhandene Immissionsschutzvorkehrungen 	<ul style="list-style-type: none"> • großflächige Grünland- und Ackerbereiche • Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete, die zum Abbau bioklimatischer und lufthygienischer Belastungen im Siedlungsbereich beitragen • vorh. Immissionsschutzpflanzungen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Bedeutung der Landschaftsbildeinheiten (landschaftsästhetischer Eigenwert) • Empfindlichkeit gegenüber visuellen Beeinträchtigungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Vielfalt, Eigenart, Naturnähe der Landschaftsbildeinheiten • ästhetischer Eigenwert und vorhabenspezifische Auswirkungen • besondere Kulturlandschaftsmerkmale
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Bedeutung der Kulturgüter und sonstigen Sachgüter 	<ul style="list-style-type: none"> • Spuren historischer Nutzungen • archäologische Fundstellen • Bau- und Bodendenkmale, Naturdenkmale

Tab. 2: Kriterien zur Schutzgutbewertung

Die methodische Vorgehensweise zur Abschätzung der mit dem Planvorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen folgt dem Grundmuster der ökologischen Wirkungsanalyse. Dabei erfolgt eine systematische Verknüpfung der Ausgangsdaten und ermittelten Wertigkeiten der untersuchten Schutzgüter mit den von der Planung ausgehenden Wirkfaktoren. Die Darstellung der voraussichtlich wesentlichen Umweltwirkungen des Vorhabens schließt die Prognose der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entsprechend den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ein. Sofern erforderlich, werden in Rückkopplung mit den Ergebnissen ergänzender Fachgutachten entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter formuliert bzw. verbindlich festgesetzt.

4.3.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans I / U 15 werden Nutzungsänderungen festgesetzt, die z. T. Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG vorbereiten. Daraus ergibt sich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 und § 15 BNatSchG die Pflicht, Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen zu prüfen, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und die Kompensation nicht vermeidbarer, erheblicher Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen nachzuweisen. Sofern der erforderliche Ausgleich nicht innerhalb des Plangebiets geleistet werden kann, werden geeignete externe Maßnahmenflächen erforderlich, die dem Planvorhaben zuzuweisen sind. Der tatsächliche Maßnahmen- und Flächenbedarf wird im

Zuge des weiteren Verfahrens ermittelt. Dazu wird eine Eingriffsbilanzierung nach dem „Modifizierten Verfahren zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes in der Bauleitplanung (Bielefelder Modell Bauleitplanung)“ der STADT BIELEFELD (2013) vorgenommen.

Innerhalb des Plangebietes ist es vorgesehen, einen angemessenen Abstand in Richtung der Wald- und Gehölzbestände entlang des Tüterbachbereiches einzuhalten und durch Bepflanzungen zu sichern. Eine Abfolge der unterschiedlichen Flächennutzungen könnte wie folgt aussehen:

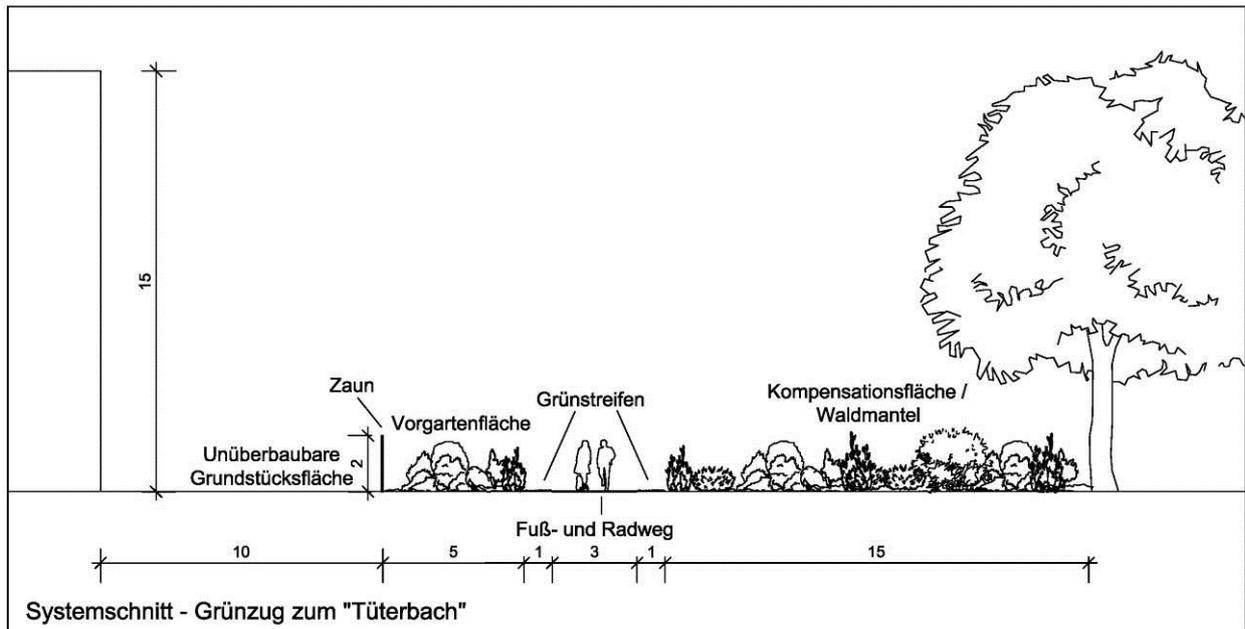


Abb. 6: Systemschnitt Grünzug zum Tüterbach

Dieser Grünzug dient sowohl der äußeren Eingrünung als auch anteiligen ökologischen Aufwertungen und soll im Bebauungsplan als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im planungsrechtlich gesichert werden.

Ggf. erforderliche externe Flächen werden im weiteren Verfahren ermittelt und dann dem Planverfahren zugeordnet. Damit sollen die durch die Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden.

4.3.6 Maßnahmen im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes

Im Rahmen der vorhabenbezogenen 23. Regionalplanänderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, wurden die entsprechenden Unterlagen in Form von Umweltstudie und Artenschutzrechtlicher Vorabschätzung erarbeitet und im o.g. Planverfahren ordnungsgemäß berücksichtigt. Parallel zum Verfahren wurde der Erhaltungszustand der planungsrelevanten Art „Kiebitz“ sowie „Feldsperling“ vom LANUV neu eingestuft. Da die beiden planungsrelevanten Vogelarten im Plangebiet und seinem Umfeld nachgewiesen wurden, wurde hierzu eine ergänzende Untersuchung durchgeführt.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist dabei dem örtlichen Kiebitzvorkommen besonderes Augenmerk zu schenken, da 2013 zwei Brutpaare innerhalb des Vorhabenbereichs nachgewiesen wurden. Um frühzeitig den Ausschluss von Verbotstatbeständen im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes sicherstellen zu können, wurde im Januar 2014 ein der

Planungsebene entsprechendes Maßnahmenkonzept für die Kiebitzpopulation entwickelt. Die darin enthaltenen vorgezogenen CEF-Maßnahmen zielten darauf ab, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population bzw. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Eine Konkretisierung wird im Rahmen der Bauleitplanverfahren erfolgen.

Für den ebenfalls im Raum vorkommenden „Feldsperling“, der gleichermaßen seitens des LANUV zwischenzeitlichen von einem „günstigen“ in einen „ungünstigen“ Erhaltungszustand umgestuft wurde, werden hingegen artenschutzrechtliche Restriktionen ausgeschlossen.

4.3.7 Bodenschutz und Altlasten

Gemäß Bodenkarte (BK 50) haben sich aus den im Untergrund anstehenden Schichten Sandböden gebildet. Im zentralen Plangebiet sind diese als typische Gleyböden (pG8) ausgebildet (GLD NRW KREFELD 2003), deren Bodenzahlen (25 – 40) auf geringe bis mittlere Erträge schließen lassen. Die zudem kleinräumig im nordwestlichen Randbereich entlang der B61 ausgeprägten Gley-Podsole (gP8) zeigen noch geringere Ertragszahlen (15 – 30 Bodenpunkten). Beide Bodentypen weisen keine besonderen Bodeneigenschaften auf, sodass diese in NRW nicht zu den „schutzwürdigen“ Böden zählen. Ihre Gesamtfilterwirkung ist als sehr gering eingestuft. Zudem ist am Standort durch das relativ hoch anstehende Grundwasser im Bereich der überwiegend ausgebildeten Gleyböden keine Versickerungseignung gegeben (GLD NRW KREFELD 2003).

Ein Vorkommen von Altlasten ist im Plangebiet nicht bekannt. Gleiches gilt für Bodendenkmale oder archäologische Besonderheiten.

4.3.8 Grundwasserschutz / Schutz der Oberflächengewässer

Im Zusammenhang mit der 23. Änderung des Regionalplanes wurde eine hydrogeologische Voruntersuchung⁵ zur Standortbewertung erarbeitet sowie eine hydrogeologische Spezifizierung der 9,2 ha großen geplanten Fläche an der Gütersloher Straße in Bielefeld Ummeln durchgeführt. Für den Aufstellungsbeschluss erfolgt nachfolgend eine weitere vorhabenbezogene hydrogeologische Fachbeurteilung der Fläche.

Allgemeine hydrogeologische Situation

Die 9,2 ha große Vorhabenfläche befindet sich im Bereich eiszeitlicher Lockergesteinsablagerungen der vorletzten Eiszeit (Drenthe-Stadium der Saale-Kaltzeit). Prägend für die Untergrundverhältnisse ist ein dreiteiliger Aufbau. Die im gesamten Untergrund verbreiteten Kreideablagerungen (Mittelconiac, Untersanton, „Emscher-Mergel“) stellen die Basis des Grundwasserleiters dar. Die Tonmergelsteine der Oberkreide werden von jüngeren quartären Sedimenten überlagert. Hier kamen zunächst Schmelzwasserablagerungen der Saale-Kaltzeit mit Vorschüttsanden und Grundmoränen zur Ablagerung. Deren Abschluss bilden Nachschüttsande, die westlich des Standortes in Bereich der Lutertalau durch Niederterrassenablagerungen ersetzt werden.

Der untere GWL 2 stellt den Hauptförderhorizont des WW 14 der Stadtwerke Bielefeld GmbH dar. Analog zur Geländemorphologie liegt eine von Nordosten nach Südwesten gerichtete Strömungsrichtung vor. Der Standort der Vorhabensfläche befindet sich demnach im oberstromigen Zustromgebiet zum WW 14.

⁵ Betriebserweiterung Gehring-Bunte, Hydrogeologische Voruntersuchung zur Standortsuche und –bewertung, Schmidt + Partner, Oktober 2013, Bielefeld

Der Standort der Vorhabensfläche befindet sich daher auch fachlich gerechtfertigt im ausgewiesenen Wasserschutzgebiet Zone IIIA / IIIB des Wasserwerkes WW 14. Für das Einzugsgebiet des WW 14 ist aufgrund der in der Vergangenheit bereits deutlich höheren Entnahmemengen von bis zu 900.000 m³/a ein ausreichendes Dargebot zur Deckung der beantragten Entnahmemenge nachgewiesen. Die aktuelle wasserrechtliche Bewilligung erlaubt eine Entnahme von bis zu 610.000 m³/a. Eine Neuausweisung des Wasserschutzgebietes ist geplant. Nach den Ergebnissen für die Einzugsgebietsabgrenzung ist auch weiterhin davon auszugehen, dass die Vorhabensfläche auch innerhalb eines zukünftigen Wasserschutzgebietes verbleibt.

Flächenbewertung und Untersuchungsbedarf

Aufgrund des geologischen Untergrundaufbaues liegt am Standort des Vorhabens ein sehr hoher Geschütztheitsgrad für den zur Trinkwassergewinnung genutzten 2. quartären Grundwasserleiter (GWL 2) vor. Nach aktuellen vorliegenden Untersuchungen ist der für die Trinkwasserversorgung genutzte GWL 2 im Bereich der Vorhabensfläche nicht bzw. nur in geringdurchlässiger Ausbildung vorhanden. Eine unmittelbare Beeinträchtigung des Wasserwerkes 14 der Stadtwerke Bielefeld GmbH kann sich durch die Erschließung des Vorhabenstandortes demnach nicht ergeben.

Im Zuge der Detailbewertung der Fläche ist der sich darstellende hohe Geschütztheitsgrad für das Wasserwerk Ummeln (WW 14) detaillierter nachzuweisen. Es ist durch ergänzende Untersuchungen zu prüfen, ob die hydrogeologischen Bedingungen für eine Ausnahmeregelung zur Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung bestätigen lassen. Erhebliche Eingriffe in den für den Schutz des Hauptgrundwasserleiters bedeutsamen Geschiebemergel sollten für die spätere Erschließung nicht zulässig sein. Darunter fallen ebenfalls Bohrungen zur Grund-/Mineralwassergewinnung.

Gemäß Ratsbeschluss vom 20.03.2014 (Drucksachen-Nr. 6996/ 2009-2014) soll die geplante Bebauung im Bereich der Gütersloher Straße vom Ratsbeschluss zum Schutz der Bielefelder Wasserschutzgebiete von 1989 (Beschluss vom 27.04.1989, Drucksachen-Nr. 5046) ausgenommen werden. Die in den Verwaltungsverfahren und Gutachten festgestellten notwendigen Maßnahmen zum Grundwasserschutz sind umzusetzen.

Die Grundwasserflurabstände für den obersten quartären Grundwasserleiter (GWL 1) sind nach den für einen Großteil der Planfläche relativ gering. Nach der bisherigen Einschätzung ist eine direkte Versickerung von Niederschlagswasser erschwert, bzw. nicht möglich.

Die Grundwasserflurabstände für den obersten quartären Grundwasserleiter (GWL 1) sind für einen Großteil der Planfläche relativ gering. Nach der bisherigen Einschätzung ist eine direkte Versickerung von Niederschlagswasser erschwert, bzw. nicht möglich.

Es ist daher darüber hinaus genau zu prüfen, ob eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planbereich doch bzw. bereichsweise durchführbar ist, ob die fachlichen Bedingungen hierfür vorliegen, oder ob andere technische Maßnahmen zur Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich sein werden.

4.3.9 Immissionsschutz

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes I/U 15 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges“ soll eine Ackerfläche in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden. Dabei können aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Konfliktpunkte mit der nord-östlich angrenzenden Wohnhausbebauung auftreten. Die zusätzliche Belastung durch das neue Gewerbegebiet wird im Zuge des weiteren Verfahrens durch ein in Auftrag gegebenes

Schallgutachten analysiert und daraufhin notwendige Maßnahmen zum Immissionsschutz vorgeschlagen.

Dabei sind die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens sowohl für den anfallenden Gewerbelärm, als auch für den Verkehrslärm separat zu analysieren, um für das angrenzende Wohnhaus gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können.

Verkehrslärm

Im Rahmen der Neuplanung des Gewerbegebietes wird sich, bedingt durch den Umbau des Pivitsweges, die Verkehrssituation und die damit verbundene Verkehrslärmbelastung ändern. (s. Kap. 4.2)

Mit der Errichtung einer Ampelanlage im Mündungsbereich Pivitsweg / Gütersloher Straße erfolgt eine wesentliche Änderung an den Verkehrswegen gemäß der 16.BImSchV bzw. der VLärmSch 97. Somit müssen, am direkt gegenüber dem Pivitsweg liegenden Wohnhaus, die relevanten Pegelerhöhungen im Rahmen der Berechnung für die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt werden.

Somit ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob passive oder aktive Maßnahmen im Bereich des Wohnhauses festzusetzen sind, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.

Gewerbelärm

Vom beauftragten Gutachter, DEKRA Automobil GmbH, wurde in einer Voreinschätzung von einer Worst-Case-Situation ausgegangen, bei der als Grundlage Nachtschichtbetrieb, die Produktion mit Glasflaschen und eine Kommissionierung ohne Einhausung angenommen werden. Unter Berücksichtigung der zur Verfügung gestellten Angaben der Firma Gehring-Bunte werden nach ersten Berechnungen die Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit an verschiedenen Immissionspunkten um das Plangebiet herum zum Teil überschritten. Dies ist vor allem auf die Gebäudeabstrahlung der Produktion- und Sortierbereiche sowie auf die Betriebsaktivitäten auf dem Betriebsgelände zur Nachtzeit zurückzuführen. Für die Lkw, die innerhalb des Gewerbegebietes fahren muss geprüft werden, ob diese nur in den Hallen oder im Freien be- und entladen werden. Zudem spielt eine Rolle, ob die Hallentore auch zur Nachtzeit geöffnet werden müssen.

Für die Wände und das Dach könnten zum Immissionsschutz Aufbauten mit Mineralwollendämmung und Schalldämm-Maßen in einem Bereich von 40 dB vorgesehen werden. Sollte detailliert festgelegt werden können, in welchen Bereichen welche konkreten Produktionsabläufe vorgesehen sind, könnten ggf. in Teilbereichen die Schalldämm-Maße deutlich reduziert werden. Die Produktion mit Kunststoffplatten ist z. B. im Vergleich zur Produktion mit Glasflaschen deutlich leiser.

Fazit

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes I/U 15 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges“ können auf Grund nordwestlich bestehender wohnbaulicher Nutzungen immissionsschutzrechtliche Konflikte auftreten. Eine abschließende Bewertung kann zum jetzigen Zeitpunkt aber noch nicht formuliert werden, da diverse Details zur Gebäuden und Gebäudestellungen, Einhausungen sowie Produktionsweisen noch nicht abschließend geklärt sind.

Die zusätzliche Belastung durch den geplanten Gewerbestandort ist durch ein entsprechendes Schallgutachten detailliert zu analysieren; ggf. sind im weiteren Bauleitplanverfahren dann entsprechende Maßnahmen zu formulieren und festzusetzen.

Die abschließende Bewertung der Situation wird zum Entwurf des B-Planes erfolgen.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgungsleitungen

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.

Trafostation

Eine entsprechende Fläche für Versorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität ist planungsrechtlich festgesetzt. Sofern weitere Standorte zur Versorgung des Gebietes erforderlich werden, sind diese im weiteren Verfahren festzusetzen.

Hochspannungsleitung

Im südlichen Bereich innerhalb des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsleitung mit 110 KV. Diese wird mit dem entsprechenden Schutzstreifenanspruch von 20 m nachrichtlich übernommen.

Gashochdruckleitung

Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft in der Gütersloher Straße die Hauptgasleitung DN 250 ETL 0006.000 Ummeln-Paderborn der Fa. Gasunie Deutschland, deren Verlauf einschließlich der Schutzstreifen von 6 m im Nutzungsplan nachrichtlich eingetragen ist. In diesem Bereich können zukünftig keine baulichen Anlagen errichtet, aber auch keine Bepflanzungen angelegt werden. Sämtliche sonstige bauliche Maßnahmen, wie die Erstellung von Stellplätzen, Lagerflächen oder Um- oder Überfahrten sowie Kreuzungen der Leitung sind in einem Abstand von bis zu 50 m mit dem Betreiber der Leitung abzustimmen.

Löschwasserversorgung

Es handelt sich um ein Gewerbe- und Industriegebiet. In einem Industrie- und Gewerbegebiet werden somit auch Industriebauten geplant. Im Genehmigungsverfahren hierfür wird die Industriebaurichtlinie herangezogen. Der Richtlinie kann der Löschwasserbedarf für solche Industriebauten entnommen werden. Demnach muss zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß DVGW-W405 eine Wassermenge von 3200l/min (192m³/h) bei Abschnittsflächen von >4000m² für mindestens 2 Stunden für vorgehalten werden. Hierfür sind entsprechende Entnahmestellen im öffentlichen Verkehrsraum vorzusehen.

Es wird davon ausgegangen werden, dass die Versorgung mit Löschwasser über das öffentliche Netz gesichert werden kann. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des weiteren Verfahrens zu erbringen. Sofern dies nicht gewährleistet werden kann, sind andere Maßnahmen festzulegen.

Entwässerung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen aus. Das Gebiet wurde bislang in den Kanalnetzplanungen nicht mit berücksichtigt.

Die Entwässerung des Plangebietes soll in Trennkanalisation erfolgen.

Schmutzwasser

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers bestehen Anschlussmöglichkeiten an den SWK in der Gütersloher Str. auf Höhe der Straßen „Stallbusch“

und „Heidekampstraße“. Da das Plangelände teilweise tiefer als die SW-Kanalsohlen liegen, muss das Schmutzwasser hier ganz oder teilweise über eine Hebeanlage dem öffentlichen SWK zugeführt werden. Alternativ besteht eine Anschlussmöglichkeit im Freigefälle an den öffentlichen SWK in der Kasseler Str.

Das Schmutzwasser wird über die Mischwasserkanalisation Ummeln der Verbandskläranlage „Obere Lutter“ zugeleitet

Pivitsweg (Anschluss Hinterliegerbebauung)

Auf Höhe Gütersloher Str. 274 befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Übergabeschacht mit einer privaten SW-Anschlußdruckrohrleitung vermutlich für die Grundstücke Pivitsweg 6a, 8 und 9. Diese private Leitung ist entsprechend zu sichern. Die Grundstücke Pivitsweg 7, 7a und 13 sind derzeit noch nicht am öffentlichen Kanal angeschlossen. Hier muss noch geprüft werden, ob für diese vorh. Bebauung in der Straße Pivitsweg ggf. eine öffentliche Schmutzwassererschließung erfolgen soll. Ansonsten wären keine öffentlichen Schmutzwasserkanäle innerhalb des Plangebietes erforderlich, da es um eine bauvorhabenbezogene Überplanung für voraussichtlich nur einen Eigentümer handelt.

Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah 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.

In Abhängigkeit der Versickerungsmöglichkeiten, liegen folgende Ausgangslagen für die Niederschlagswasserbeseitigung vor. Das anfallende Niederschlagswasser ist in einem Sammelbehälter (Regenwasserrückhaltebecken) zurückzuhalten und gedrosselt in den Tüterbach einzuleiten. Der Drosselabfluss ist im weiteren Verfahren mit der zuständigen Aufsichtsbehörde bzw. dem Umweltamt abzustimmen. Als alternative Entwässerung kann ein Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Kasseler Str. erfolgen. Hierfür muss ein öffentlicher RWK bis zum Plangebiet gebaut werden. Für den Anschluss ist eine Anschlussgenehmigung lt. städtischer Entwässerungssatzung erforderlich.

Für das Plangebiet ist vom Grundstückseigentümer eine private Regenwasserbehandlung vorzunehmen, sofern das von dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser der Kategorie II bzw. III der Anlage 1 des Rd. Erlasses des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ zuzuordnen ist. Näheres bestimmt die technische Entwässerungssatzung der Stadt Bielefeld. Die Art der Vorbehandlung ist mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Sofern die vorliegenden Verhältnisse eine vollständige Versickerung nicht erlauben, ist das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ortsnah über einen Straßenentwässerungskanal in den Tüterbach einzuleiten. In diesem Fall muss eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitungsstelle durch den Einleiter (Straßenbaulastträger) bei der zuständigen Aufsichtsbehörde beantragt werden.

Da es sich nach aktuellem Kenntnisstand um eine bauvorhabenbezogene Überplanung für nur einen Eigentümer handelt sind voraussichtlich keine öffentlichen Regenwasserkanäle innerhalb des Plangebietes erforderlich.

Eventuell erforderlich werdende Voruntersuchungen, wie z.B. ein hydrogeologisches Gutachten, sind frühzeitig mit dem Umweltamt abzustimmen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist eine Fläche für ein naturnah zu gestaltendes Regenwasserrückhaltebecken sowie für ein vorgeschaltetes Regenklärbecken planungsrechtlich gesichert. Die genaue Lage und Größe des Beckens kann gegebenenfalls von der zeichnerischen Darstellung im Vorentwurf des Nutzungsplanes abweichen und ist mit der Stadtentwässerung und der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, wenn die Größe der anzuschließenden versiegelten Flächen feststeht.

Die Details werden deshalb im weiteren Verfahren konkretisiert und dimensioniert.

Hinweis

Überflutungsfürsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke soweit erforderlich durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

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

5. Flächenbilanz

Gegliedertes Industriegebiet / Gewerbegebiet	ca.	6,44 ha
- davon zu bepflanzende Fläche	ca.	0,35 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1,05 ha
Fuß- und Radweg	ca.	0,25 ha
Entsorgungsfläche (Regenrückhaltung)	ca.	0,38 ha
Fläche für Versorgung	ca.	0,01 ha
Kompensationsflächen	ca.	1,09 ha
- davon Waldmantel	ca.	0,96 ha
- davon externe Fläche (A33)	ca.	0,13 ha
<hr/>		
Gesamtfläche Plangebiet	ca.	9,22 ha

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch den neuen Bebauungsplan keine Planungskosten; die entstehenden Planungskosten werden vom Investor getragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Stadtplanungsbüro erarbeitet. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag wurde abgeschlossen.

Erforderliche Erschließungskosten sowie naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Folgekosten nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen werden vom Projektträger getragen.

Anlage: Übersicht der naturschutzfachlichen Festsetzungen und schutzwürdigen Bereiche

