Anlage

B

Bebauungsplan Nr. I/St 49 "Logistik-Park-Fuggerstraße"

- Übersichtspläne, Planzeichnung, Textliche Festsetzungen
- Begründung Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

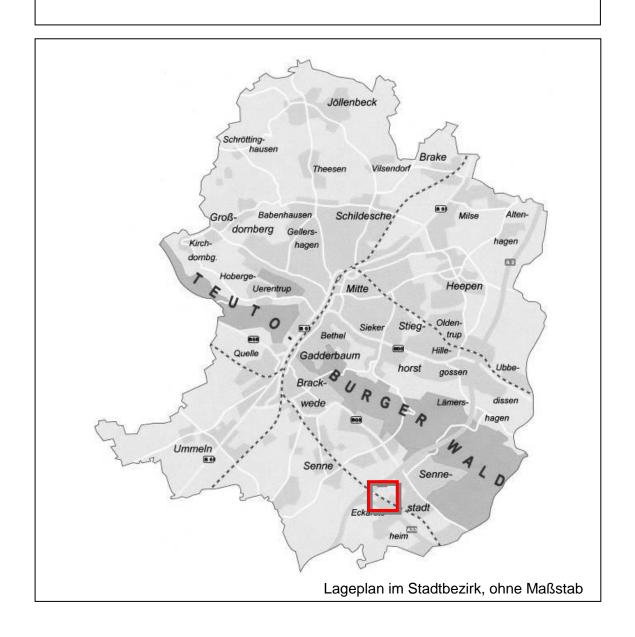
Planungsstand: Satzung, September 2016

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Sennestadt

Bebauungsplan
Nr. I/St 49
"Logistik-Park-Fuggerstraße"

Verfahrensstand: Satzungsfassung September 2016



Inhalt

| 1 | ÜBERSICHTSPLÄNE, PLANZEICHNUNG UND FESTSETZUNGEN | 6 |
|-----|--|-------|
| 1.1 | Übersichtsplan / Abgrenzungsplan | 6 |
| 1.2 | Bestandssituation: Luftbild | 7 |
| 1.3 | Bebauungskonzept | 8 |
| 1.4 | Geplante Nutzungsarten Stand: Vorentwurf | 9 |
| 1.5 | Geplante Nutzungsarten Stand: Entwurf | 10 |
| 1.6 | Nutzungsarten Satzung | 11 |
| 1.7 | Angabe der Rechtsgrundlagen | 12 |
| 1.8 | Planzeichenerklärung gemäß PlanZV und Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage | 13 |
| 1.9 | Hinweise zur Beachtung | 27 |
| 2 | ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG - BEGRÜND | UNG30 |
| 2.1 | Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neuaufstellung | 30 |
| 2.2 | Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans | |
| 2.3 | Übergeordnete Planungsvorgaben | 31 |
| | 2.3.1 Landes- und Regionalplanung | 31 |
| | 2.3.2 Flächennutzungsplan | |
| | 2.3.3 Wasserschutzgebiet | |
| | 2.3.4 Landschaftsschutzgebiet | |
| | 2.3.5 Bisheriges Planungsrecht2.3.6 Gewässer, Boden, Altlasten und Kampfmittelvorkommen | |
| 2.4 | Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation | |
| | | |
| 3 | PLANUNGSGRUNDSÄTZE, FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGS | |
| | UND ABWÄGUNGSRELEVANTE ASPEKTE | |
| 3.1 | Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung | |
| 3.2 | Fachbelange / Fachgutachten | |
| 3.2 | 3.2.1 Verkehrsuntersuchung | |
| | 3.2.2 Lärmgutachten | |
| 4 | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) NR. | 1, 2 |
| | BAUGB | • |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 52 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung | 54 |
| | 4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) | 54 |

Planungsstand: Satzung 28/09/2016

| | 4.2.2 4.2.3 | Geschossflächenzahl (GFZ) Höhe baulicher Anlagen | |
|------|-------------------------|---|-----|
| 4.3 | | ise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche | |
| | | Stellung baulicher Anlagen | 56 |
| | 4.3.1 | Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB) | |
| | 4.3.2 | Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB) | 56 |
| 4.4 | Verkeh | nrsflächen | 57 |
| | 4.4.1 | Straßenverkehrsflächen, öffentlich | |
| | 4.4.2 | Verkehrsflächen, privat | 57 |
| 4.5 | Fläche | n für die Landwirtschaft und Wald | 57 |
| | 4.5.1 | Flächen für Wald | 57 |
| 4.6 | Geh-, F | Fahr- und Leitungsrechte / sonstige Planzeichen | 58 |
| 4.7 | Schutz | igen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum , zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landsch | |
| | sowie (4.7.1 | Pflanzbindungen Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern | und |
| | 4.7.2 | sonstigen Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | e |
| | 4.7.3 | Erhalt von Einzelbäumen | |
| 4.8 | _ | nzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und | |
| | | twicklung von Boden, Natur und Landschaft | |
| | 4.8.1 | und Landschaft | • |
| 4.9 | Örtlich | e Bauvorschriften | 62 |
| | 4.9.1 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | 62 |
| | 4.9.2 | Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften | 63 |
| 4.10 | und fü | e Flächen für die Ersatzmaßnahmen der Waldinanspruchnahmer Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von | |
| | Boden, | , Natur und Landschaft | 64 |
| 4.11 | Hinwei | ise zur Beachtung | |
| | 4.11.1 | Bodendenkmale | |
| | 4.11.2 4.11.3 | Altlasten Bombenblindgänger | |
| | 4.11.3 | Grundwassermessstellen | |
| | 4.11.5 | Ökologische Belange und Niederschlagswasser: | |
| | 4.11.6 | Auslage DIN-Normen und Gutachten: | |
| 5 | TECHNIS | SCHE INFRASTRUKTUR | 68 |
| 5.1 | Energie | eversorgung | 68 |
| 5.2 | Gasver | sorgung | 68 |
| 5.3 | Wasse | rversorgung | 68 |
| 5.4 | Schmu | tzwasserahleitung | 69 |

Planungsstand: Satzung 28/09/2016

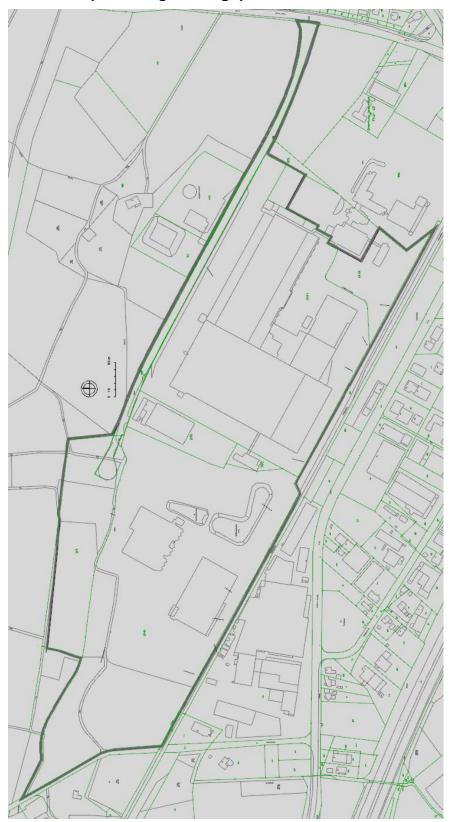
Stadt Bielefeld Stadtbezirk Sennestadt

Bebauungsplan Nr. I/St 49 "Logistik-Park-Fuggerstraße"

| 5.5 | Regenwasserableitung 69 |
|-----|---|
| 6 | BODENORDNUNG UND FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN70 |
| 6.1 | Flächenbilanz71 |
| 6.2 | Umsetzung der Planung 72 |

1 Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

1.1 Übersichtsplan / Abgrenzungsplan





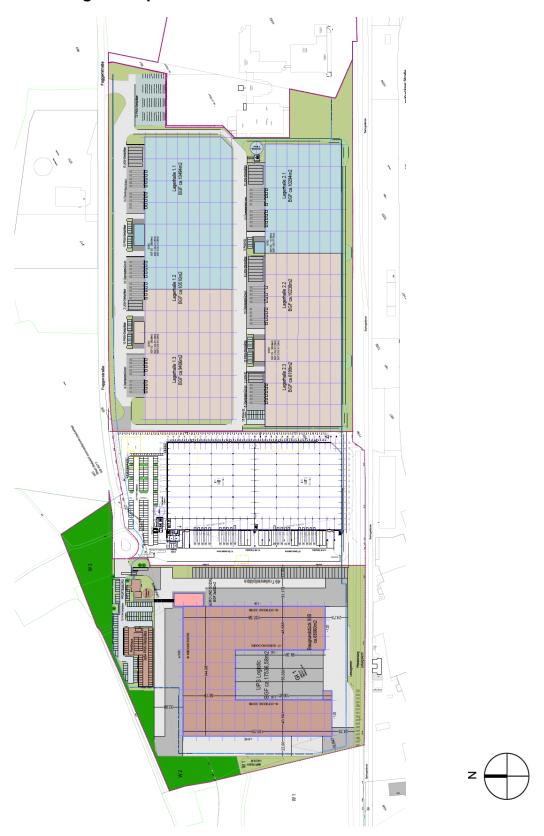
Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. I/St 49 "Logistik-Park-Fuggerstraße" Planungsstand: Entwurf 2015 / Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

1.2 Bestandssituation: Luftbild



Quelle: OLKD Stadt Bielefeld, Stand 09.01.2015 ohne Maßstab, Geltungsbereich markiert

1.3 Bebauungskonzept



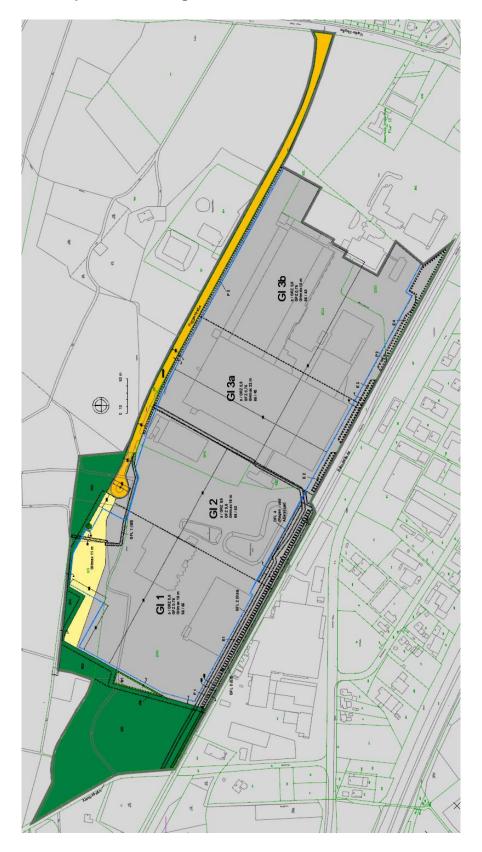
Planung: Alpha Industrial Holding S.A. / Architekturbüro Kühling, Planungsstand: Dez. 2015, Maßstab im Original 1:1.000, hier Ausschnitt verkleinert

1.4 Geplante Nutzungsarten Stand: Vorentwurf



Nutzungsplan / Plangrundlage: Stadt Bielefeld / Bearbeitung FIRU mbH, Planungsstand: Mai 2015 / Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

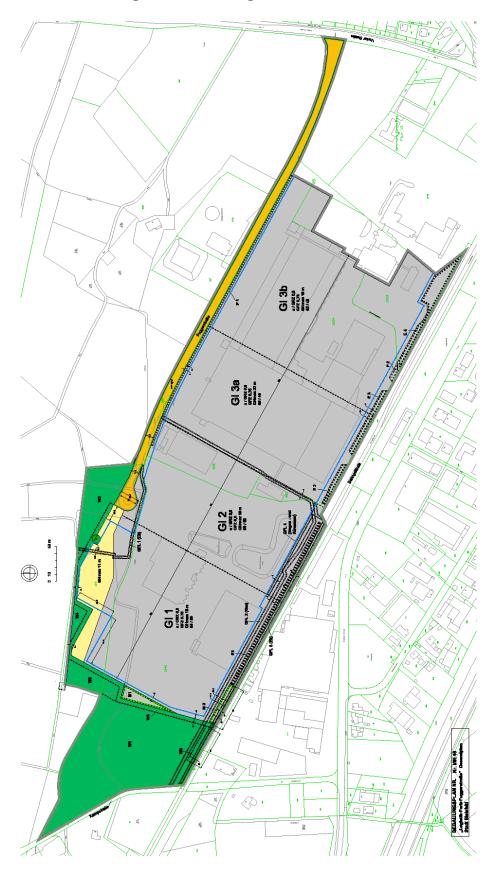
1.5 Geplante Nutzungsarten Stand: Entwurf





Nutzungsplan / Plangrundlage: Stadt Bielefeld / Bearbeitung FIRU mbH, Planungsstand: Dezember 2015 / Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

1.6 Nutzungsarten Satzung



Nutzungsplan / Plangrundlage: Stadt Bielefeld / Bearbeitung FIRU mbH, Planungsstand: September 2016 / Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

1.7 Angabe der Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das zuletzt durch das Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

12. BlmSchV

Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2005 (BGBl. I S. 1598), die zuletzt durch Artikel 79 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (**BauO NRW**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (**GO NRW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

Anmerkungen:

Soweit bei der Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

1.8 Planzeichenerklärung gemäß PlanZV und Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage

0 Abgrenzungen /sonstige Planzeichen



0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB

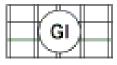
Planzeichen 15.13



0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Festsetzungen innerhalb von Baugebieten

Planzeichen 15.14

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4, 6, 9) BauNVO



Planzeichen 1.3.2

- 1.1 Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO, weitere Gliederung durch Festsetzung von flächenbezogenen Emissionskontingenten gem. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO
- 1.1.1 In den Industriegebieten sind allgemein zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Tankstellen,

ausgenommen sind jeweils die ausgeschlossenen Betriebe und Anlagen nach Punkt 1.1.2; die ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen ergeben sich aus Punkt 1.1.3.

- 1.1.2 In den Industriegebieten sind gemäß § 1 (6, 9) BauNVO unzulässig:
 - die in der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 aufgeführten

Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV,

- Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung i. d. F. gemäß Rechtsgrundlagen) darstellen; im Einzelfall Ausnahmeregelung gemäß Punkt 1.1.3 möglich,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der unter Punkt 1.1.3 genannten Unterarten,
- Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.),
- Selbstständige Schrottplätze.

1.1.3 In den Industriegebieten können ausnahmsweise gemäß § 1(9) BauNVO zugelassen werden:

- Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung i. d. F. gemäß Rechtsgrundlagen) darstellen, können als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB nur zugelassen werden, wenn nach gutachterlichem Nachweis die ermittelten angemessenen Abstände (Sicherheits- oder Achtungsabstände) zu den schutzbedürftigen Nutzungen auch aufgrund baulicher und technischer Maßnahmen zwingend eingehalten werden können.
- Einzelhandel, der in einem unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet ist sowie Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt.

1.1.4 Hinweis zu 1.1.2 und 1.1.3:

Grundlage für Einzelhandelseinschränkung "Einzelhandelsund Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld" (Junker und Kruse - Stadtforschung/Planung; Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, September 2009).

1.2 Lärmkontingentierung

Gliederung des Industriegebiets nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

65/55

LEK, Tag [dB(A)] / LEK, Nacht[dB(A)]

1.2.1 In den Industriegebieten sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lek,k nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten (s. Planeinschrieb).

Demnach sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Vorhaben, das auf einem Betriebsgrundstück innerhalb eines nach DIN 45691 kontingentierten Gebiets verwirklicht werden soll, zunächst unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung aus den für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingenten, der Fläche des Betriebsgrundstücks und der Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsanteile des Betriebsgrundstücks an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen. Das Vorhaben erfüllt die Festsetzung zur Geräuschkontingentierung, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel aller vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweils zulässigen Immissionsanteil (s.o.) des Baugrundstücks nicht überschreitet. Betriebsvorgänge auf den festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind den Vorhaben zuzurechnen.

Für die geplanten Industriegebiete werden folgende Emissionskontingente Lek für den Tag (6.00 -22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) gemäß DIN 45691 und Planeinschrieb bestimmt:

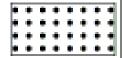
| | Lek,Tag [dB(A)] | Lek,Nacht[dB(A)] |
|----------|-----------------|------------------|
| GI1 | 65 | 55 |
| GI 2 | 65 | 52 |
| GI 3a/3b | 65 | 48 |

Die Anforderungen der Geräuschkontingentierung gelten nicht für Immissionsorte in Industrie- oder Gewerbegebieten. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

| | 2 | Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB |
|------------|-------|--|
| | 2.1 | Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO |
| 0,9 | | Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier z.B. maximal 0,9 |
| | 2.2 | Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO |
| 0,75 | | Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier z.B. 0,75 |
| | 2.3 | Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO |
| GHmax 16 m | 2.3.: | 1 Entsprechend Planeinschrieb wird die Oberkante baulicher Anlagen als Gebäudehöhe (GHmax) als Höchstmaß festgesetzt. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als untere Bezugshöhe der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bezugspunkt Oberkante Fuggerstraße mit 121,0 m ü. NN maßgebend. |
| | 2.3.: | 2 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Dachaufbauten für Maschinen-/ Technikräume und Lüftungsanlagen in untergeordnetem Flächenumfang oder Anlagen für die Gewinnung erneuerbarer Energien in vollem Flächenumfang um bis zu 2,0 m überschritten werden. Hiervon ausgenommen sind bauliche Anlagen im Bereich der privaten Verkehrsfläche. |
| | 3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB |
| | 3.1 | Bauweise gemäß § 22 BauNVO |

| | ı | |
|---|-------|---|
| а | | Abweichende Bauweise: |
| | 3.1 . | 1Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. |
| | 3.2 | Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO |
| | | Baugrenzen |
| Planzeichen 3.5. | 3.2.1 | Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem Planeinschrieb durch Baugrenzen festgesetzt und unter Anwendung § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 5 BauNVO bestimmt. |
| | 4 | Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB |
| | 4.1 | Straßenverkehrsflächen, öffentlich |
| Planzeichen 6.1 | 4.2 | Straßenbegrenzungslinie |
| Planzeichen 6.2 | | |
| Planzeichen 6.1 i.V. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB | 4.3 | private Verkehrsfläche |
| | | |
| | 4.3.3 | L Die private Verkehrsfläche dient der Erschließung des angrenzenden Baugebietes GI 1 sowie der Unterbringung von Stellplatzanlagen. Im Bereich der privaten Verkehrsfläche ist die Erstellung eines Parkhauses im Rahmen der festgesetzten GHmax zulässig. |
| | | |

- 4.3.2 Auf der privaten Verkehrsfläche ist der Eintrag von Regenwasser oder Abwasser von baulichen Anlagen oder versiegelten Flächen in den Boden nicht zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser ist vollständig in Entwässerungsanlagen außerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets abzuleiten.
- 5 Flächen für die Landwirtschaft und Wald gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB i.V.m. § 9 § 9 (1) Nr. 20 BauGB



Planzeichen 12.2.

- 5.1 Fläche für Wald
- 5.1.1 Im Bereich der W5-Waldflächen ist eine dichte Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen aus überwiegend Sträuchern zur Verminderung des Lichteintrages in den Wald durchzuführen.
- 5.1.2 Im Bereich der Waldflächen W1 sind Maßnahmen zur Förderung von Alt- und stehendem Totholz bzw. von Baumhöhlen durchzuführen. Hierzu sind 18 Bäume für die Entwicklung von Alt- und Totholz in der Waldfläche W 1 auszuweisen. Forstwirtschaftliche Pflege und Nutzungsmaßnahmen werden für diese Bäume ausgeschlossen. Der Hinweis unter 5.1.4. ist zu beachten.
- 5.1.3 Für den Zeitraum von 20 Jahren ist das Quartierpotenzial durch den Einsatz von künstlichen Fledermausquartieren zu fördern. In den Waldflächen W1 und W3 sind hierzu 18 selbstreinigende Fledermausdoppelbretter oder -kästen mit nach unten offenen Schlitzen anzubringen und für den betreffenden Zeitraum zu unterhalten.
- 5.1.4 Hinweis zu 5.1.2: Die Verkehrssicherungspflicht ist zu berücksichtigen, zu beachten und einzuhalten. Insofern ist bei der Wahl zukünftiger Alt- und Totholzbestände ein notwendiger Abstand zum ausgewiesenen Wanderweg zu berücksichtigen. Soweit möglich, ist die Verkehrssicherung durch Schnittmaßnahmen wieder herzustellen (Entlastungsschnitt, Herausnahme bruchgefährdeter Äste; Einkürzung des Baumes, ggf. bei abgestorbenen Bäumen Reduzierung des Baumes auf den Hauptstamm).

5.1.5 Die Waldfläche W 6 ist als Lebensraum für die Zauneidechse zu entwickeln. Dazu ist der hier vorhandene Waldmantel aufzulichten: Hierzu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Vor einem Baubeginn auf der Fläche GI 1 sind im Rahmen der Erstanlage die hier vorhandenen Bäume mit geringem Baumholz und Sträucher zu entfernen. Im Rahmen der Erstpflege sind zudem auf 75 % der Fläche die Brombeergebüsche und die Hochstaudenvegetation zu beseitigen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Für die Unterstützung und Strukturanreicherung für Reptilienhabitate sind auf der Fläche W 6 folgende 2 – 3 Totholzhaufen anzulegen. Hierzu ist das Stammholz der gefällten Bäume zu verwenden, das in ca. 1 bis 1,5 m langen Stücken auf einem konzentrierten Haufen aufzuschichten ist. Für die Totholzhaufen ist bei Bedarf zusätzlich weiteres Totholz in Form von Starkästen mit mindestens 10 cm Durchmesser zu verwenden.

Zusätzlich sind 2 - 3 Sandhaufen im Kontakt mit den Totholzhaufen auf und an die Totholzhaufen anzuschütten (Umfang der Sandhaufen: 2 m x 2 m Grundfläche und ca. 0,5 – 1,2 m Höhe).

Zur weiteren Strukturanreicherung sind Wurzelstubben auf der Fläche W6 abzulegen, die teilweise auch in die Sandhaufen zu integrieren sind.

Durch geeignete, zeitlich gestaffelte und jährlich durchzuführende Pflegemaßnahmen ist die Sukzession mosaikartig zu steuern. Dabei ist dafür zu sorgen, dass Gehölze, insbesondere Brombeeren nur einen untergeordneten Flächenanteil einnehmen.

Für die Dauer von 25 Jahren ist die Sicherung und Pflege der Maßnahmen im Bereich der Waldfläche W 6 ist zu gewährleisten.

5.1.6 Hinweis zu 5.1.5: Als Gehölze mit geringem Baumholz sind alle Pappeln und eine Birke mit der Forstbehörde abgestimmt. Die Strukturanreicherung dient als Verstecke und Sonnenplätze für Reptilien. Das Geäst der gefällten Bäume soll vor der Lagerung entfernt werden.

Der Füllsand soll schadstofffrei sein, aus der Umgebung bezogen werden und einen höheren Feinschluffanteil haben, um Feuchtigkeit länger zu halten.

| | 6 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / sonstige Planzeichen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB |
|------------------------|-------|--|
| Planzeichen | 6.1 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen |
| 15.5. | 6.1.1 | Die GFL Flächen sind in gesamter Breite zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger mit Kennzeichnung der Zweckbestimmung der Versorgungsanlagen: |
| Elt | | Strom, |
| Regen- und Abwasser | | Regen- und Schmutzwasser, |
| Gas | | Gasversorgung einschließlich Steuerungskabel |
| | | zu belasten. |
| | 6.1.2 | Hinweis zu 6.1.1: Sicherheitsabstände sind in der Breite des dargestellten Leitungsrechts teilweise berücksichtigt. Technische Standards der Ver- und Entsorgungsträger sind in entsprechenden Merkblättern dargestellt oder müssen direkt mit dem zuständigen Ver- und Entsorgungsträger abgestimmt werden. |
| | 7 | Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB |
| | 7.1 | Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB |

| 00 | D | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 |
|----|---|---|---|---|---|---|-----|
| 0 | | | | | | | 9 |
| 8 | 0 | o | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 |

Planzeichen 13.2.1

P1

- 7.1.1 Im Bereich der P1 Fläche ist ein 3 m breiter Gehölzstreifen mit Bäumen und naturnahen Hecken zu pflanzen und zu erhalten. Ausnahmen bilden Ein- oder Ausfahrten einschließlich dazugehöriger Sichtbereiche. Verwendet werden heimische, standortgerechte Gehölze. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Der Hinweis unter 7.1.3. und 7.1.4 ist zu beachten. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 anzuwenden.
- 7.1.2 Im Bereich der P2 Fläche ist eine ca. 148 m² große, naturnahe, freiwachsende Hecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gem. Ziffer 7.3 zu pflanzen. Der Hinweis unter 7.1.3 ist zu beachten.

P2

- 7.1.3 Hinweis zu P1 und P2: Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt einer geschlossenen Hecken-/Strauchbepflanzung.
- 7.1.4 Hinweis zu P1: Werden in die Pflanzfläche Hochstämme gepflanzt, sind niedrige Sträucher als Unterpflanzung zu wählen.
- 7.1.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu unterhalten. Neben standortgerechten Gehölzflächen sind auch Magerwiesen zu entwickeln.



Planzeichen 13.2.2

7.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

E1

7.2.1 Die als zu erhaltend festgesetzten Gehölzbestände E1, E2, E3 und E4 sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Bei Baumaßnahmen sind die Einzelbäume der Gehölzbestände

gemäß DIN 18920 zu schützen.

Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig zu ersetzen. Der Hinweis unter 7.3. ist zu beachten.

| \odot | 7.2.2Erhalt von Einzelbäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB |
|-------------------------------|--|
| Planzeichen (unter 13.2.2) | 7.2.3 Der als zu erhaltend festgesetzte Einzelbaum (Buche, Altbaum) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang des Baumes, für den der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm, keine Formgehölze) zu pflanzen. |
| | 7.3. Hinweis zu Artenauswahlliste für Gehölze, die als standortgerecht anzusehen sind: Bäume u.a.: Quercus robur – Stiel-Eiche, Acer campestre -Feld-Ahorn, Betula pendula –Hängebirke, Carpinus betulus –Hainbuche, Fagus sylvatica –Rotbuche, Fraxinus excelsior –Esche, Prunus avium-Vogel-Kirsche, Sorbus aucuparia –Eberesche, Tilia cordata - Winter-Linde, Acer pseudoplatanus-Berg-Ahorn Sträucher u.a.: Cornus sanguinea - Hartriegel, Corylus avellana - Hasel, Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, Frangula alnus-Faulbaum, Prunus spinosa - Schlehe, Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn, Rosa canina-Hunds-Rose. |
| ***** | 7.4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB |
| Planzeichen | |
| 13.1. | 7.4.1 Im Bereich der Maßnahmenfläche M1 ist ein Laichgewässer für Amphibien mit einer Größe von ca. 415 m² und max. Tiefe von max. 1,5 m anzulegen. |
| | 7.4.2 Auf der Maßnahmenfläche M2 ist eine offene nach Süden exponierte Saumstruktur als Lebensraum der Zauneidechse zu entwickeln und zu pflegen. Im nördlichen Bereich ist eine einreihige Gehölzreihe über die gesamte Länge anzulegen. Bezüglich der Gehölzartenwahl ist der Hinweis unter 7.1.3 zu beachten. Innerhalb des südlichen Saumstreifens sind zur |

Strukturanreicherung 2 - 3 Sand- und Totholzhaufen entsprechend der Vorgaben unter Ziffer 5.1.5. anzulegen

Durch geeignete, zeitlich gestaffelte und jährlich durchzuführende Pflegemaßnahmen auf dem südlichen Teil der Fläche M2 ist die Sukzession mosaikartig zu steuern. Dabei ist dafür zu sorgen, dass Gehölze, insbesondere Brombeeren nur einen untergeordneten Flächenanteil einnehmen.

Zusätzlich sind auf dieser Fläche stellenweise vegetationsfreie Habitatelemente zu fördern.

- 7.4.2 Hinweis zu 7.4.2: Die zu erstellende einreihige Gehölzreihe dient der Einbindung des Industriegebiets in die Landschaft und unterstützt die gewollte Grünvernetzung. Die Gehölzreihe ist abschnittsweise alle 5 Jahre auf den Stock zu setzen. Die Strukturanreicherung dient als Verstecke und Sonnenplätze für Reptilien. Der Füllsand soll schadstofffrei sein, aus der Umgebung bezogen werden und einen höheren Feinschluffanteil haben, um Feuchtigkeit länger zu halten. Die Totholzhaufen sollen aus ca. 1,0 bis 1,5 m langen Stammoder Starkasthölzern mit mindestens 10 cm Durchmesser zusammengesetzt sein. Das Geäst der Baumstücke ist vor der Lagerung entfernt werden.
- 7.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 7.5.1 Zur Vermeidung von Tierkollisionen auf dem Betriebsgelände und den dortigen Verkehrsflächen, sind Amphibienleit-/
 Sperrvorrichtungen zwischen dem Laichgewässer und dem Gebiet GI 1 sowie entlang der weiteren Grenze zwischen Wald und Gebiet GI 1 sowie der privaten Verkehrsfläche zu erstellen.
- 7.5.2 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Beleuchtung von Verkehrs-, Erschließungs- und Parkplatzflächen und Gebäudeaußenwände ausschließlich "insektenfreundliche" Beleuchtungssysteme mit geringem UV-Anteil am Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-hochdruckleuchten, LED) zu verwenden.

 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Lampen so auszurichten, abzuschirmen und so zu gestalten, dass sie nicht in die angrenzenden Waldflächen abstrahlen. (vgl. LUA-Info 18 "Schutz vor Lichtimmissionen"; GEIGER et al.

2007)

- 7.5.3 Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse wird die Baufeldfreimachung (ohne Gebäudeabbruch) auf die Aufzucht- und Brutzeiten abgestimmt.

 Die Baumfällarbeiten (Einzelbäume, Wald- und Feldgehölzflächen) sind im Oktober sowie die Baufeldräumung (Beseitigung der Vegetation (Hecken, Gebüsche, Einzelsträucher, Wiesen-, Ruderal- und Hochstaudenfluren) einschließlich Entfernen/Abtransport des Schnittguts) zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten generell im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- 7.5.4 Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse werden Gebäudeabbrucharbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt. Erfolgt der Gebäudeabbruch außerhalb dieses Zeitraums, wird eine artenschutzrechtliche Baubegleitung durchgeführt. Unmittelbar vor den Abrissarbeiten werden die Gebäude nochmals auf Vorkommen von europäisch geschützten Arten untersucht. Werden Tiere beobachtet, ist durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten, dass keine Tiere verletzt oder getötet werden.
- 8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
- 8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW
- 8.1.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Industriegebietes sind folgende Dachformen und Dachneigungen für Hauptbaukörper zulässig:

- Flachdach
- Pultdach, Dachneigung gemäß Eintrag in der Plankarte, hier maximal 10°.
- 8.1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig. Fremdwerbeanlagen sind

dementsprechend ausgeschlossen. Ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder mit Bezug zum Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.

Werbeanlagen an Gebäuden, die fest und dauerhaft mit den baulichen Anlagen verbunden sind, sind unter folgenden Rahmenbedingungen zulässig:

- a) Die Größe darf 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Gesamtgröße der Anlagen auf einer Fassadenseite darf jedoch maximal 100 m² betragen.
- b) Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Attika nicht überschreiten.

Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen: Zulässig sind belichtete Hinweise für den Suchverkehr sowie Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen). Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht-, Reflex- und Signalfarben ist unzulässig.

- 8.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW
- 8.2.1 Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen
 Stellplatzanlagen sind im regelmäßigen Raster zu begrünen.
 Für jeweils 5 angefangene ebenerdige Stellplätze ist
 mindestens ein stadtklimafester Laubbaum (Hochstamm,
 Stammumfang mind. 16-18 cm, keine Formgehölze)
 fachgerecht zu pflanzen, zu unterpflanzen, zu unterhalten und
 bei Ausfall zu ersetzen. Im Bereich der privaten Verkehrsfläche
 ist die Festsetzung 4.3.2 zu beachten.

Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (lichtes Maß, mindestens 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend anzulegen (Mindestbreite 2,0 m als lichtes Maß, Baumabstand 8-10 m). Die Pflanzbeete sind vollständig mit Bodendeckern, Stauden oder niedrigen Sträuchern zu begrünen und dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKW's zu versehen.

| | 9 Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter |
|------------------------------------|---|
| Darstellung nach DIN 18702 | vorhandene Bebauung mit Hausnummer |
| Darstellung nach DIN 18702 | vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer |
| 3,0 | Maßangaben in Meter, hier z.B. 3,0 m |
| | 10 Externe Flächen für die Ersatzmaßnahmen der Waldinanspruchnahme und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 18 und Nr. 20 BauGB i.V.m § 1a (3) Satz 3 und 4 BauGB sowie § 11 BauGB |
| ohne Festsetzungs- charakter | Der Ausgleich in Höhe von 2,28 ha für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/ST 49 "Logistik-Park-Fuggerstraße" zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft soll auf folgenden Grundstücken außerhalb des Bebauungsplangebietes durchgeführt werden: - auf dem Grundstück, Gemarkung Isselhorst, Flur 8, Flurstück 365. |
| | Auf 3 Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von 22.774 qm wird jeweils eine naturnahe Laubholzaufforstung mit Buche, Stieleiche und Schwarzerle hergestellt und auf Dauer erhalten. Die Ausgleichsflächen und die Ausgleichsmaßnahme auf diesen Flächen werden auf Dauer erhalten und über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten der Stadt |
| | gesichert. Die Umsetzung der Maßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag (hier: Folgemaßnahmenvertrag) gemäß § 11 BauGB gesichert. |

1.9 Hinweise zur Beachtung

1. **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten. 2. Altlasten: Im Planbereich sind Auffüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit angetroffen worden. Die entsprechenden Untersuchungen haben gem. abfallrechtlicher Einstufung erhöhte Schadstoffgehalte ergeben. Die Auffüllungen sind demnach zum großen Teil der Einbauklasse Z 2 nach der TR Boden 2004 zuzuordnen. Da auch erhöhte TOC- und Glühverlust –Gehalte festgestellt wurden, ist eine Einstufung in die DK II nach Deponieklasse DepV 2009 erfolgt. Beim Rückbau oder bei der Neubebauung des Grundstücks anfallende Auffüllungen sind daher entsprechend ihrer abfallrechtlichen Einstufung ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Die Auffüllungen können gem. der angegebenen Einstufung extern verwertet werden. Bei geotechnischer Eignung kann das Material gem. den Vorgaben der TR Boden 2004 für Z2-Material, d.h. eingeschränkt mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen (z.B. unterhalb der Bodenplatte) und unter Berücksichtigung eines Mindestabstands von 1 m zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand, auf dem Gelände wiederverwendet werden. Die Arbeiten sind durch einen in der Altlastenfrage fachkundigen Gutachter zu begleiten. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden. 3. Bombenblindgänger:

Bearbeitung: FIRU mbH Planungsstand: Satzung 28/09/2016 Seite | **B 27**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine

| | Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass keine erkennbaren Belastungen vorliegen. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen. |
|----|---|
| 4. | Grundwassermessstellen: Im Plangebiet liegen mehrere stationäre (amtliche) Grundwassermessstellen. In Anlehnung an Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind diese Messstellen zu erhalten und zu schützen. Der ungehinderte Zugang für Pegelbeobachter und Techniker zu den Messstellen, ist zu gewährleisten. Die Überplanung von Messstellen ist nur in Abstimmung mit dem zuständigen Umweltamt der Stadt Bielefeld oder der zuständigen Wasserbehörde möglich und erfordert gegebenenfalls adäquate Ersatzstandorte für die Erstellung neuer Messstellen. |
| 5. | Ökologische Belange und Niederschlagswasser: Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Für das gesamte Plangebiet gilt: Die Hofflächen sind wegen der starken LKW- Frequentierung in die Verschmutzungskategorie III einzustufen. |
| 6. | Auslage DIN-Normen und Gutachten: Die in den Textlichen Festsetzungen genannten Vorschriften DIN 4109, DIN 45691, DIN 18702 sowie DIN 18920 können im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden. Das zitierte "Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld" 2009 kann im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden. |



Stadtbezirk Sennestadt

Bebauungsplan
Nr. I/St 49
"Logistik-Park-Fuggerstraße"

Begründung

Planungsstand: **Satzungsfassung** September 2016

2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Begründung

2.1 Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neuaufstellung

Planungsanlass

Im Stadtbezirk Sennestadt befindet sich südlich der Fuggerstraße und nördlich der Bahnanlage der Bahnstrecke Bielefeld - Paderborn der Logistik- und Gewerbebereich Fuggerstraße. Das Plangebiet umfasst rund 23,5 ha.

Das Unternehmen Alpha Industrial GmbH & Co. KG plant auf dem Gelände des heutigen "Logistik-Park-Bielefeld" im Stadtbezirk Sennestadt eine Revitalisierung des alten Gewerbestandortes und eine Umstrukturierung zum "Logistik-Park-Fuggerstraße" einschließlich des Baus neuer Lagerkomplexe. Ziel ist es, den gesamten Standortbereich entsprechend den heutigen baulichen, ökonomischen und energetischen Anforderungen weiter zu entwickeln. In diesem Zusammenhang sollen schrittweise mindergenutzte Flächen neugeordnet und nachverdichtet sowie die vorhandenen Lagerhallen schrittweise ersetzt werden.

Konkreter Anlass für die Neustrukturierung ist die beabsichtigte Ansiedlung eines internationalen Paketlogistikbetriebes mit einem zusammenhängenden Flächenbedarf von ca. 6,1 ha. Hierfür sollen die im westlichen Teil der Liegenschaft vorhandenen Nutzungen in einem neuen Gebäude räumlich konzentriert werden. Nach Abbruch der Bestandsgebäude kann der neue Betrieb auf der frei werdenden Fläche untergebracht werden.

Im östlichen Teil des Logistikstandorts sollen ebenfalls die vorhandenen Hallen perspektivisch beseitigt und durch funktional und energetisch zeitgemäße Neubauten ersetzt werden.

Mit der schrittweisen Realisierung des Vorhabens ergibt sich die Möglichkeit, einen bereits bestehenden Logistikstandort an die heutigen Anforderungen der Nutzer anzupassen und somit langfristig und nachhaltig zu sichern. Dieser Ansatz entspricht dem Ziel der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen sowie dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung und Nachverdichtung von Flächen.

Lediglich im Nordwesten des Plangebietes erfolgt zur Optimierung des Flächenzuschnitts eine Erweiterung von 1,8 ha in den bisherigen Außenbereich (meist vorhandene Waldflächen).

2.2 Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Sennestadt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die vorhandenen Logistiknutzungen, die Verkehrsfläche der Fuggerstraße, die geplante nordwestliche Erweiterungsfläche sowie ergänzende Flächen im Außenbereich, die ggf. als Flächen für Ausgleichmaßnahmen in Betracht kommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/St 49 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Fuggerstraße und Waldgebiete,
- im Osten durch die Verler Straße,
- im Süden durch Bahnflächen der Trasse Bielefeld-Paderborn und
- im Westen durch die Kampstraße.

Das Plangebiet umfasst rund 23,5 ha.

Betroffene Flurstücke: 890, 982, 1040, 1224, sowie teilweise 1223 (gem. vorliegender Teilung v. 23.02.2015) und teilweise 119 und 983

Die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus der im Übersichtsplan vorgenommenen Abgrenzung.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst. Das Flurstück 119 ist nicht mehr vollständig Bestandteil des Bebauungsplanes. Basierend auf einer Neuvermessung ist der vorhandene angrenzende Waldweg nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches.

2.3 Übergeordnete Planungsvorgaben

2.3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

In dem seit 2004 wirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, wird der bestehende gewerbliche Standort Fuggerstraße als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt und entspricht somit grundsätzlich dem beabsichtigen Planungsziel. Die GIB-Darstellung reicht nach Westen über die Kampstraße hinaus bis zur Bundesautobahn A2 bzw. südlich bis zur A33 über die Bahnstrecke hinaus bis zur Bundesautobahn A 33. Der Bereich nördlich des Plangebietes ist im Regionalplan als Waldbereich mit der überlagernden Darstellung der Freiraumfunktionen Grundwasser- und Gewässerschutz sowie Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung ausgewiesen. Randflächen im nordwestlichen Plangebiet befinden sich im Übergangsbereich zwischen GIB und allgemeinem Freiraum- und Agrarbereich.

Da mit der Planung lediglich eine geringfügige Erweiterung eines bestehenden – im Regionalplan ausgewiesenen – Gewerbestandortes vorgenommen wird, wurde die geplante

Darstellung mit den Zielen der Regionalplanung als vereinbar angesehen und mit der zuständigen Abteilung der Bezirksregierung Detmold abgestimmt.



Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld / Ausschnitt Blatt 16 / Quelle: bezregdetmold.nrw

Nach einer Reduzierung und Anpassung der Waldinanspruchnahme in der nun vorliegenden Planfassung zum Bebauungsplan wird die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung als gegeben angesehen und wie folgt beschrieben:

Das Vorhaben schließt sich nordwestlich an ein bestehendes, im Regionalplan für den Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (RPlan TA OB BI) dargestelltes Gewerbegebiet an. Die nordwestlich angrenzenden Flächen sind im Regionalplan als Waldbereiche mit überlagernder Darstellung zum Grundwasser- und Gewässerschutz sowie zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dargestellt. Durch vorab geführte Abstimmungsgespräche konnte die Waldinanspruchnahme bereits deutlich reduziert werden. Von der geplanten Erweiterung des Gewerbestandortes in Richtung Nordwesten sind nunmehr lediglich Randbereiche der aufgeführten Freiraumfunktionen betroffen.

Gemäß Ziel 6 aus Kap. 3 "Wald" des RPlan TA OB BI darf Wald nur von Planungen und Maßnahmen überwunden werden, deren Bedarf nachgewiesen ist und die nicht an anderer Stelle außerhalb des Waldes realisierbar sind. Im vor-liegenden Fall ist der Bedarf nachgewiesen, das Vorhaben dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbestandortes. Im Gegenzug wird auf die Inanspruchnahme eines westlich an den bestehenden Betrieb an-stehenden Waldes verzichtet. Aufgrund der ökologischen Wertigkeit

des Waldes stellt das Erweiterungsvorhaben in Richtung Nordwesten die ökologisch verträglichere Variante mit einem geringerem Konfliktpotential dar. Die vor Ort gegebenen räumlichen Restriktionen – wie wertvolle Waldflächen im Westen, Bezirksregierung Detmold anschließende Gewerbeflächen im Süden sowie anschließende Siedlungsbebauung im Osten – bedingen, dass die Planung nicht außerhalb des Waldes realisierbar ist. Zudem führt die weitest gehende Wiedernutzung und Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbestandortes zu einer Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen sowie zu sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Bo-den und entspricht damit dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bzw. dem grundsätzlichen Leitbild einer flächensparenden Siedlungsentwicklung (vgl. Ziel 6.1-1 sowie Grundsatz 6.1-2 Landesentwicklungsplan NRW Entwurf).

Auf folgende Punkte wird durch die Bezirksregierung verwiesen:

- Gemäß Ziel 6 aus Kap. 3 "Wald" des RPlan TA OB BI ist der Verlust an Waldfunktionen durch funktionsbezogene Ersatzaufforstungen zu kompensieren.
- Nach Ziel 1 aus 4.1 "Grundwasser- und Gewässerschutz" sind Nutzungen, die das Naturgut "Wasser" beeinträchtigen können, in den dargestellten Bereichen nur unter dauerhafter Gewährleistung der Qualität und Quantität der Grundwasservorkommen, der Funktionen und Strukturen der Gewässer, zulässig. Zudem sind zuzulassende, mit den jeweiligen Schutzzielen vereinbare oder nach Abwägung vorrangige Planungen und Maßnahmen in Bereichen mit der Freiraumfunktion "Grundwasser- und Gewässerschutz" so zu realisieren, dass das Grundwasser nicht durch Stoffeinträge belastet wird (s. Ziel 4 aus 4.1 "Grundwasser- und Gewässerschutz" RPlan TA OB OB).
- Die von der Stadt Bielefeld dokumentierte hohe ökologische Wertigkeit der westlich angrenzenden Waldbestände wird bei der geplanten Regionalplan-Neuaufstellung, wie einvernehmlich besprochen, dem Freiraum wieder zugeordnet werden.

Die Zustimmung zu dieser geplanten Änderung ergeht mit dem Hinweis, dass hiermit keine Entscheidung über ggfls. noch notwendige, bei der Bezirksregierung nachfolgend zu führende Verfahren getroffen ist.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen umfänglich die geforderten Rahmenbedingungen der Regionalplanung.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld sind große Teile des Plangebietes bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die geplante nordwestliche Erweiterungsfläche sowie die Fuggerstraße selbst sind bisher als Fläche für Wald ausgewiesen, wobei es sich im Bereich der Fuggerstraße um faktisch bereits bebaute Flächen handelt. Zum Teil besteht eine Überlagerung der Walddarstellung mit der nachrichtlich übernommenen Darstellung eines Wasserschutzgebietes der Stufe III A innerhalb des Wasserschutzgebietes Bielefeld Sennestadt-West und mit einem Landschaftsschutzgebiet (Landschaftsplan Bielefeld-Ost).

Die Grenze des Geltungsbereichs soll entsprechend § 16 LG auf die Grenze zwischen den neu festgesetzten Industriegebieten sowie der neu festgesetzten privaten und öffentlichen Erschließung und dem Landschaftsschutzgebiet zurückgenommen werden und wird in der neuen Grenzziehung zum gegebenen Zeitpunkt in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Die bestehende Fuggerstraße im östlichen Plangebiet, die nur im Bestand festgesetzt wird, und in den Geltungsbereich des Landschaftsplanes einbezogen wurde, verbleibt dagegen im Landschaftsplan.

Die geplante Erweiterung der gewerblichen Baufläche in diesem Teilbereich ist daher nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Zur Umsetzung der o. g. Planungsziele wird somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Gemäß § 34 Landesplanungsgesetzt (LPIG) hat die Stadt Bielefeld die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der übergeordneten Raumordnung und Landesplanung angefragt, die zwischenzeitlich mit Schreiben vom 16.12.2015 seitens der Bezirksregierung Detmold erklärt wurde. Diese Zustimmung ist mit Hinweisen für den o. a. parallel aufgestellten Bebauungsplan ergangen sowie mit dem Hinweis, dass die westlich an den Planbereich angrenzenden Waldbestände aufgrund von der Stadt Bielefeld dokumentierten hohen ökologischen Wertigkeit bei der geplanten Regionalplan-Neuaufstellung dem Freiraum zugeordnet werden sollen.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 241. Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. I/St 49 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Insofern ist der Bebauungsplan zukünftig aus dem FNP entwickelt.

2.3.3 Wasserschutzgebiet

Teile der nordwestlichen Erweiterungsflächen des Plangebietes liegen im Bereich der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Bielefeld Sennestadt-West.

Die Fläche steht dementsprechend nicht für eine gewerbliche Bebauung und Nutzung zur Verfügung. Der Bereich wird als ergänzende private Verkehrsfläche für Stellplätze und ein Parkhaus ausgewiesen. Die geplante Parkplatzfläche/Parkhaus in einer Größenordnung von ca. 0,54 ha widersprechen nicht der Wasserschutzgebietsverordnung, sodass die Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche mit entsprechender Ausweisung zulässig ist. Die differenzierte Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und ergänzenden privaten Verkehrsflächen soll die geplante Nutzung planungsrechtlich sicherstellen. Sie bildet gleichzeitig eine Einschränkung der Zulässigkeiten und berücksichtigt somit den Schutzstatus der vorhandenen Wasserschutzzone III A.

Entsprechend der Beschreibung des Vorhabens handelt es sich hierbei um eine maßvolle Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes, die auch nach den Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung zulässig ist.

Genehmigungspflichtige Maßnahmen gemäß WSG-Verordnung wie

- bauliche Anlagen gem. Ziff 5.1 (Parkhaus) und
- verkehrliche Anlagen gem. Ziff. 30.1 und 30.2 (Straßen und Plätze) und
- evtl. Kanalisationsmaßnahmen gem. Ziff. 3.2

sind so zu konzipieren und zu genehmigen, dass von ihnen eine Gefährdung des Grundwasservorkommens ausgeschlossen ist. Entsprechende Nebenbestimmungen sind den Antragstellern aufzuerlegen.

2.3.4 Landschaftsschutzgebiet

Teile der nord-westlichen Erweiterungsflächen des Plangebietes und somit zukünftige Bauflächen liegen im Bereich eines Landschaftsschutzgebiets. Im Rahmen der Nachnutzung der Liegenschaft wird in großen Teilen auf die vorhandene Struktur sowie die bestehenden Erschließungsflächen zurückgegriffen und diese durch Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen an den Standard der geplanten Nutzungen angepasst.

Das Landschaftsbild, sowie die Erholungsfunktionen werden durch Ausweitung bebauter Flächen nach Westen sowie in den Waldbestand im nordwestlichen Teil des Plangebietes erheblich verändert.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Geltungsbereich des Landschaftsplanes für die Flächen der Festsetzungen Industriegebiet sowie öffentliche und private Verkehrsfläche des Plangebietes zurückzunehmen.

2.3.5 Bisheriges Planungsrecht

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird bislang von keinem rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfasst. Die Fläche ist somit gemäß § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB zu bewerten.

Angrenzende Bebauungspläne

Für das Gebiet südlich der Bahntrasse besteht der seit 1981 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.I/St 10-1 "Gewerbegebiet Dunlopstraße". Dieser sichert die vorhandenen Bahnflächen als auch die angrenzenden Gewerbegebiete entlang der Krackser Straße und Dunlopstraße.

Für das Gebiet östlich der Verler Straße besteht seit den 1980er Jahren ein Bebauungsplan "Verler Dreieck" einschließlich eingeleiteter Änderungsverfahren. Planungsziel war hier die planungsrechtlichen Voraussetzung für ein reines und allgemeines Wohngebiet zu schaffen.

Landschaftsplan Bielefeld - Senne

Der Bebauungsplan Nr. I/St 49 Logistik-Park-Fuggerstraße" hat Auswirkungen auf den Landschaftsplan Bielefeld – Senne.

Gemäß § 29 Abs. 4 LG treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Solche widersprechenden Festsetzungen sind die Grenzen des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bielefeld – Senne, die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes Nr. 2.2-2 "Trockensenne" und die forstliche Festsetzung 4.2-27, die ein Kahlhieb oder dessen Wirkung gleichkommenden Lichthauungen verbietet. Das Entwicklungsziel Nr. 1.1 "Erhaltung" stellt eine widersprechende Darstellung dar.

Gem. § 16 Abs. 1 Landschaftsgesetz kann sich der Landschaftsplan auf Flächen des Bebauungsplanes erstrecken, soweit der Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 11 (private und öffentliche Verkehrsflächen) und Ziffer 18a (Wald)BauGB festsetzt und über diese bauleitplanerischen Festsetzungen hinaus weitergehende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich sind.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. I/St 49 Logistik-Park-Fuggerstraße" werden die Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes nur für die Flächen mit der Festsetzung Wald und für den bereits vorhandenen östlichen Teilbereich der Fuggerstraße, der bereits im Geltungsbereich des Landschaftsplanes liegt, beibehalten.

Für den Bereich mit der Festsetzung Industriegebiet, private Verkehrsfläche und öffentliche Verkehrsfläche im Westen des Bebauungsplangebietes wird der Geltungsbereich des Landschaftsplanes, die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes, die forstliche Festsetzung 4.2-27 und die Darstellung des Entwicklungszieles aufgehoben. Für die private Verkehrsfläche und den westlichen, neuen Teil der Fuggerstraße besteht aufgrund der vorgesehenen Nutzung kein Erfordernis, diese aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Geltungsbereich des Landschaftsplanes zu belassen.

2.3.6 Gewässer, Boden, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Wasser

Natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und in räumlicher Nähe nicht vorhanden. Das Plangebiet selbst und auch das nahe Umfeld erfassen weder festgesetzte oder sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete.

Im Plangebiet liegen private Regenrückhaltebecken welche überplant werden.

Nördlich der Fuggerstraße liegt ein Wasserschutzgebiet (WSG) der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Bielefeld Sennestadt-West. In diese Schutzzone ragt das Plangebiet hinein.

Boden

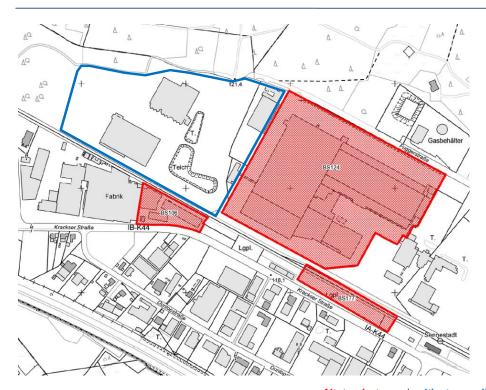
Das Grundstück liegt innerhalb der "Senne" genannten Landschaft der östlichen Münsterländer Kreidebucht. Sie ist durch nährstoffarme, lockere Sande geprägt, die sich stellenweise mit Geschiebelehmen / -mergeln verzahnen. Diese Sedimentstrukturen liegen den Kreidemergeln auf, die am Südrand des Teutoburger Waldes zutage treten und für die Bildung von zahlreichen Quellflüssen verantwortlich sind. Gebildet wurde diese Landschaft unter quartären, glazialen und periglazialen Bedingungen, als Schmelzwasser entlang des Südhangs des Teutoburger Waldes Sander ausbildete, die zudem durch Wind umgelagert wurden (Flugsande, Dünen).

Das Plangebiet weist derzeit bereits einen hohen Überbauungsgrad und eine starke Versiegelung von durchschnittlich ca. 60% bezogen auf die Baugrundstücke auf.

Altlasten

Im Plangebiet sind bislang keine Altlasten bekannt.

Entsprechend Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld ist der östliche Teil des Geltungsbereichs als Altstandort mit der Kennung BS 124 ausgewiesen. Altlasten liegen nach durchgeführten Sanierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).



Altstandorte sowie altlastenverdächtiger Betriebsstandort / Grundlage: Amt für Geoinformation und Kataster 18.03.2015 sowie GEOlogik 21. 04. 2015

Im Planbereich sind Auffüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit angetroffen worden. Die entsprechenden Untersuchungen haben gem. abfallrechtlicher Einstufung erhöhte Schadstoffgehalte ergeben. Die Auffüllungen sind demnach zum großen Teil der Einbauklasse Z 2 nach der TR Boden 2004 zuzuordnen.

Da auch erhöhte TOC- und Glühverlust –Gehalte festgestellt wurden, ist eine Einstufung in die DK II nach Deponieklasse DepV 2009 erfolgt. Beim Rückbau oder bei der Neubebauung des Grundstücks anfallende Auffüllungen sind daher entsprechend ihrer abfallrechtlichen Einstufung ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Die Auffüllungen können gem. der angegebenen Einstufung extern verwertet werden. Bei geotechnischer Eignung kann das Material gem. den Vorgaben der TR Boden 2004 für Z2-Material, d.h. eingeschränkt mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen (z.B. unterhalb der Bodenplatte) und unter Berücksichtigung eines Mindestabstands von 1 m zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand auf dem Gelände wiederverwendet werden. Die Arbeiten sind durch einen in der Altlastenfrage fachkundigen Gutachter zu begleiten.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat auf der Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle – Tel. 0521-512301 – oder die Polizei – Tel. 0521-5450 – zu benachrichtigen.

2.4 Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Der Bereich südlich der Fuggerstraße und beidseits der Bahntrasse stellt insgesamt einen gewachsenen Gewerbestandort des Stadtteils Sennestadt und insbesondere der Stadt Bielefeld dar. Die gute Erreichbarkeit zu den nördlichen und westlichen Anschlusspunkten des Autobahnknotenpunktes BAB 2 und BAB 33 sichert zukunftsorientierte Entwicklungspotenziale des Planbereiches.

Gebietsnutzung

Das Plangebiet wird derzeit weitestgehend als Logistikstandort genutzt und besitzt dementsprechend eine Vorprägung durch verschiedene Hallenkomplexe.

Während im östlichen Teil des Plangebietes eine kompakte großflächige Überbauung vorliegt, sind im westlichen Teil eher aufgelockerte Strukturen bis hin zu ungenutzten Grundstücksflächen vorzufinden.

Für den Neubau einer Halle besteht bereits ein Baurecht unter Anwendung des §34 BauGB. Insofern ist die Anpassung und Umstrukturierung des Plangebietes bereits eingeleitet.

Erschließung

Das Plangebiet wird von Norden über die Fuggerstraße über mehrere separate Zufahrten erschlossen. Die Fuggerstraße mündet in die Verler Straße, welche die Verteilung nach Norden und Süden übernimmt.

Eine schienenseitige Anbindung über die angrenzende Bahntrasse oder Bahnstation liegt nicht vor. Ein Personenübergang zur Liegenschaft besteht nicht.

Städtebauliche Struktur

Durch die orthogonale Anordnung wirkt das Gebiet weitestgehend homogen. Die Gebäude erscheinen vor dem Hintergrund der Erstellungszeit und des hohen Nutzungsgrades der letzten Jahre nicht mehr zeitgemäß.

In der Regel sind alle Gebäude durch umlaufende Straßen erschlossen. Vor den Torfronten der Hallen liegen ausgedehnte Verkehrsflächen zum Rangieren, Entladen und Parken. Insofern erscheint das Plangebiet stark durch Betonflächen überformt und geprägt und nur in den Randbereichen durch Gehölzstreifen gegenüber der Fuggerstraße und der Bahntrasse abgegrünt.

Das Plangebiet ist von außen bzw. entlang des örtlichen Straßennetzes kaum wahrnehmbar und somit eher als Insellage zu bezeichnen.

Freiflächen

Die wenigen Freiflächen des Logistik-Parks werden von mageren Gras-, Ruderal- und Pionierfluren oder Baumreihen entlang von Straßen- oder Zufahrtsachsen eingenommen.

Zentral liegen zwei technische Teiche als Wasserspeicher im Plangebiet.

Umfeld

Als Teil des Gewerbestandortes Fuggerstraße liegt östlich des Plangebietes ein Bürokomplex, welcher derzeit ebenfalls durch logistikaffine Dienstleister geprägt wird.

Im Umfeld des Plangebiets setzen sich gemischte Strukturen entlang der Verler Straße fort. Östlich der Verler Straße liegt ein Wohngebiet mit einer vorwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägten Siedlungsstruktur.

Südlich wird das Plangebiet durch die eingleisige Bahntrasse Bielefeld-Paderborn begrenzt. In unmittelbarer Nähe liegt die Bahnstation "Sennestadt", welche derzeitig von der NordWestBahn angefahren wird. Ein nördlicher Übergang zum derzeitigen Gewerbegebiet Fuggerstraße steht für Pendler nicht zur Verfügung.

Nördlich der Fuggerstraße liegt eine Erdgasübernahmestation der Stadtwerke Bielefeld, die der Gasversorgung Bielefelds dient.

Insgesamt wird das Plangebiet westlich, nördlich und teilweise östlich durch Waldstrukturen mit unterschiedlicher Ausprägung und vorhandene Forst- oder Wanderwege umgrenzt.

Durch die Planung betroffen ist ein Teil des ausgewiesenen Wanderpfades "Kulturhistorischer Landschaftsweg Senne" im Bereich des Flurstücks 119. Durch die Erweiterung der Bauflächen muss ein Teil dieses Weges, welcher sich auf Privatland befindet, auf einen existierenden Forstweg verlegt oder neu angelegt werden. Der nördliche Abschluss des Geltungsbereiches beinhaltet den Schutz eines Waldweges, so dass ein geschlossener Rundweg weiter bestehen kann. Der Bereich der ehemaligen Hofstelle Kielkämper mit einer noch vorhandenen alten Baumformation aus Eichen und Buchen befindet sich auf dem Gewerbegrundstück selbst und muss im Zuge der Erweiterung des Logistik-Parks weichen, sodass diese Station auf der Wanderroute entfällt.

Die ehemalige Hofstelle Jürgenfriedrich (Bastert) liegt östlich der Kampstraße und wird durch die geplante Ausweisung als Waldfläche weiterhin geschützt.

3 Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte

3.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

Mit dem Ziel der langfristigen Sicherung und Optimierung der gewerblich- und industriellen Entwicklung im Stadtbezirk Sennestadt und in der Stadt Bielefeld allgemein, strebt die Stadt Bielefeld die Umstrukturierung und notwendige Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes Fuggerstraße an.

Auf dem Gelände eines bestehenden Logistiksschwerpunktes sollen langfristig die vorhanden Strukturen angepasst, optimiert und erweitert werden. Insbesondere die Anforderungen an moderne, effiziente und konkurrenzfähige Logistikaufgaben bedingen den schrittweisen Umbau der vorhandenen Anlagen, Bauten und Abläufe auf dem Betriebsgelände. Vor dem Hintergrund einer Umstrukturierung einer bestehenden Baufläche entspricht diese Herangehensweise dem hohen Planungsgrundsatz Erhalt, Umbau, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile. Hierdurch können Neuaus-

weisungen neuer Bauflächen im Außenbereich maßgeblich verhindert oder eingeschränkt sowie auch potenzielle Brachen von nicht mehr nachnutzbaren Bauflächen verhindert werden.

Nach dem vorliegenden Plankonzept soll das Gebiet schrittweise umgestaltet werden.

Im ersten Schritt soll der baulich untergenutzte westliche Planbereich neu strukturiert werden. Hierzu wird im Bereich der vorhandenen Stellplätze und Löschteiche eine neue Halle errichtet, welche die Nutzungen der beiden westlich bestehenden Hallen aufnehmen kann. Hierzu wurde im Dezember 2015 eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB erteilt.

Anschließend werden die beiden bestehenden kleineren Hallen abgebrochen. Auf der dadurch entstehenden zusammenhängenden Freifläche soll ein neues Logistikgebäude für einen Paketdienst errichtet werden.

In der nordwestlichen Erweiterungsfläche sollen insbesondere die erforderlichen Stellplatzanlagen mit derzeit rund 350 PKW-Stellplätzen, davon ca. 200 in einem Parkhaus, untergebracht werden. Desweiteren werden Trailerstellplätze entlang der Hallenzufahrten erstellt.

In der zweiten Phasen der Umstrukturierung sollen auch die Hallen im östlichen Teil des Plangebiets durch funktional und energetisch zeitgemäße Gebäude ersetzt werden und die bauliche Ausnutzung des Grundstückes i. S. d. Nachverdichtung optimiert werden.

Die neu geplanten Hallen können nach den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Geschossfläche von ca. 132.000 m² BGF umfassen, davon beträgt die Hallengrundfläche nach dem gegenwärtigen Bebauungskonzept ca. 110.000 qm. Entsprechend dem Bestand ist eine zulässige Gebäudehöhe von bis zu 22 m vorgesehen.

Die geplanten Neubauten stellen Lagerkomplexe dar, in denen Anlieferung, Zwischenlagerung, Kommissionierung und Auslieferung von Handelsprodukten stattfinden sollen. Hier wird die Beförderung aller Arten von Industrie- und Konsumgütern geplant.

Erschließung

Die Zu- und Abfahrt des Personal- und Lieferverkehrs ist wie bisher von der Fuggerstraße aus vorgesehen, wobei jedes Grundstück separate Zufahrten erhält. Die Fuggerstraße selbst wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen und bis zum Kreuzungspunkt Verler Straße festgesetzt, planungsrechtlich gesichert und dient somit der äußeren Erschließung.

Der westliche Abschluss der Straße erfolgt durch eine Wendeschleife für Lastzüge mit einem Wenderadius von 12,5 m mit Sicherheitsstreifen, welcher für Großfahrzeuge geeignet ist.

In Fortführung des angrenzenden Straßennetzes ist davon auszugehen, dass in erster Linie der Abfluss des überörtlichen Verkehrs in Richtung Norden über die Verler Straße / Paderborner Straße zum Anschluss Bielefeld-Sennestadt erfolgen wird.

3.1.1 Planungsalternativen

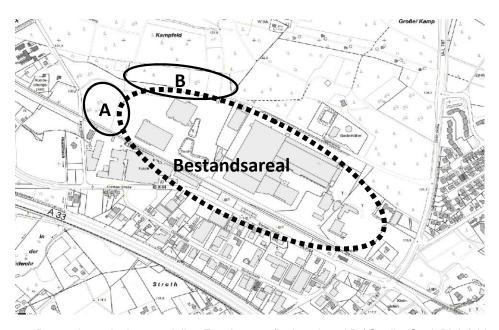
Erweiterung des Bestandsareals

Im Vorfeld der Planaufstellung wurden zwei Planungsvarianten mit den jeweiligen Erweiterungsflächen in Richtung Westen (sog. Variante A) oder Norden (sog. Variante B) geprüft.

Die Variante B stellt bezüglich des Flächenzuschnitts und der betrieblichen Erfordernisse die geeignetere Planungskonzeption dar. Auch im Ergebnis einer naturschutzfachlichen Erstbewertung wird der Variante B ein geringeres Konfliktpotenzial attestiert:

"Keine der beiden Erweiterungsvarianten ist konfliktfrei. Bedeutsame Biotoptypen und potenzielle Habitate planungsrelevanter Tierarten sind in beiden Fällen betroffen. Die Erweiterungsvariante A führt zu deutlich höheren Altbaumverlusten und zu einer höheren Beeinträchtigung und Beanspruchung potenzieller Habitatfunktionen planungsrelevanter Fledermaus- und Vogelarten als die Erweiterungsvariante B.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Erweiterungsvariante B zu bevorzugen. Variante B beansprucht zu einem großen Teil Nadelholzforste mit geringer Bedeutung. Altbaumbestand und Habitatfunktionen planungsrelevanter Fledermaus- und Vogelarten sind in geringeren Flächenanteilen betroffen als bei Variante A." ¹ Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst dementsprechend alle relevanten nördlichen Erweiterungsflächen (gemäß der Vorzugsvariante B).



Bestandsareal mit potenziellen Erweiterungsflächen A und B / Quelle: Stadt Bielefeld

Revitalisierung "Logistik-Park-Bielefeld" Fuggerstraße / Naturschutzfachliche Ersteinschätzung und Bewertung der potenziellen Erweiterungsflächen A und B / weluga umweltplanung Weber, Ludwig, Galhoff & Partner / April 2015

Erschließung

Gegenüber dem Bestand wurde im Planverfahren eine zusätzliche Anbindung der Fuggerstraße im Westen an die Kampstraße geprüft. Im Ergebnis des Fachgutachten Verkehr – Revitalisierung "Logistik-Park-Bielefeld" Fuggerstraße² wird festgestellt, dass bezogen auf die prognostizierte Gesamtbelastung der Verler Straße sich daraus eine Entlastung um rund 4 bis 5 Prozent im Kfz-Verkehr und 5 bis 6 Prozent im Lkw-Verkehr ergeben würde. Diese Entlastung kommt tendenziell auch dem Knoten Verler Straße / Krackser Straße / Sender Straße zugute. Aufgrund der absolut im Verhältnis zur Gesamtbelastung jedoch eher geringen Mengen sind die damit zu erwartenden Verbesserungen der Leistungsfähigkeit als gering einzuschätzen. Hinzu kommt die Verlagerung der Verkehre in bisher kaum betroffene Gebiete mit der Notwendigkeit einer zusätzlichen Querungsnotwendigkeit der angrenzenden Bahntrasse.

Unter dem Kapitel "3.2.1 Verkehrsuntersuchung" im Abschnitt "Anbindung des Plangebietes an die Krackser Straße im Westen" wird das Untersuchungsergebnis der Untersuchung hinsichtlich einer westlichen zweiten Anbindung dargestellt.

Desweiteren muss der Eingriff in die Natur und in die vorhandene Waldstruktur betrachtet werden. Eine weitere Verlängerung der Straße würde eine Zerschneidung von zusammenhängenden Waldflächen erfolgen. Ebenfalls würde der vorhanden Wanderweg in diesem Teilbereich zerschnitten werden.

Im Ergebnis wurde auf eine weitere Verlängerung der Fuggerstraße planerisch verzichtet. Die erheblichen Investitionskosten wären im Vergleich zum erwarteten Nutzen ebenfalls unverhältnismäßig. Das Plangebiet selbst ist demgegenüber bereits ausreichend erschlossen.

3.2 Fachbelange / Fachgutachten

Im Rahmen des Planverfahrens und der Umweltprüfung wurden folgende Fachgutachten erstellt und im Umweltbericht berücksichtigt:

- Fachbeitrag zum Natur- und Artenschutz (weluga umweltplanung)
- Verkehrsuntersuchung (Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG)
- Lärmgutachten (Büro Gfl)
- Geotechnischer Bericht zu Baugrund- und Altlastenbewertung (GEOlogik Wilbers & Oeder)
- Staubgutachten (Ingenieurbüros Lohmeyer)
- Entwässerungsgutachten (Büro für Bauwesen Frank Laudage).

Die Gutachten sind Grundlage der Abwägung.

Im Umweltbericht werden die Ergebnisse des Fachbeitrags zum Natur- und Artenschutz, das Lärmgutachten, der Geotechnische Bericht zu Baugrund- und Altlastenbewertung sowie das Staubgutachten dargestellt und berücksichtigt.

Das Entwässerungsgutachten ist Grundlage der Darstellung zur Technischen Infrastruktur.

Bearbeitung: FIRU mbH

Planungsstand: Satzung 28/09/2016 Seite | **B 42**

² Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG / Stand Dez. 2015

3.2.1 Verkehrsuntersuchung

Um die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen, wurde ein Fachgutachten³ erstellt. In diesem wurden insbesondere das durch die Planung verursachte Verkehrsaufkommen, die Zusatzbelastung auf Straßen in der Umgebung sowie die Leistungsfähigkeit betroffener Knotenpunkte im Umfeld untersucht.

Weiterhin dient die verkehrliche Untersuchung der Erhebung der Eingangsdaten für die Ermittlung der Verkehrslärmeinwirkungen in der Umgebung des Plangebietes durch die zu erwartenden planbedingten Zusatzverkehre.

Verkehrliche Erschließungssituation

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Fugger Straße. Über die Verler Straße in Richtung Norden ist das Plangebiet im Wesentlichen über die Paderborner Straße an die Bundesautobahn A 2 (Richtung Hannover und Dortmund) angebunden. Zusätzlich ist das Gebiet über die Verler Straße in Richtung Süden über die Krackser Straße an die Bundesautobahn A 33 (Richtung Osnabrück und Paderborn) angebunden.

Am Rand der Fuggerstraße befindet sich eine wenig frequentierte Stellplatzreihe. Die für die gewerblichen Nutzungen notwendigen Stellplätze sind auf den Gewerbegrundstücken untergebracht.

Untersuchungsfälle

Die verkehrlichen Auswirkungen der Entwicklung im Plangebiet werden anhand von Verkehrsmodellrechnungen auf den betroffenen Straßenabschnitten ermittelt, bewertet sowie vergleichend gegenübergestellt.

Um die Auswirkungen der Planung auf die verkehrliche Situation bewerten zu können, werden verschiedene Betrachtungsfälle unterschieden:

- Im Ist-Zustand 2015 wird die heutige verkehrliche Situation auf Grundlage von kameragestützten Verkehrszählungen im Juni 2015 und Oktober 2015 dargestellt.
- Der Prognose-Nullfall 2025 P 0.1 berücksichtigt die Entwicklung im Umfeld des Plangebietes ohne eine Entwicklung im Plangebiet selbst (Bestand). Neben der allgemeinen Verkehrsentwicklung wird die Realisierung relevanter Straßenverkehrsmaßnahmen (Lückenschluss A 33 zwischen den AS Bielefeld-Zentrum (Ostwestfalendamm) und Borgholzhausen, Verlängerung Ostwestfalendamm (B 61) als Umgehung Ummeln und Verlängerung L 712 (Ostwestfalenstraße) bis zur B 61 / Herforder Straße sowie Taktverdichtung der Regionalbahn 74 (Sennebahn auf 30-Minuten-Takt) berücksichtigt.
- Im Prognose-Nullfall 2025 P 0.2 wird zusätzlich die auch ohne den Bebauungsplan mögliche bauliche Entwicklung im Plangebiet berücksichtigt. Zugrunde gelegt wird eine nach § 34 BauGB mögliche bauliche Verdichtung im Plangebiet bis zu einer Geschossfläche von ca. 120.000 m².

Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG: Fachgutachten Verkehr – Revitalisierung "Logistik-Park-Bielefeld" Fuggerstraße in Bielefeld-Sennestadt, Aachen, Stand 14. Dezember 2015.

 Im Prognose-Planfall 2025 wird zusätzlich das Verkehrsaufkommen der mit dem Bebauungsplan geplanten Nutzungen bzw. einer zulässigen Geschossfläche von ca. 132.000 m² dargestellt.

| | Ist Zustand / Prognose-Nullfall – P 0.1 | Prognose-Nullfall –P 0.2 | Prognose-Planfall |
|--------------|---|--------------------------|-------------------|
| GI 1 -West | | 24.000 m² | 36.000 m² |
| GI 2 - Mitte | | 24.000 m² | 24.000 m² |
| GI 3 - Ost | | 72.000 m² | 72.000 m² |
| Summe | 79.000 m² | 120.000 m² | 132.000 m² |

Tabelle 1: Geschossfläche im Plangebiet im Ist-Zustand, im Prognosenullfall 2025-P 0.2 und im Prognoseplanfall 2025

Zusätzlich zu den oben genannten Prognosefällen wurden eine zusätzliche Anbindung des Plangebiets im Westen an die Krackser Straße sowie ein möglicher Rückbau der Paderborner Straße im Zentrum von Sennestadt gesondert untersucht.

Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen im Plangebiet

Sowohl im Prognose-Nullfall 2025 – P 0.2 als auch im Prognose-Planfall 2025 wird das Verkehrsaufkommen in zwei alternativen Ansätzen hergeleitet.

Im ersten Ansatz wird das im Analysefall ermittelte Verkehrsaufkommen im Plangebiet über die zukünftig zulässige Geschossfläche linear hochgerechnet. Im zweiten Ansatz wird das Verkehrsaufkommen aufgrund der konkret geplanten Vorhaben (Ansiedlung Paketdienst und genehmigtes Bauvorhaben im Gebiet GI 2 (P 0.1) bestimmt. Da sich mit dem zweiten Ansatz höhere Verkehrsmengen ergeben, wird dieser zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen zugrunde gelegt.

| Werktägliches Verkehrsaufkommen | 1. Ansatz (Hochrechnung über Geschossfläche) | 2. Ansatz (Ableitung von konkreten Vorhaben) |
|------------------------------------|--|--|
| Pkw-Fahrten / 24 h | 532 | 1.016 |
| Lkw-Fahrten / 24 h | 403 | 590 |
| Kfz-Fahrten / 24 v | 935 | 1.606 |

Tabelle 2: Vergleich der Aufkommenswerte der GI-Gebiete im Prognose-Nullfall 2025 – P 0.2 nach Berechnungsansätzen (ca. – Angaben)

| Werktägliches Verkehrsaufkommen | 1. Ansatz (Hochrechnung über Geschossfläche) | 2. Ansatz (Ableitung von konkrten Vorhaben) |
|------------------------------------|--|---|
| Pkw-Fahrten / 24 h | 585 | 1.530 |
| Lkw-Fahrten / 24 h | 443 | 838 |
| Kfz-Fahrten / 24 h | 1.028 | 2.368 |

Tabelle 3: Vergleich der Aufkommenswerte der GI-Gebiete im Prognose-Planfall nach Berechnungsansätzen (ca. – Angaben)

Zusätzlich zu den geplanten Nutzungen im Plangebiet wird zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens der Fuggerstraße die vorhandene Büronutzung östlich des Plangebiets berücksichtigt. Dazu werden die in der Verkehrszählung ermittelten Aufkommenswerte auf eine zukünftig unterstellte Vollvermietung der Bürogebäude hochgerechnet.

Im Prognose-Planfall ergibt sich danach insgesamt folgendes Verkehrsaufkommen durch die Nutzungen an der Fuggerstraße:

| Nutzung | PKW-Fahrten pro 24 h | LKW-Fahrten pro 24 h |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| GI 1 – West (Paketdienst) | 720 | 374 |
| GI 2 – Mitte | 192 | 90 |
| GI 3 – Ost | 617 | 375 |
| Office-Park | 835 | 21 |
| Summe | 2.364 | 860 |
| Summe KFZ-Fahrten (DTVw) | 3. | 224 |

Tabelle 4: Werktägliches Verkehrsaufkommen von Nutzungen an der Fuggerstraße

Im Planfall ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von Nutzungen an der Fuggerstraße von ca. 3.230 KFZ/24 h bezogen auf einen normalen Werktag (DTVw). Im Jahresmittel (DTV) entspricht dies einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen von rund 2.600 KFZ/24 h.

Verkehrliche Belastung des Straßennetzes

Anhand von Zählungen und Verkehrsmodellrechnungen werden die Querschnittsbelastungen auf die relevanten Straßenabschnitte im Umfeld des Plangebietes ermittelt, bewertet sowie vergleichend gegenübergestellt.

Die Verteilung der Verkehre von der Fuggerstraße auf die Verler Straße in Richtung Norden und Süden erfolgt in allen Prognosefällen gemäß der bei der Verkehrszählung ermittelten Verteilung. Rund 70 % der Pkw und 80 % der Lkw fahren auf die Verler Straße Richtung Norden und rund 30 % der Pkw-Fahrten und 20 % der Lkw-Fahrten auf die Verler Straße Richtung Süden.

Im Ist-Zustand ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Verkehrsbelastungen.

| Straßenabschnitt | DTV [Kfz/Tag] (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) |
|--|---|
| Verler Straße (von Sender Straße / Krackser Straße bis Überführung A33) | 4.950 |
| Verler Straße (von Sender Straße / Krackser Straße bis Altmühlstraße) | 9.250 |
| Verler Straße (von Fuggerstraße bis Altmühlstraße) | 7.300 |
| Verler Straße (von Fuggerstraße bis Innstraße) | 7.700 |
| Verler Straße (von Innstraße bis Alte Verler Straße) | 8.300 |
| Verler Straße (von Alte Verler Straße bis Paderborner Straße) | 10.300 |
| Fuggerstraße (von Zufahrt Arvato bis Verler Straße) | 1.050 |
| Sender Straße (von Verler Straße bis Piderits Bleiche) | 6.100 |
| Krackser Straße (von Verler Straße bis Kampstraße) | 6.050 |

Tabelle 5: Ist-Zustand 2015 – Verkehrsbelastung an den relevanten Straßenabschnitten

Im Prognose-Nullfall 2025 – P 0.1 ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Verkehrsbelastungen.

| Straßenabschnitt | DTV [Kfz/Tag] (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) |
|---|---|
| Verler Straße (von Sender Straße / Krackser Straße bis Überführung A33) | 8.050 |
| Verler Straße (von Sender Straße / Krackser Straße bis Altmühlstraße) | 11.900 |
| Verler Straße (von Fuggerstraße bis Altmühlstraße) | 9.200 |
| Verler Straße (von Fuggerstraße bis Innstraße) | 9.400 |
| Verler Straße (von Innstraße bis Alte Verler Straße) | 9.300 |
| Verler Straße (von Alte Verler Straße bis Paderborner Straße) | 10.800 |
| Fuggerstraße (von Zufahrt Arvato bis Verler Straße) | 1.050 |
| Sender Straße (von Verler Straße bis Piderits Bleiche) | 7.350 |
| Krackser Straße (von Verler Straße bis Kampstraße) | 7.750 |

Tabelle 6: Prognose-Nullfall 2025- P 0.1 – Verkehrsbelastung der relevanten Straßenabschnitte

Im Prognose-Nullfall 2025 – P 0.2 ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Verkehrsbelastungen.

| Straßenabschnitt | DTV [Kfz/Tag] (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) |
|--|---|
| Verler Straße (von Sender Straße / Krackser Straße bis Überführung A33) | 8.100 |
| Verler Straße (von Sender Straße / Krackser Straße bis Altmühlstraße) | 12.150 |
| Verler Straße (von Fuggerstraße bis Altmühlstraße) | 9.450 |
| Verler Straße (von Fuggerstraße bis Innstraße) | 10.100 |
| Verler Straße (von Innstraße bis Alte Verler Straße) | 9.950 |
| Verler Straße (von Alte Verler Straße bis Paderborner Straße) | 11.450 |
| Fuggerstraße (von Zufahrt Arvato bis Verler Straße) | 2.000 |
| Sender Straße (von Verler Straße bis Piderits Bleiche) | 7.400 |
| Krackser Straße (von Verler Straße bis Kampstraße) | 7.800 |

Tabelle 7: Prognose-Nullfall 2025 – P 0.2 – Verkehrsbelastung der relevanten Straßenabschnitte

Im Prognose-Planfall ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Verkehrsbelastungen.

| Straßenabschnitt | DTV [Kfz/Tag] (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) |
|--|---|
| Verler Straße (von Sender Straße / Krackser Straße bis Überführung A33) | 8.200 |
| Verler Straße (von Sender Straße / Krackser Straße bis Altmühlstraße) | 12.300 |
| Verler Straße (von Fuggerstraße bis Altmühlstraße) | 9.600 |
| Verler Straße (von Fuggerstraße bis Innstraße) | 10.550 |
| Verler Straße (von Innstraße bis Alte Verler Straße) | 10.400 |
| Verler Straße (von Alte Verler Straße bis Paderborner Straße) | 11.900 |
| Fuggerstraße (von Zufahrt Arvato bis Verler Straße) | 2.600 |
| Sender Straße (von Verler Straße bis Piderits Bleiche) | 7.450 |
| Krackser Straße (von Verler Straße bis Kampstraße) | 7.850 |

Tabelle 8: Prognose-Planfall 2025 – Verkehrsbelastung der relevanten Straßenabschnitte

Durch die Planung und die angestrebte Nutzung wird sich das Verkehrsaufkommen gegenüber dem Prognose-Nullfall 2025 – P 0.1 sowie – P 0.2 erhöhen. Die größten Erhöhungen des Verkehrsaufkommens ergeben sich neben der Fuggerstraße auf der Verler Straße nördlich und südlich der Einmündung der Fuggerstraße.

| Straßenabschnitt Verler Straße zwischen Fuggerstraße und Innstraße | | | |
|--|------------------|------------------------------|------------------------------|
| Fall | lst-Zustand 2015 | Prognose-Nullfall – P 0.1 | Prognose-Nullfall – P 0.2 |
| DTV [Kfz/Tag] (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) | 7.700 | 9.400 | 10.100 |
| %-Erhöhung | + 37 % | + 12 % | + 4 % |
| Prognose-Planfall 2025, DTV [Kfz/Tag] | 10.550 | | |

Tabelle 9: Entwicklung des Verkehrsaufkommens zum Prognose-Planfall 2025 – Straßenabschnitt Verler Straße zwischen Fuggerstraße und Innstraße

| Straßenabschnitt Verler Straße zwischen Fuggerstraße und Altmühlstraße | | | |
|--|------------------|------------------------------|------------------------------|
| Fall | lst-Zustand 2015 | Prognose-Nullfall – P 0.1 | Prognose-Nullfall – P 0.2 |
| DTV [Kfz/Tag] (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) | 7.300 | 9.200 | 9.450 |
| %-Erhöhung | + 32 % | + 4 % | + 2 % |
| Prognose-Planfall 2025, DTV [Kfz/Tag] | 9.600 | | |

Tabelle 10: Entwicklung des Verkehrsaufkommens zum Prognose-Planfall 2025 – Straßenabschnitt Verler Straße zwischen Fuggerstraße und Altmühlstraße

| Straßenabschnitt Fuggerstraße von Zufahrt Arvato bis Verler Straße | | | |
|--|------------------|------------------------------|------------------------------|
| Fall | lst-Zustand 2015 | Prognose-Nullfall – P 0.1 | Prognose-Nullfall – P 0.2 |
| DTV [Kfz/Tag] (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) | 1.050 | 1.050 | 2.000 |
| %-Erhöhung | + 148 % | + 148 % | + 30 % |
| Prognose-Planfall 2025, DTV [Kfz/Tag] | 2.600 | | |

Tabelle 11: Entwicklung des Verkehrsaufkommens zum Prognose-Planfall 2025 – Straßenabschnitt Fuggerstraße von Zufahrt Arvato bis Verler Straße

Rückbau Paderborner Straße

Im Verkehrsgutachten wurde untersucht, welchen Einfluss die Planung auf den geplanten Rückbau der Paderborner Straße von vier auf zwei Fahrstreifen im Abschnitt Verlerstraße / Lämershagener Straße und östlich der Einmündung Ramsbrockring hat. Der Rückbau lässt größtenteils lokale Verlagerungen des Verkehrs auf andere Routen erwarten, jedoch sind im weiteren Umfeld nur geringe Veränderungen der Belastungssituation zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass zwischen dem Rückbau der Paderborner Straße und der Planung im Plangebiet keine gegenseitige Beeinflussung besteht. Aufgrund des sehr untergeordneten Anteils der planbedingten Zusatzverkehre, mit Fahrbeziehung am Knoten Verler Straße / Paderborner Straße in Richtung Osten, ergeben sich durch die Planung keine Konsequenzen für die Möglichkeit der angestrebten Rückbaumaßnahme.

Anbindung des Plangebietes an die Krackser Straße im Westen

Weiterhin wurde eine gesonderte Betrachtung einer zusätzlichen Westanbindung durch eine neu herzustellende Anbindung des Plangebietes an die Krackser Straße durchgeführt. Ergebnis ist, dass die relevanten Abschnitte der Verler Straße nördlich und südlich der Fuggerstraße jeweils um ca. 450 KFZ/Tag (ca. 100 LKW/Tag) entlastet würden.

Dies entspricht einer Entlastung, bezogen auf die Gesamtbelastung im Prognose-Planfall 2025, um ca. 5 %. Dadurch ergibt sich weder eine nennenswerte Verbesserung der

Leistungsfähigkeit der nachgeordneten Knoten, noch eine wesentliche Minderung der Verkehrslärmbelastung.

Die mit ca. 6 % im KFZ-Verkehr und ca. 12 % im LKW-Verkehr zu erwartenden Belastungszunahmen auf der Krackser Straße würden jedoch zu einem künftig höheren Schwerverkehrsanteil und längeren Wegen im nachgeordneten Verkehrsnetz führen sowie sich hinsichtlich der Leistungsfähigkeit auf den unsignalisierten Knotenpunkt Krackser Straße / Buschkampstraße durch zusätzliche Linkseinbieger auswirken. Weiterhin wäre die Querung der Bahnstrecke Bielefeld – Paderborn voraussichtlich nur mit einer höhenfreien Querung möglich. Diese wäre mit erheblichen Investitionskosten verbunden, die im Vergleich zum erwarteten Nutzen unverhältnismäßig wären.

Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten

Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung wurde auch die Leistungsfähigkeit von betroffenen Knotenpunkten im Umfeld des Plangebietes geprüft. Es wurden die Veränderungen der maßgeblichen Spitzenstundenbelastungen im Vergleich zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall ermittelt.

Folgende Knotenpunkte wurden untersucht:

- Knotenpunkt Verler Straße / Fuggerstraße,
- Knotenpunkt Verler Straße / Krackser Straße / Sender Straße,
- Knotenpunkt Verler Straße / Paderborner Straße / Lämershagener Straße.

Für den unsignalisierten <u>Knotenpunkt Verler Straße / Fuggerstraße</u> besteht im derzeitigen Ausbauzustand auch nach Durchführung der Planung eine ausreichende Leistungsfähigkeit (Qualitätsstufe "D"). Die zu erwartenden Rückstaulängen können im vorhandenen Straßenraum aufgenommen werden.

Der signalisierte Knotenpunkt Verler Straße / Krackser Straße / Sender Straße erreicht bereits im Prognose-Nullfall 2025 – P 0.1 (allg. Verkehrsentwicklung, keine Entwicklung im Plangebiet) aufgrund des bestehenden Ausbauzustandes, insbesondere aufgrund des Bahnüberganges, seine Kapazitätsgrenzen. Dieser Knotenpunkt wird den allgemeinen Verkehrs- und Belastungszuwachs bereits im Prognose-Nullfall 2025 – P 0.1 (keine Entwicklung im Plangebiet) nicht verkraften. Hierfür maßgeblich ist auch die Taktverdichtung der Bahnstrecke mit Verdopplung der Schließzeiten des Bahnübergangs. Bestehende Leistungsdefizite erfordern somit unabhängig vom Bebauungsplanverfahren durchzuführende Maßnahmen zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes. Da der Knoten Verler Straße / Krackser Straße / Sender Straße für die Anbindung des Plangebiets nur von nachrangiger Bedeutung ist, und die planbedingten Zusatzverkehre nicht ursächlich für die Defizite des Knotens sind, werden Maßnahmen zu Verbesserung der Leistungsfähigkeit dieses Knotens aber nicht als zwingende Voraussetzung für die Umsetzung der Planung angesehen.

Für den signalisierten <u>Knotenpunkt Verler Straße / Paderborner Straße/ Lämershagener Straße</u> wird die Grenze der Leistungsfähigkeit bereits im Prognose-Nullfall 2025 – P 0.1 (allg. Verkehrsentwicklung, keine Entwicklung im Plangebiet) unter Beibehaltung des bestehenden Ausbauzustandes erreicht. Die Kapazitätsgrenzen werden insbesondere für den

Linksabbieger von der Paderborner Straße West, für Linksabbieger aus der Verler Straße, für den Geradeausstrom aus der Paderborner Straße von Westen und für den Linksabbieger aus der Lämershagener Straße erreicht (Qualitätsstufe "E"). Die zusätzlichen Verkehre, die sich durch Entwicklungen im Plangebiet im Prognose-Nullfall 2025 – P 2 oder im Prognose-Planfall 2025 ergeben, sind von untergeordneter Bedeutung und führen lediglich zu einer leichten Erhöhung des Rückstaus sowie der Wartezeiten unter gleichbleibender Qualitätsstufe.

Da der Knoten Knotenpunkt Verler Straße / Paderborner Straße/ Lämershagener Straße aber essenziell für die Qualität der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist, wird die Stadt Bielefeld in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger eine zusätzliche Abbiegespur von Süden kommend in Richtung Autobahn bauen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist außerhalb des Bebauungsplanes sicherzustellen.

Fuß- und Radwege/Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Fuggerstraße besitzt lediglich auf der südlichen Straßenseite einen einseitig begleitenden separaten Fußweg sowie daran anschließende straßenraumbegleitende Längsparkmöglichkeiten. Ein separater Radweg besteht nicht. Der Fußweg endet im Kreuzungsbereich zur Verler Straße. Grundsätzlich können die bestehenden Fahrbahnen von Radfahrern mitbenutzt werden.

Das Plangebiet ist über die Buslinien 46 (Richtung Sennestadt Bahnhof und Stukenbrock) und 47 (Richtung Sennestadt Bahnhof und Schloß Holte Bahnhot) an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Die Bushaltestelle befindet sich im Kreuzungsbereich Fuggerstraße / Verler Straße jeweils auf der östlichen und der westlichen Straßenseite der Verler Straße. In der Mitte der Verler Straße befindet sich eine Querungshilfe.

Südlich des Plangebietes befindet sich an der Krackser Straße in ca.600 m fußläufiger Entfernung zur Kreuzung Fuggerstraße / Verler Straße der Bahnhof Sennestadt mit Anbindung an das Regionalbahnnetz der Regionalbahnlinie RB 74 (Senne-Bahn). Diese verkehrt montags bis freitags von etwa 5:30-9 Uhr und 13-20Uhr im Halbstundentakt und in den restlichen Betriebszeiten im Stundentakt.

3.2.2 Lärmgutachten

Das Lärmgutachten untersuchte die Auswirkungen der Geberbelärm- als auch der Verkehrslärmentwicklung. Die Ausführungen sind im Umweltbericht dargestellt.

Im Ergebnis wurde eine Verringerung der Gewerbelärmemissionen durch Festlegung von Lärmkontingenten für die Industriegebiete GI 1 (tags 65 dB(A), nachts 55 dB (A)), GI 2 (tags 65 dB(A), nachts 52 dB (A)), GI 3 (tags 65 dB(A), nachts 48 dB (A)) für das Plangebiet vorgeschlagen.

Da die verkehrsbedingten Lärmentwicklungen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erfordern, ist die Errichtung einer optionalen Lärmschutzwand an der Verler Straße zwischen Innstraße und Altmühlstraße mit einer Höhe von 4-5 m vorgeschlagen worden.

Alternativ wären passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Fensteraustausch) an den Gebäude Innstraße 37, Isarweg 18, Isarweg 22 und Verler Straße 24 durchzuführen. Hierdurch würde ein optimaler Lärmschutz ermöglicht. Wenn die Errichtung der geplanten Schallschutzwand

nicht möglich wäre, sind für diese Gebäude im Rahmen der Abwägung passive Schallschutzmaßnahmen dringend erforderlich. An diesen Punkten werden im Prognose-planfall Verkehrslärmbeurteilungspegel von 60 dB(A) bzw. mehr als 60 dB(A) in der Nacht prognostiziert (vgl. Bericht-Nr.: P15-177/1 vom 14.12.2015 und Bericht-Nr.: P15-177/1-S1 vom 14.04.2016). Mit dem Erreichen bzw. der (geringfügigen) Überschreitung der 60 dB(A)-Grenze im Nachtzeitraum ist das Kriterium 2 der 16. BImSchV erfüllt. Die planbedingte Erhöhung der Verkehrslärmbelastung an den o.g. Gebäuden ist damit als wesentlich zu beurteilen.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der generellen Ziele, den Standort Fuggerstraße auf der Grundlage einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu einem Standort für Logistik zu entwickeln und damit den Bedarf an Industrieflächen zu decken, wird die Baufläche im Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4, 6, 9) BauNVO als ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der geplanten 24 h-Nutzung mit erheblichem Güterverkehrsaufkommen ist die Ausweisung als Industriegebiet (GI) erforderlich. Eine Gliederung des Baugebiets erfolgt durch die Festsetzung unterschiedlicher flächenbezogener Emissionskontingente gem. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO.

In den Industriegebieten GI1, GI2 sowie GI3a und GI3b sind allgemein zulässig:

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

Ausgenommen und dementsprechend nicht zulässig sind jeweils die Betriebe und Anlagen:

- die in der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV,
- Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines
 Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BlmSchG in Verbindung mit der 12.
 BlmSchV (Störfall-Verordnung i. d. F. gemäß Rechtsgrundlagen) darstellen ; im
 Einzelfall gilt eine Ausnahmeregelung (gemäß § 1 (9) BauNVO) wenn nach
 gutachterlichem Nachweis die ermittelten angemessenen Abstände (Sicherheitsoder Achtungsabstände) zu den schutzbedürftigen Nutzungen auch aufgrund
 baulicher und technischer Maßnahmen zwingend eingehalten werden können,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke,

- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandel, der in einem unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet ist sowie Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt,
- Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.),
- selbstständige Schrottplätze.

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird für eine Gliederung des Industriegebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften durch eine Lärmkontingentierung festgesetzt.

- In den Industriegebieten sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK,k nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten. (s. Planeinschrieb)
- Demnach sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Vorhaben, das auf einem Betriebsgrundstück innerhalb eines nach DIN 45691 kontingentierten Gebiets verwirklicht werden soll, zunächst unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung aus den für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingenten, der Fläche des Betriebsgrundstücks und der Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsanteile des Betriebsgrundstücks an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen.
- Das Vorhaben erfüllt die Festsetzung zur Geräuschkontingentierung, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel aller vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweils zulässigen Immissionsanteil (s.o.) des Baugrundstücks nicht überschreitet. Betriebsvorgänge auf den festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind den Vorhaben zuzurechnen.
- Für die geplanten Industriegebiete werden folgende Emissionskontingente LEK für den Tag (6.00 -22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) gemäß DIN 45691 und Planeinschrieb bestimmt:

| LEK | ,Tag [dB(A)] | LEK,Nacht[dB(A)] |
|----------|--------------|------------------|
| GI 1 | 65 | 55 |
| GI 2 | 65 | 52 |
| GI 3a/3b | 65 | 48 |

- Die Anforderungen der Geräuschkontingentierung gelten nicht für Immissionsorte in Industrie- oder Gewerbegebieten.
- Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Begründung der Festsetzungen:

Grundlage für den Ausschluss nach Abstanderlass NRW 2007 ist der Schutz der Wohngebiete insbesondere entlang der Verler Straße. Hier greift der Mindestabstand max. 300 m entsprechend Anlage 1 der Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV. Obwohl aufgrund der Ausdehnung des Plangebietes in den westlichen Gebietsteilen auch Betriebe aus den Abstandsklassen I bis IV zugelassen werden könnten, , wird der 300 m Abstand über das gesamte Plangebiet angesetzt und somit keine weitere Differenzierung vorgenommen, da die Entwicklung von (z.B. hinsichtlich Luftschadstoffen oder Gerüchen) stark emittierenden Industriebetrieben außerhalb des Logistiksektors nicht der städtebaulichen Zielsetzung für das Gebiet entspricht.

Grundlage für den Ausschluss nach Störfall-Verordnung (12. BlmSchV) ist der Bezug zum Achtungsabstand nach KAS (Kommission für Anlagensicherheit) von 300 m zu angrenzenden sensiblen Nutzungen. Dies entspricht auch der gewählten Herangehensweise zum Abstandserlass NRW. Derzeit sind durch den Investor keine derartigen oder relevanten Betriebsbereiche geplant. Durch die Festsetzung erfolgt ein deutlicher Verweis auf Betriebsbereiche mit Gefahrengut und deren Genehmigungsfähigkeit und -pflicht.

Grundlage für den generellen Ausschluss von jeglicher Wohnnutzung im Plangebiet ist die Konfliktminimierung gegenüber vorhandenen Industriebetrieben in der Umgebung sowie dem geplanten 24 h Stundenbetrieb der geplanten Anlagen im Plangebiet selbst.

Grundlage für die Einzelhandelseinschränkung ist das "Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld" (Junker und Kruse - Stadtforschung/Planung; Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, September 2009).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO werden für die Flächen des Industriegebietes eine einheitliche Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,9 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Überschreitung gegenüber der Obergrenze von 0,8 GRZ (gemäß § 17 i.V.m. 19 BauNVO) basiert auf der Maßgabe, dass das Grundstück effizient und zweckentsprechend ausgenutzt werden kann. Insbesondere sind die maßgeblich hohen Anteile an Zufahrten und Aufstellflächen für den hohen Versiegelungs- und Überbauungsgrad verantwortlich welcher sich bereits im Bestand (z.B. GI3a und GI3b) widerspiegelt. Die eigentlichen hochbaulichen Anlagen überdecken dementsprechend nur einen begrenzten Raum. Insofern lässt sich keine überdimensionierte Bebauung mit einhergehenden bodenrechtlichen Spannungen ableiten. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und gleichzeitiger Eingrenzung der Ausdehnung in den Wald ist eine effiziente Ausnutzung des Grundstückes für das Bebauungskonzept mit den geplanten Betriebsansiedlungen erforderlich.

4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 20 BauNVO sowie § 1 (4, 6, 9) BauNVO werden für die gegliederten Teilflächen des Industriegebietes unterschiedliche Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß festgesetzt.

In Abhängigkeit zur tatsächlichen Überbauungsmöglichkeit werden die Festsetzungen differenziert. Berücksichtigt werden demnach Flächenanteile, die für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen wie Maßnahmenflächen oder Pflanzbindungen und notwendige einzuhaltende Baugrenzabstände.

| GI 1 | 0,75 GFZ |
|-------|----------|
| GI 2 | 0,60 GFZ |
| GI 3a | 0,75 GFZ |
| GI 3b | 0,75 GFZ |

Gegenüber der Obergrenze der BauNVO von 2,4 wird eine deutlich reduzierte GFZ festgesetzt. Diese berücksichtigt die speziellen Anforderungen der Logistiknutzung mit überwiegend eingeschossigen Hallen. Die restriktive Festsetzung der GFZ und dient auch der Begrenzung des Verkehrsaufkommens der zulässigen Nutzungen.

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO sowie § 1 (4, 6, 9) BauNVO werden für die gegliederten Teilflächen des Industriegebietes unterschiedliche Höhenangaben festgesetzt.

Entsprechend Planeinschrieb wird die Oberkante baulicher Anlagen als Gebäudehöhe (GHmax) als Höchstmaß festgesetzt.

| GI 1 | 16 m |
|-------|------|
| GI 2 | 16 m |
| GI 3a | 22 m |
| GI 3b | 18 m |

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als untere Bezugshöhe der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bezugspunkt Oberkante Fuggerstraße mit 121,0 m ü. NN maßgebend. Der betreffende Punkt ist in der Planzeichnung nördlich des GI 3a Gebietes dargestellt.

Die Gebäudehöhen orientieren sich an derzeit vorhandenen Gebäudehöhen und berücksichtigen eine Abfolge von Hallentypen. Zum Wald hin wird die Höhe eingegrenzt, zentrale Anlagen, wie Hochregale werden berücksichtigt und in Richtung Osten wieder bestandsorientiert auf eine Höhe von 18 m angegelichen. Hierbei werden auch die bestehenden Dominaten des Verwaltungsbereiches des angrenzenden Grundstücks berücksichtigt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume und Lüftungsanlagen in untergeordnetem Flächenumfang oder Anlagen für die

Gewinnung erneuerbarer Energien in vollem Flächenumfang um bis zu 2,0 m überschritten werden. Hiervon ausgenommen sind bauliche Anlagen im Bereich der privaten Verkehrsfläche.

Die Festsetzung einer höheren Gebäudehöhe ermöglicht einerseits technische Aufbauten aber auch eine größere Dimensionierung von Dachkonstruktionen z.B. für mögliche Photovoltaikanlagen. Die Ausnahme für die private Verkehrsfläche basiert auf dem Grundsatz, dass ein maximal 11 m hohes Parkhaus im Bereich der Waldgrenze die angrenzende Baumwipfelhöhe berücksichtigt und eine weitere Erhöhung im Sinne des Landschaftsbildes und Waldschutzes nicht gewollt ist.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen

4.3.1 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO wird für die Flächen des Industriegebietes eine einheitliche Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

In den Industriegebieten GI1, GI2 sowie GI3a und GI3b wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Die festgesetzte abweichende Bauweise trägt den Bedürfnissen der vorhandenen und geplanten Nutzungsarten sowie größeren Bauformen Rechnung, da grundsätzlich die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung gelten, dass größere Gebäudelängen zulässig sind. Dies berücksichtigt insbesondere die zweckentsprechenden typischen Hallenformen von Logistikunternehmen oder anderen zulässigen Betriebsformen in Hinblick langgestreckter Funktionshallen oder baulicher Anlagen. Außerdem wird durch ausgedehnte Baukörper eine optimale Lärmabschirmung ermöglicht.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet wird durch das festgesetzte großflächige Baufenster eine möglichst weitreichende Flexibilität für die Verwirklichung der als zulässig geplanten Nutzungen angestrebt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch zeichnerische Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert und unter Anwendung der festgesetzten GRZ gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 5 BauNVO bestimmt.

Die Baugrenzen werden entsprechend so festgesetzt, dass notwendige Abstände zu Verkehrs- oder Waldflächen bzw. zu angrenzenden Leitungsrechten Berücksichtigung finden. Städtebauliche Baufluchten, die Stellung baulicher Anlagen oder denkmalpflegerische Aspekte können für das Industriegebiet nicht abgeleitet werden. Insofern erfolgt keine weitere Differenzierung von Baufenstern. Dies ermöglicht eine größtmögliche Flexibilität für die Anordnungen der baulichen Anlagen für die Zukunft.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den außerhalb des Baufensters liegenden Grundstücksflächen sowie der Anwendung der GRZ-Festsetzung. Längs

der Fuggerstraße tritt die Baugrenze gemessen von der Straßenbegrenzungslinie grundsätzlich um mindestens min. 5 m zurück. Die vorgelagerten Flächen können als Vorzone vordergründig für Begrünungsmaßnahmen (s. Pflanzbindung) oder für Umfahrungen genutzt werden. Entlang der Waldgrenze tritt die Baugrenze mindestens um 3 m und entlang großer Baumüberstände um 6 m zurück.

4.4 Verkehrsflächen

4.4.1 Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Die in der Planzeichnung festgesetzte und durch die eine Straßenbegrenzungslinie gekennzeichnete Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) entspricht weitestgehend der vorhanden Fuggerstraße und dient der öffentlichen Erschließung des Baugebietes und gewährleistet somit eine gesicherte Erschließung im Sinne des § 30 BauGB.

In Ergänzung der bestehenden Verkehrsfläche mit einer durchschnittlichen Breite von ca. 11,6 m wird der Abschluss der Fuggerstraße durch eine Aufweitung neu definiert. Hier besteht die Notwendigkeit und Möglichkeit, eine Wendeschleife zu errichten. Es ist davon auszugehen, dass die Fuggerstraße in Teilen neu erstellt wird. In diesem Zusammenhang werden die öffentlichen Flächen auf das notwendige Maß reduziert. Die Herstellung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht im Detail festgesetzt. Die im Planteil dargestellte Linienführung der Fahrbahn ist ein Vorschlag. Im Sinne einer Selbstbindung der Stadt Bielefeld ist davon auszugehen, dass sich die Breite der Verkehrsflächen sowie der Fußwege und Stellplatzflächen sich am derzeitigen Charakter der Straße orientiert.

4.4.2 Verkehrsflächen, privat

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) dient der Erschließung des angrenzenden Baugebietes GI 1 sowie der Unterbringung von Stellplatzanlagen.

Im Bereich der privaten Verkehrsfläche ist die Erstellung eines Parkhauses im Bereich der dargestellten Baugrenze zulässig. Die Höhe des Parkhauses wird mit 3 Hauptebenen erwartet und wird durch eine maximale Gebäudehöhe von 11 m beschränkt.

Auf der privaten Verkehrsfläche ist der Eintrag von Regenwasser oder Abwasser von baulichen Anlagen oder versiegelten Flächen in den Boden nicht zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser ist vollständig in Entwässerungsanlagen außerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets abzuleiten.

4.5 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

4.5.1 Flächen für Wald

Gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB i.V.m. § 9 § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden bestehende Waldflächen durch Festsetzung als Fläche für Wald geschützt. Gleichzeitig werden Maßnahmen bezogen auf den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hierzu erfolgte eine Gliederung der Waldflächen.

Im Bereich der W5-Waldflächen ist eine dichte Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen aus überwiegend Sträuchern zur Verminderung des Lichteintrages in den Wald durchzuführen.

Im Bereich der Waldfläche W1 sind Maßnahmen zur Förderung von Alt- und stehendem Totholz bzw. von Baumhöhlen durchzuführen. Hierzu sind 18 Bäume für die Entwicklung von Alt- und Totholz in der Waldfläche W 1 auszuweisen. Forstwirtschaftlichen Pflege und Nutzungsmaßnahmen werden für diese Bäume ausgeschlossen. Das bedeute, dass durch den Eigentümer, die Forstbehörde und die Umweltbehörde geeignete Lebendbäume ausgesucht werden und diese Bäume für eine langfristige Entwicklung zu Alt- und Totholz bestimmt werden.

Die Waldfläche W 6 ist als Lebensraum für die Zauneidechse zu entwickeln. Dazu ist der hier vorhandene Waldmantel aufzulichten. Für die Unterstützung und Strukturanreicherung für Reptilienhabitate sind auf dieser 2 - 3 Totholzhaufen anzulegen. Hierzu ist das Stammholz der gefällten Bäume zu verwenden, das in ca. 1 bis 1,5 m langen Stücken auf einem konzentrierten Haufen aufzuschichten ist. Für die Totholzhaufen ist bei Bedarf zusätzlich weiteres Totholz in Form von Starkästen mit mindestens 10 cm Durchmesser zu verwenden. Zusätzlich sind 2 - 3 Sandhaufen im Kontakt mit den Totholzhaufen auf und an die Totholzhaufen anzuschütten (Umfang der Sandhaufen: 2 m x 2 m Grundfläche und ca. 0,5 – 1,2 m Höhe). Zur weiteren Strukturanreicherung sind Wurzelstubben auf der Fläche W6 abzulegen, die tlw. auch in die Sandhaufen zu integrieren sind.

Für den Zeitraum von 20 Jahren ist das Quartierpotenzial durch den Einsatz von künstlichen Fledermausquartieren zu fördern. In den Waldflächen W1 und W3 sind hierzu 18 selbstreinigende Fledermausdoppelbretter oder -kästen mit nach unten offenen Schlitzen anzubringen und für den betreffenden Zeitraum zu unterhalten.

Hinweis:

Die Verkehrssicherungspflicht ist zu berücksichtigen und insbesondere entlang des kulturhistorischen Landschafts- und Wanderweg Senne zu beachten und einzuhalten. Insofern ist bei der Wahl zukünftiger Alt- und Totholzbestände ein notwendiger Abstand zum ausgewiesenen Wanderweg zu berücksichtigen. Soweit möglich, ist die Verkehrssicherung durch Schnittmaßnahmen wieder herzustellen (Entlastungsschnitt, Herausnahme bruchgefährdeter Äste; Einkürzung des Baumes, ggf. bei abgestorbenen Bäumen Reduzierung des Baumes auf den Hauptstamm).

Im Rahmen der Festsetzungen erfolgen weitere Hinweise (s. Kapitel 1.7).

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / sonstige Planzeichen

Im Plangebiet werden folgenden Leitungstrassen durch Leitungsrechte geschützt.

Die GFL Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind in gesamter Breite zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger mit Kennzeichnung der Zweckbestimmung der Versorgungsanlagen:

- Strom;
- Regen- und Schmutzwasser;
- Gasversorgung einschließlich Steuerungskabel

zu belasten.

Die Leitungsrechte entsprechen der nachrichtlichen Übernahme vorhandener Leitungstrassen. Notwendige Sicherheitsabstände sind in der Breite des dargestellten Leitungsrechts berücksichtigt.

Technische Standards der Ver- und Entsorgungsträger sind in entsprechenden Merkblättern dargestellt oder müssen direkt mit dem zuständigen Ver- und Entsorgungsträger abgestimmt werden. Im Rahmen der Beteiligung erfolgten mehrere Hinweise der Versorgungsträger zu notwendigen Sicherheitsaspekten und Wartungsrechten. Diese können auch über das Maß der dargestellten zeichnerischen Leitungsrechte hinausgehen. Hierzu zählen auch Anforderungen an heranrückende bauliche Anlagen (bis zu 25 m Abstand). Insofern ergeht der Hinweis, alle Bauanträge mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen.

Weitere Leitungen liegen in der Fläche der "öffentlichen Straßenverkehrsfläche" und sind somit indirekt gesichert.

4.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie des Umfeldes die folgenden Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB vorzusehen.

4.7.1 Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für den Ausgleich des Eingriffes in das Landschaftsbild werden die bestehenden Gehölzflächen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB entlang der Bahnlinie am Südrand des Plangebietes vervollständigt. Hierdurch wird das GI-Gebiet besser in die Landschaft eingebunden.

Im Bereich der P1 Fläche ist ein 3 m breiter Gehölzstreifen mit Bäumen und naturnahen Hecken zu pflanzen und zu erhalten. Ausnahmen bilden Ein- oder Ausfahrten einschließlich dazugehöriger Sichtbereiche. Verwendet werden heimische, standortgerechte Gehölze. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 anzuwenden.

Im Bereich der P2 Fläche ist eine ca. 148 m² große, naturnahe, freiwachsende Hecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.

Im Rahmen der Festsetzungen erfolgen weitere Hinweise (s. Kapitel 1.7).

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu unterhalten. Neben standortgerechten Gehölzflächen sind auch Magerwiesen zu entwickeln.

4.7.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die als zu erhaltend festgesetzten Gehölzbestände E1, E2, E3 und E4 sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bei Baumaßnahmen sind die Einzelbäume der Gehölzbestände gemäß DIN 18920 zu schützen.

Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig zu ersetzen. Hierbei ist folgende Artenauswahlliste für Gehölze, die als standortgerecht anzusehen sind als Hinweis zu beachten:

Bäume u.a.:

Quercus robur – Stiel-Eiche, Acer campestre -Feld-Ahorn, Betula pendula -Hängebirke, Carpinus betulus –Hainbuche, Fagus sylvatica –Rotbuche, Fraxinus excelsior –Esche, Prunus avium-Vogel-Kirsche, Sorbus aucuparia – Eberesche, Tilia cordata - Winter-Linde, Acer pseudoplatanus-Berg-Ahorn Sträucher u.a.: Cornus sanguinea - Hartriegel, Corylus avellana - Hasel, Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, Frangula alnus-Faulbaum, Prunus spinosa - Schlehe, Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn, Rosa canina-Hunds-Rose.

4.7.3 Erhalt von Einzelbäumen

gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Der als zu erhaltend festgesetzte Einzelbaum (Buche, Altbaum) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang des Baumes, für den der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm, keine Formgehölze) zu pflanzen.

4.8 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Durch den Verlust der vorhandenen Teichanlagen ist eine Ersatzmaßnahme und Neuanlage eines Teiches erforderlich.

Im Bereich der Maßnahmenfläche M1 ist ein Laichgewässer für Amphibien mit einer Größe von ca. 415 m² und max. Tiefe von max. 1,5 m anzulegen.

Ausgedehntere sonnenexponierte Flachwasserzonen sollten an den Nord- und Ostufern angelegt werden.

Im Bereich der Maßnahmenfläche M2 ist eine offene nach Süden exponierte Saumstruktur als Lebensraum der Zauneidechse zu entwickeln und zu pflegen. Im nördlichen Bereich ist eine einreihige Gehölzreihe über die gesamte Länge anzulegen. Bezüglich der Gehölzartenwahl ist der Hinweis unter 7.1.3 (Festsetzungen) ist zu beachten.

Innerhalb des südlichen Saumstreifens sind zur Strukturanreicherung 2 - 3 Sand- und Totholzhaufen anzulegen. Hierzu ist das Stammholz gefällter Bäume zu verwenden, das in ca. 1 bis 1,5 m langen Stücken auf einem konzentrierten Haufen aufzuschichten ist. Für die Totholzhaufen ist bei Bedarf zusätzlich weiteres Totholz in Form von Starkästen mit mindestens 10 cm Durchmesser zu verwenden.

Durch geeignete, zeitlich gestaffelte und jährlich durchzuführende Pflegemaßnahmen auf dem südlichen Teil der Fläche M2 ist die Sukzession mosaikartig zu steuern. Dabei ist dafür zu sorgen, dass Gehölze, insbesondere Brombeeren nur einen untergeordneten Flächenanteil einnehmen.

Zusätzlich sind auf dieser Fläche stellenweise vegetationsfreie Habitatelemente zu fördern.

Im Rahmen der Festsetzungen erfolgen weitere Hinweise (s. Kapitel 1.7).

4.8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Amphibienleit-/ Sperrvorrichtungen

Im Zusammenhang mit der Neuanlage des Laichgewässers für Amphibien in der M1 Fläche ist eine ergänzende Vermeidungsmaßnahme erforderlich.

Zur Vermeidung von Tierkollisionen auf dem Betriebsgelände und den dortigen Verkehrsflächen, sind Amphibienleit-/Sperrvorrichtungen zwischen dem Laichgewässer und dem Gl-Gebiet sowie entlang der weiteren Grenze zwischen Wald und Gl-Gebiet sowie der privaten Verkehrsfläche zu erstellen.

Lichtemissionen

Zur Vermeidung und Minderung zusätzlicher Lichtemissionen in den nördlich angrenzenden Wald und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Flugrouten von Fledermäusen entlang des Waldrands sind Beleuchtungssysteme für das westliche GI-Gebiet und für die

angrenzende private Verkehrsfläche erforderlich und umzusetzen, die eine Abstrahlung in den angrenzenden Waldbestand begrenzen und eine Beleuchtung des Waldrands vermeiden.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Beleuchtung von Verkehrs-, Erschließungs- und Parkplatzflächen und Gebäudeaußenwände ausschließlich "insektenfreundliche" Beleuchtungssysteme mit geringem UV-Anteil am Lichtspektrum (z.B. Natriumdampfhochdruckleuchten, LED) zu verwenden.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Lampen so auszurichten, abzuschirmen und so zu gestalten, dass sie nicht in die angrenzenden Waldflächen abstrahlen. (vgl. LUA-Info 18 "Schutz vor Lichtimmissionen"; GEIGER et al. 2007)

Ergänzend soll durch eine dichte Abpflanzung der Lichteintrag in den angrenzenden Wald vermindert werden. Diese Vermeidungsmaßnahmen im W5 Gebiet dienen der Reduzierung des Lichteintrags in Waldbereiche, die bisher abseits der bestehenden baulichen Nutzung und Lichtbelastung lagen und die durch die geplante Ausdehnung der baulichen Nutzung unmittelbar betroffen sein werden. Insbesondere können negative Auswirkungen auf den Lebensraum Wald mit den an Dunkelheit angepassten Tierarten, die Licht meiden, vermieden werden.

Baumfäll- und Gebäudeabrissarbeiten

Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse wird die Baufeldfreimachung (ohne Gebäudeabbruch) auf die Aufzucht- und Brutzeiten abgestimmt.

Die Baumfällarbeiten (Einzelbäume, Wald- und Feldgehölzflächen) sind im Oktober sowie die Baufeldräumung (Beseitigung der Vegetation (Hecken, Gebüsche, Einzelsträucher, Wiesen-, Ruderal- und Hochstaudenfluren) einschließlich Entfernen/Abtransport des Schnittguts) zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten generell im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse werden Gebäudeabbrucharbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt. Erfolgt der Gebäudeabbruch außerhalb dieses Zeitraums, wird eine artenschutzrechtliche Baubegleitung durchgeführt. Unmittelbar vor den Abrissarbeiten werden die Gebäude nochmals auf Vorkommen von europäisch geschützten Arten untersucht. Werden Tiere beobachtet, ist durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten, dass keine Tiere verletzt oder getötet werden.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

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

4.9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW

Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Industriegebietes sind folgende Dachformen und Dachneigungen für Hauptbaukörper zulässig:

- Flachdach
- Pultdach, Dachneigung gemäß Eintrag in der Plankarte, hier maximal 10°.

Die Festsetzung dient einer städtebaulich homogenen Gestaltungsform des Gewerbegebietes.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig. Fremdwerbeanlagen sind dementsprechend ausgeschlossen. Ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder mit Bezug zum Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.

Werbeanlagen an Gebäuden, die fest und dauerhaft mit den baulichen Anlagen verbunden sind, sind unter folgenden Rahmenbedingungen zulässig:

- a) Die Größe darf 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Gesamtgröße der Anlagen auf einer Fassadenseite darf jedoch maximal 100 m² betragen.
- b) Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Attika nicht überschreiten.

Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen:

Zulässig sind belichtete Hinweise für den Suchverkehr sowie Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen). Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht-, Reflex- und Signalfarben ist unzulässig.

Die Festsetzung dient einer homogenen Gestaltungsform des Gewerbegebietes und sioll gleichzeitig die Reizintensität gegenüber der Waldfläche aber auch gegenüber der Bahntrasse einschränken.

4.9.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW

Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind im regelmäßigen Raster zu begrünen. Für jeweils 5 angefangene ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein stadtklimafester Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm, keine Formgehölze) fachgerecht zu pflanzen, zu unterpflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Im Bereich der privaten Verkehrsfläche ist die Festsetzung 4.3.2 zu beachten.

Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (lichtes Maß, mindestens 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend anzulegen (Mindestbreite 2,0 m als lichtes Maß, Baumabstand 8-10 m). Die Pflanzbeete sind vollständig mit Bodendeckern, Stauden oder niedrigen Sträuchern zu begrünen und dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet

werden. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKW's zu versehen.

Die Festsetzung dient einerseits einer städtebaulich gewollten Eingrünungsstrategie von Stellplatzanlagen und anderseits klimatischen Aspekten mit Verschattungseffekten gegenüber versiegelten Flächen.

Im Rahmen der Erstellung der Pflanzbeete ist zu beachten, dass im Bereich der privaten Verkehrsfläche der Eintrag von Regenwasser oder Abwasser von baulichen Anlagen oder versiegelten Flächen in den Boden nicht zulässig ist. Das anfallende Niederschlagswasser ist vollständig in Entwässerungsanlagen außerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets abzuleiten.

Oberflächengestaltung ebenerdiger Stellplatzanlagen

Um Erwärmung (Albedoeffekt) zu vermeiden, sollte die Oberflächengestaltung von Stellplatzflächen ausschließlich mit hellen Farben und Materialien erfolgen.

4.10 Externe Flächen für die Ersatzmaßnahmen der Waldinanspruchnahme und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 11 BauGB sowie in Anlehnung an § 9 (1) Nr. 18 und Nr. 20 BauGB i.V.m § 1a (3) Satz 3 und 4 BauGB

Im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurden die Biotoptypen, die sich außerhalb des baurechtlichen Innenbereichs innerhalb der Festsetzungen von Industriegebiet, öffentlicher und privater Verkehrsfläche befinden, der geplanten Nutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans gegenübergestellt.

Die entsprechende Bilanzierung mit Kompensationsflächenberechnung ist der folgenden Tabelle zu entnehmen. Im Rahmen der Bilanzierung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 angesetzt. Eine Darstellung der eingriffsrelevanten Biotopstrukturen erfolgt im Umweltbericht. Auf Grund der hochwertigen Biotope und des hohen Versiegelungsgrades ist die gesamte GI-Fläche eingriffsrelevant.

Die Kompensationsflächenberechnung (Anlage 1) wird ergänzt durch einen tabellarischen Kompensationsflächennachweis, in dem die unter Kap. 6. aufgeführten Maßnahmen, die zur Kompensation der eingriffsrelevanten Biotopstrukturen (inkl. der multifunktionalen Kompensation weiterer betroffener Funktionen) herangezogen werden, aufgeführt sind. Im Einzelnen sind dies die folgenden Maßnahmen:

Nach der Kompensationsflächenberechnung ergibt sich ein Gesamtkompensationsflächenbedarf von **21.074** m².

Nach Sondierung der zur Verfügung stehenden Liegenschaften und auf Hinweis der zuständigen Forstbehörde konnte der Investor zwei Liegenschaften in der angrenzenden Gemarkung Isselhorst privatrechtlich für den erforderlichen Ausgleich sichern.

Der Ausgleich in Höhe von 2,1 ha für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/ST 49 "Logistik-Park-Fuggerstraße" zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft soll auf folgendem Grundstück außerhalb des Bebauungsplangebietes durchgeführt werden:

auf dem Grundstück, Gemarkung Isselhorst, Flur 8, Flurstück 365.

Auf den 3 Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von 22.774 m² wird jeweils eine naturnahe Laubholzaufforstung mit Buche, Stieleiche und Schwarzerle hergestellt und auf Dauer erhalten. Hiervon sind 21.248,60 m² den Eingriffen auf den Baugrundstücken und der privaten Verkehrsfläche sowie 1.525,40 m² den Eingriffen auf den öffentlichen Erschließungsflächen des Bebauungsplanes Nr. I/ST 49 "Logistik-Park-Fuggerstraße" gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

| Nr. | Grundstück | Gesamtgröße der Ausgleichs- fläche | Anteil der anrechenbaren Ausgleichs- fläche | Art der Maßnahme | Zuordnung der tatsächlichen Ausgleichs- fläche für die Bebauung im GI 1 und private Verkehrsfläche | Zuordnung der tatsächlichen Ausgleichsfläche für die öffentliche Verkehrsfläche Erschließung |
|-----|--|---|--|---------------------------------------|--|---|
| 1 | Gemarkung Isselhorst, Flur 8, Flurstück 216 | ca. 22.774 qm | ca. 22.774 qm | Naturnahe Laubholz- aufforstung | 21.248,60 qm | 1.525,40 qm |
| | | | | Gesamtsumme | | 22.744 qm |

Kompensationsflächenberechnung

Die Ausgleichsflächen und die Ausgleichsmaßnahmen auf diesen Flächen werden auf Dauer erhalten und über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten der Stadt gesichert. Hierzu wird ein Folgemaßnahmenvertrag nach § 11 Absatz 1 Ziffer 2 Baugesetzbuch (BauGB) über die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a sowie § 135a Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. I/St49 "Logistik-Park-Fuggerstraße" zwischen dem Projektentwickler, dem Eigentümer der Ausgleichsfläche und der Stadt Bielefeld abgeschlossen.

Der entstehende Mehraufwand von 1.700 m² an Ausgleichsfläche kompensiert in Teilen die Auslichtungen im Bereich der Maßnahmen auf der W6 Fläche zu Gunsten eines erweiterten Lebensraums für die Zauneidechse.

4.11 Hinweise zur Beachtung

4.11.1 Bodendenkmale

Die Belange der Denkmalpflege gem. §1 Abs. 5 BauGB und §1 DSchG NRW werden durch die Planung nicht berührt, da sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmale befinden.

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.

4.11.2 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

4.11.3 Bombenblindgänger

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass keine erkennbaren Belastungen vorliegen.

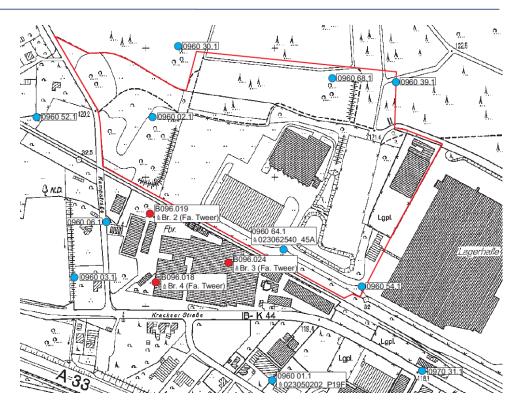
Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

4.11.4 Grundwassermessstellen

Im Plangebiet liegen mehrere stationäre amtliche Grundwassermessstellen.

In Anlehnung an Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind diese Messstellen zu erhalten und zu schützen. Der ungehinderte Zugang für Pegelbeobachter und Techniker zu den Messstellen, ist zu gewährleisten.

Die Überplanung von Messstellen ist nur in Abstimmung mit dem zuständigen Umweltamt der Stadt Bielefeld oder der zuständigen Wasserbehörde möglich und erfordert gegebenenfalls adäquate Ersatzstandorte für die Erstellung neuer Messstellen.



- Grundwassermessstelle
- Brunnen
- Untersuchungsgebiet

Übersichtslageplan / GEOlogik / 09/2015

4.11.5 Ökologische Belange und Niederschlagswasser:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen:

Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können.

4.11.6 Auslage DIN-Normen und Gutachten:

Die in den Textlichen Festsetzungen genannten Vorschriften DIN 4109, DIN 45691, DIN 18702 sowie DIN 18920 können im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.

Das zitierte "Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld" 2009 kann im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.

5 Technische Infrastruktur

Leitungen und sonstige Anlagen der technischen Infrastruktur (Wasserver- und -entsorgung, Elektrizität u.a.) sind im Plangebiet vorhanden. Demzufolge sind diese im Rahmen der Erschließung weitestgehend zu erhalten bzw. anzupassen.

Der vorgesehene Straßenquerschnitt ist für die Herstellung leitungsgebundener Anlagen ausreichend dimensioniert. Zusätzlich zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Leitungsrechte, insbesondere für die vorhandenen regionalen und überregionalen Leitungstrassen festgesetzt.

Bei Pflanzmaßnahmen sind die geltenden technischen Richtlinien zu beachten.

5.1 Energieversorgung

Das Plangebiet wird durch die Stadtwerke Bielefeld GmbH versorgt. Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt über die bisher bereits zur Versorgung des Bereichs zur Verfügung stehenden Versorgungseinrichtungen. Gegebenenfalls notwendige Anlagen werden im Zuge der infrastrukturellen Neuerschließung im Rahmen der konkreten Bauplanung neu dimensioniert und hergestellt. Mit den Erschließungsträgern werden gegebenenfalls entsprechende Vereinbarungen zur Sicherstellung der Versorgung auch während der Bauphase getroffen.

5.2 Gasversorgung

Das Plangebiet wird durch die Stadtwerke Bielefeld GmbH versorgt. Die im Planbereich liegende Versorgungstrasse im Bereich der Industrieflächen wird planungsrechtlich gesichert.

5.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird durch die Stadtwerke Bielefeld GmbH versorgt. Die Wasserversorgung erfolgt über die bisher bereits zur Versorgung des Bereichs vertraglich zur Verfügung stehenden Versorgungseinrichtungen. Gegebenenfalls müssen Anlagen im Zuge der infrastrukturellen Neuerschließung im Rahmen der konkreten Bauplanung neu dimensioniert und hergestellt werden. Dies betrifft vor allem eine Ringleitung im Bereich der GI3 a und GI3 b Gebietes.

Die Löschwasserversorgung soll auf den Grundschutz nach DVGW und der Industriebaurichtlinie beschränkt werden. Dies bedeutet, dass bei gesprinkelten Gebäuden eine Löschwassermenge von 96 m³/h ausreichend ist. Mit den Erschließungsträgern werden gegebenenfalls entsprechende Vereinbarungen zur Sicherstellung der Versorgung auch während der Bauphasen getroffen.

5.4 Schmutzwasserableitung

Die Entwässerung des Plangebiets wird durch vorhandene Anlagen gewährleistet bzw. durch im Rahmen der Baumaßnahmen neu zu errichtende Anlagen ergänzt. Die Schmutzwasserentwässerung des Gebietes GI 1 erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal südlich des Baufeldes. Die Einleitung der Schmutzwassermengen hat in Abstimmung mit dem Umweltbetrieb der Stadtwerke Bielefeld zu erfolgen. Zur Genehmigung ist hier ein entsprechender Antrag auf Anschluss einer Grundstücksentwässerungsanlage zu stellen.

Die Schmutzwasserentwässerung des Gebietes GI 2 erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal südlich des Baufeldes. Die Einleitung der Schmutzwassermengen hat in Abstimmung mit dem Umweltbetrieb der Stadtwerke Bielefeld zu erfolgen. Zur Genehmigung ist hier ein entsprechender Antrag auf Anschluss einer Grundstücksentwässerungsanlage zu stellen.

Die Schmutzwasserentwässerung des Gebietes GI 3 erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal im Bereich der Fuggerstraße und über den bestehenden Schmutzwasserkanal südlich des Baufeldes. Die Einleitung der Schmutzwassermengen hat in Abstimmung mit dem Umweltbetrieb der Stadtwerke Bielefeld zu erfolgen.

5.5 Regenwasserableitung

Die Regenentwässerung des westlichen Erweiterungsbereiches GI 1 erfolgt in Puncto der Freiflächenentwässerung über den bestehenden Regenwasseranschluss südlich des Plangebietes, mit Anschluss an den öffentlichen RW-Kanal im Bereich der Krackser Straße. Nach dem Bebauungskonzept des Investors wird auch eine Versickerung bzw. eine Teilversickerung des Dachflächenwassers über Versickermulden und Becken angestrebt. Die Anlage dieser Versickerungsanlagen stehen allerdings unter dem Vorbehalt einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis. Hier werden die erforderlichen Nachweise dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht. Sofern eine Versickerung wegen fehlender Flächenverfügbarkeit nicht möglich ist oder eine wasserrechtliche Erlaubnis aufgrund anderer entgegenstehender Belange, z.B. Wasserhaltung der Fa. Tweer, nicht erteilt werden können, wäre auch das anfallende Dachflächenwasser in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Auch die vollständige Einleitung des Dachflächenwassers in den RW-Kanal ist nach Abstimmung mit dem Umweltamt möglich und entspricht den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes. Falls der bestehende Anschluss die anfallenden Wassermengen aus dem Plangebiet in Summe nicht aufnehmen kann, hat eine Regenwasserrückhaltung mit gedrosselter Einleitung zu erfolgen. Somit würde der vorhandene RW-Anschluss und auch das öffentlichen Regenwassernetz nicht mit Niederschlagswasser aus dem Plangebiet überlastet. Die Abstimmung bzgl. der einzuleitenden Regenwassermengen hat mit dem Umweltbetrieb der Stadtwerke Bielefeld zu erfolgen. Somit kann auch hier die Frage etwaiger Konflikte einer Versickerung mit den Belangen der Fa. Tweer dem nachgelagerten Genehmigungsverfahren überlassen bleiben und muss nicht im Bebauungsplan abschließend geklärt werden.

Die Regenentwässerung des Plangebietes GI 2 erfolgt für die befestigten Hof- und Verkehrsflächen über den bestehenden Regenwasseranschluss südlich des Plangebietes mit Anschluss an den öffentlichen RW-Kanal im Bereich der Krackser Straße. Die Dachflächen hingegen werden auf dem Grundstück mittels eines Versickerbeckens zur Versickerung gebracht. Die Möglichkeit der Versickerung wurde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens

abschließend geklärt. Entsprechende Erlaubnisanträge sind Gegenstand der Baugenehmigung.

Die östlichen Flächen der Plangebiete GI 3a und b sind derzeit nahezu voll versiegelt und entwässern in den südlich des Plangebietes liegenden Regenwasserkanal. Für eine Versickerung stehen zurzeit keine Flächen zur Verfügung. Im Falle einer Umstrukturierung der Fläche kann nach wie vor von einer Einleitung in den Regenwasserkanal ausgegangen werden. Sollte im Zuge einer Umstrukturierung davon abweichend doch eine teilweise Versickerung des Dachflächenwassers beabsichtigt sein, müsste hierfür auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gestellt werden. Die erforderlichen Nachweise sind dann im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden entsprechende Nachweise nicht erforderlich, da die Entwässerung auch ohne Versickerung sichergestellt werden kann.

6 Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet erforderlich. Die Flächen sind bereits erschlossen, es fehlt aber die gesonderte Vermessung eines Erschließungsflurstückes für die Fuggerstraße. Desweiteren beabsichtigt der Projektentwickler zusätzliche Flächen im Norden seiner Liegenschaft von der Stadt Bielefeld zu erwerben. Dies betrifft große Teile des Flurstücks 119.

Es ist davon auszugehen, dass das Gewerbegebiet selbst durch eine Grundstücksneuordnung neu aufgeteilt wird, so dass zukünftig Liegenschaften entstehen, welche den Anforderungen der speziellen Art der Logistiknutzung oder zulässigen gewerblichen Nutzung und den Anforderungen einer gesicherten Erschließung entsprechen.

Es ist davon auszugehen, dass zur Umsetzung des Vorhabens ein oder mehrere Städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB erforderlich werden. Hierbei wird insbesondere auf den Folgenmaßnahmenvertrag zur Sicherung u.a. der externer Ausgleichsmaßnahmen verwiesen.

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme wird hierzu abgeschlossen. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten der eingeleiteten oder noch erforderlichen Fachgutachten. Für die Stadt Bielefeld entstehen durch die vorliegende Bebauungsplanung keine Folgekosten für die Infrastruktur.

6.1 Flächenbilanz

Tabelle Flächenausweisung

| Geplante Nutzungen | | Flächengröße * |
|-----------------------------|------------------------------|----------------|
| Industriegebiete | gemäß § 9 BauNVO | 18,57 ha |
| Waldflächen | gemäß § 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB | 3,26 ha |
| Verkehrsfläche (öffentlich) | gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB | 0,95 ha |
| Verkehrsfläche (privat) | gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB | 0,65 ha |
| Gesamtfläche Plangebiet | | 23,42 ha |

^{*} Werte gerundet

Tabelle Zuordnung GI-Baufelder

| Flächengröße in m² | Baufeld GI 1 | Baufeld GI 2 | Baufeld GI 3a | Baufeld GI 3b |
|-------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Gesamtgröße / Zuordnung | 49.488 | 39.527 | 40.164 | 56.555 |
| Fläche P1 | | 122 | 448 | 739 |
| Fläche P2 | | | | 148 |
| Fläche E1 | 685 | 634 | | |
| Fläche E2 | | | 435 | |
| Fläche E3 | | | 452 | 287 |
| Fläche E4 | | | | 1.894 |
| Fläche M1 | 865 | | | |
| Fläche M2 | 602 | | | |

Tabelle Größen der Waldflächen innerhalb des Geltungsbereiches

| Wald | W1 | W2 | W3 | W4 | W5 | W6 |
|--------------------|--------|-------|-------|-----|-------|-----|
| Flächengröße in m² | 22.150 | 1.980 | 4.480 | 550 | 2.870 | 550 |

Tabelle Größen der Waldflächen außerhalb (Isselhorst Flur 8) des Geltungsbereiches

| Flächengröße in m² | W1 | W2 | W3 | |
|--------------------|-------|--------|-------|--|
| Wald | 3.560 | 15.780 | 3.410 | |
| davon Waldmantel | - | 2.340 | 1.200 | |

6.2 Umsetzung der Planung

Zur Sicherung der festgelegten Maßnahmen ist der Abschluss von drei Folgemaßnahmenverträgen vorgesehen. Hierbei werden Festlegungen zum Thema "Waldausgleich", "Schutzmaßnahmen für Fledermäuse" sowie "Schutzmaßnahmen für Eidechsen" zivilrechtlich gesichert.

Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung schrittweise erfolgt.

Zur Überwachung der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen und Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen gem. Umweltbericht wird ein Monitoringkonzept zwischen Versursacher (Investor) und der Stadt Bielefeld abgestimmt und eingeleitet. Hierbei wird festgelegt welche Form der Begehung, der Dokumentation sowie der Häufigkeit und der Verantwortlichkeit nach Inkrafttreten des Bebauungsplans anzusetzen ist. Die Wirksamkeit der getroffenen Maßnahmen ist zu prüfen und eine etwaige Notwendigkeit einer Anpassung von Maßnahmen ist im Rahmen des Monitorings zu überprüfen.