

Anlage

C

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“

- Begründung

Planungsstand: Satzung, April 2018

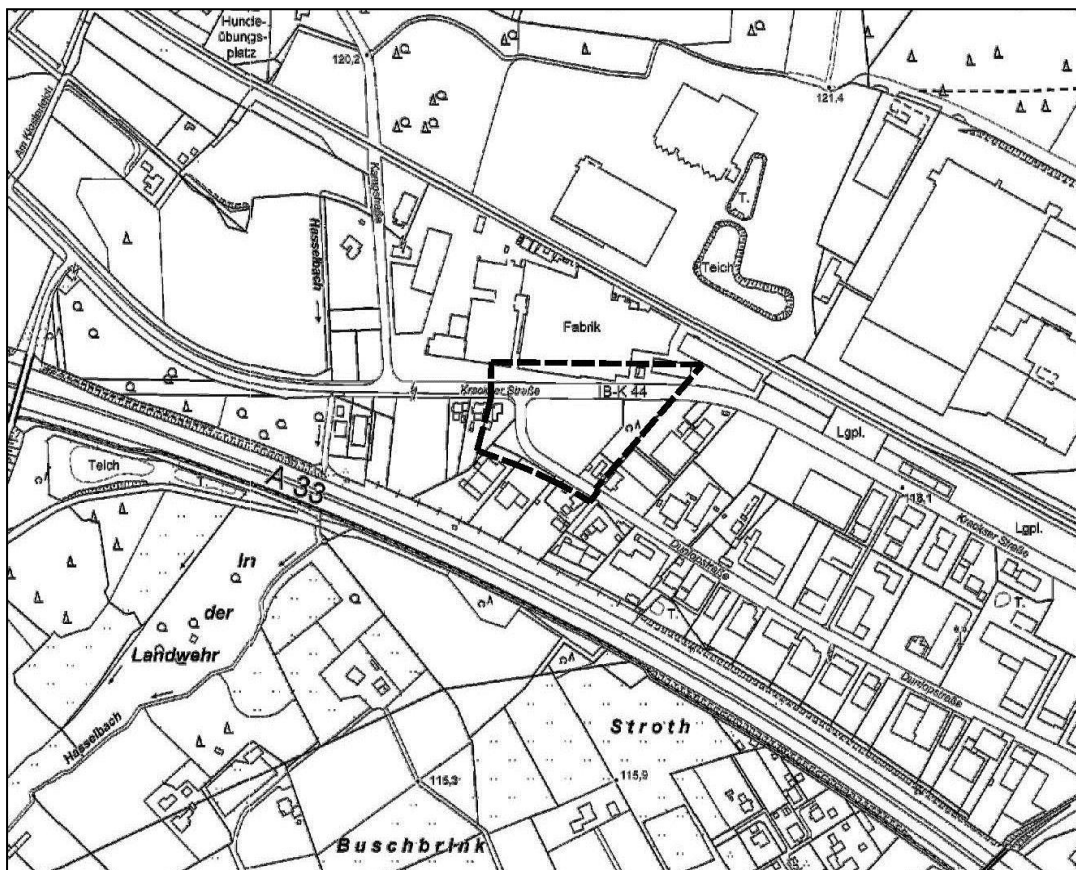
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Sennestadt

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“

Begründung

- Satzung -



Bauamt 600.4 PM

Hempel + Tacke GmbH

Stand: Satzung, April 2018

Inhaltsübersicht

1.....Allgemeines	4
2.....Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	5
3.....Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen	6
4.....Ziele und Zwecke der Planung	9
4.1 Belange des Gewerbes	9
4.2 Belange des Verkehrs	10
4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport	10
4.4 Belange des Gemeinbedarfes.....	11
4.5 Belange der Ver- und Entsorgung.....	11
4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	12
4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	12
4.8 Belange des Umweltschutzes	13
4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	15
5.....Bodenordnung	16
6.....Erschließungsanlagen	16
7.....Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	16
8.....Flächenbilanz	16
9.....Kostenschätzung	17

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“

- Stadtbezirk Sennestadt -

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

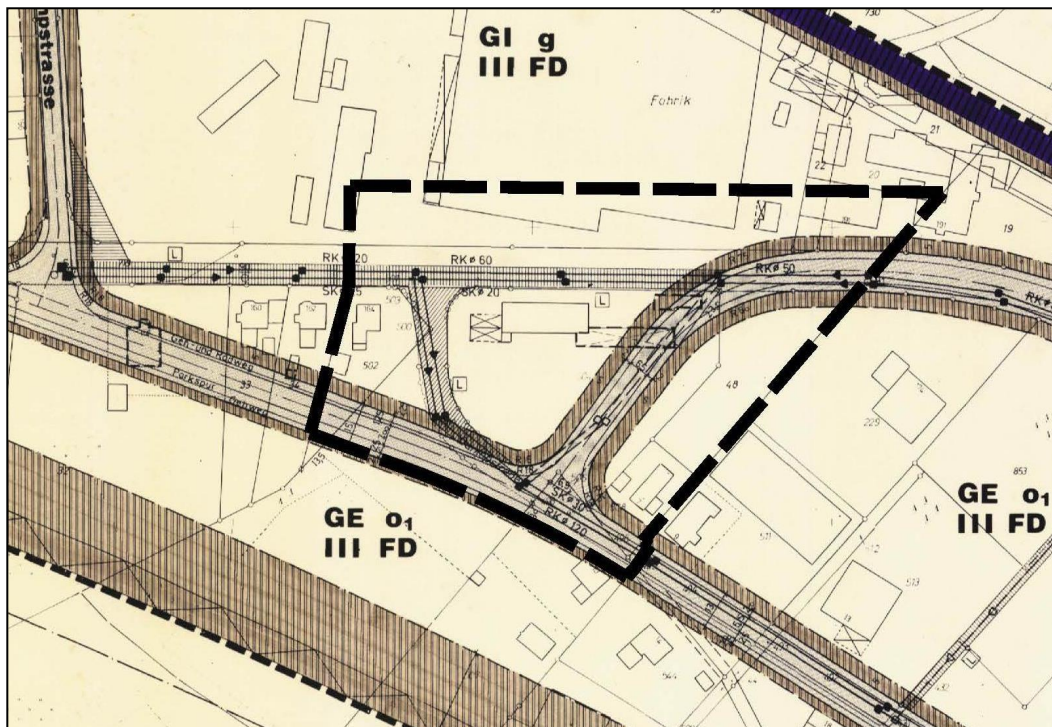
1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) soll der Bebauungsplan Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ geändert werden.

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“.

Das Verkehrskonzept wurde nicht, wie im ursprünglichen Plan vorgesehen, umgesetzt. Dies sah vor, dass die Dunlopstraße als Haupteerschließungsstraße parallel zur Bundesautobahn A 33 mit Anbindung an die Verler Straße verlaufen sollte. Die Krackser Straße sollte gemäß dieser Planung gegenüber der Dunlopstraße eine untergeordnete Erschließungsfunktion für die nördlich gelegenen Gewerbegebiete und Industriegebiete übernehmen. Dazu war eine neue Verkehrsführung der Krackser Straße in Form einer geänderten Anbindung an die Dunlopstraße festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes „Dunlopstraße“ erfolgt jedoch abweichend von dem Verkehrskonzept und den festgesetzten Straßenverkehrsflächen gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan. Bisher dient die Dunlopstraße als Erschließungsstraße des bestehenden Gewerbegebietes und mündet als „Eingang“ an zwei Stellen auf die Krackser Straße, die bislang die Funktion einer Haupteerschließungsstraße III. Ordnung übernimmt.

Abb. 1: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung



Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst, 2016 (eigene Überarbeitung)

An dem ursprünglichen Gesamtverkehrskonzept soll aktuell festgehalten werden. Lediglich im westlichen Anbindungsbereich der Krackser Straße an die Dunlopstraße soll die Flächenausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gemäß der dortigen Bestandssituation neu geordnet werden. Dabei soll die heutige Anbindung der Dunlopstraße an die Krackser Straße gegenüber des Gießereibetriebes weiterhin genutzt werden. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, auf die geplante Neuansbindung der Krackser Straße zur Dunlopstraße zu verzichten und den Bereich zugunsten einer gewerblichen Entwicklung zu überplanen. Durch die Anpassung der Baufenster soll eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen geschaffen werden, die somit einer potentiellen Nachverdichtung oder einem perspektivischen Erweiterungsbedarf der ansässigen Betriebe dient.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ notwendig.

Verfahrensablauf

Am 25.04.2017 wurde der Änderungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom Stadtentwicklungsausschuss gefasst.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt in der Zeit vom 22.05.2017 bis einschließlich 09.06.2017 eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 31.05.2017 ein Unterrichts- und Erörterungstermin. Im Zeitraum 02.05.2017 bis 14.06.2017 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Am 05.12.2017 wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Entwurfsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.01.2018 bis einschließlich 02.02.2018. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.12.2017 bis einschließlich 06.02.2018.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ liegt im Stadtbezirk Sennestadt. Das Plangebiet wird im Norden durch die industriell / gewerblich genutzten Flächen entlang der Krackser Straße und im Osten durch die Grenzen der Grundstücke Dunlopstraße 7 und 10 begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet durch die Dunlopstraße sowie im Westen durch die Grenze des Grundstückes Krackser Straße 164 begrenzt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 48, 504, 506, 508, 883, 1062 (tlw.), 1063 (tlw.), 1126 (tlw.), 1140 (tlw.), 1141 (tlw.), 1195 (tlw.), 1196 (tlw.), sowie 1214 (tlw.), Flur 13, Gemarkung Sennestadt, mit einer Gesamtfläche von ca. 1,68 ha.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung wurde gewählt, um die Festsetzungen auf den Ursprungsplan abzustimmen. Der Änderungsbereich umfasst somit auch Teilflächen des ausgewiesenen Industriegebietes (GI) nördlich der Krackser Straße und westlich der Einmündung der Dunlopstraße.

Das nördliche Plangebiet ist durch gewerbliche / industrielle Nutzungen geprägt. In der Mitte des Plangebietes befindet sich eine ca. 0,48 ha große Stellplatzanlage, die zu der nördlich der Krackser Straße gelegenen gewerblichen Nutzung gehört, angrenzend ist ein unbebautes Grundstück vorhanden. Vereinzelt finden sich Wohnnutzungen am Rande des Änderungsbereiches.

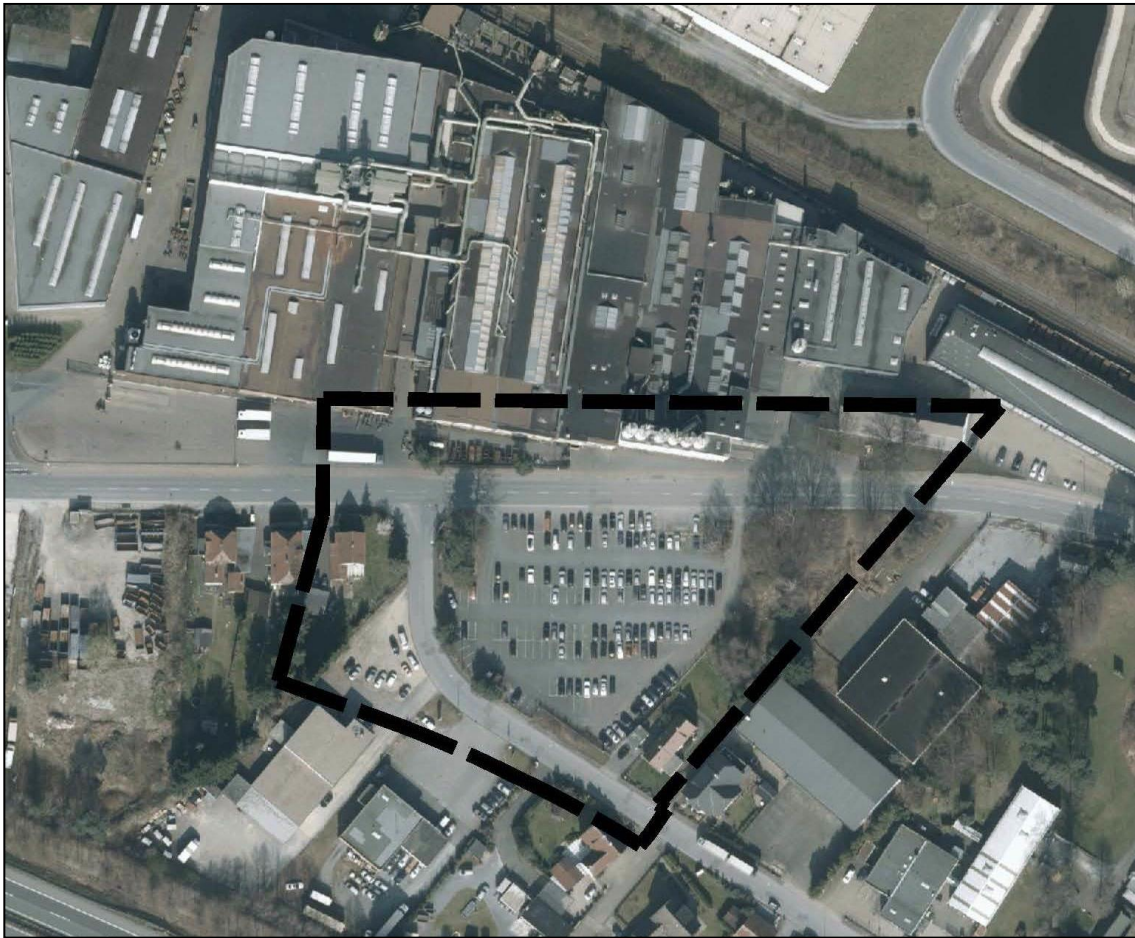
Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Krackser Straße. Die innere Erschließung erfolgt darüber hinaus über die Dunlopstraße.

Die angrenzende Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Gewerbe- / Industriebebauung geprägt, untergeordnet sind Wohnnutzungen vorhanden.

In fußläufiger Entfernung befindet sich die DB-Haltestelle „Sennestadt“. Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist ebenfalls über den dortigen Bahn-/Bus-Verknüpfungspunkt gewährleistet. Damit weist das Plangebiet eine gute Anbindung an das öffentliche Personenverkehrsnetz auf.

Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.

Abb. 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung



Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst, Stand Luftbild 2014 (eigene Überarbeitung)

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

Regionalplan

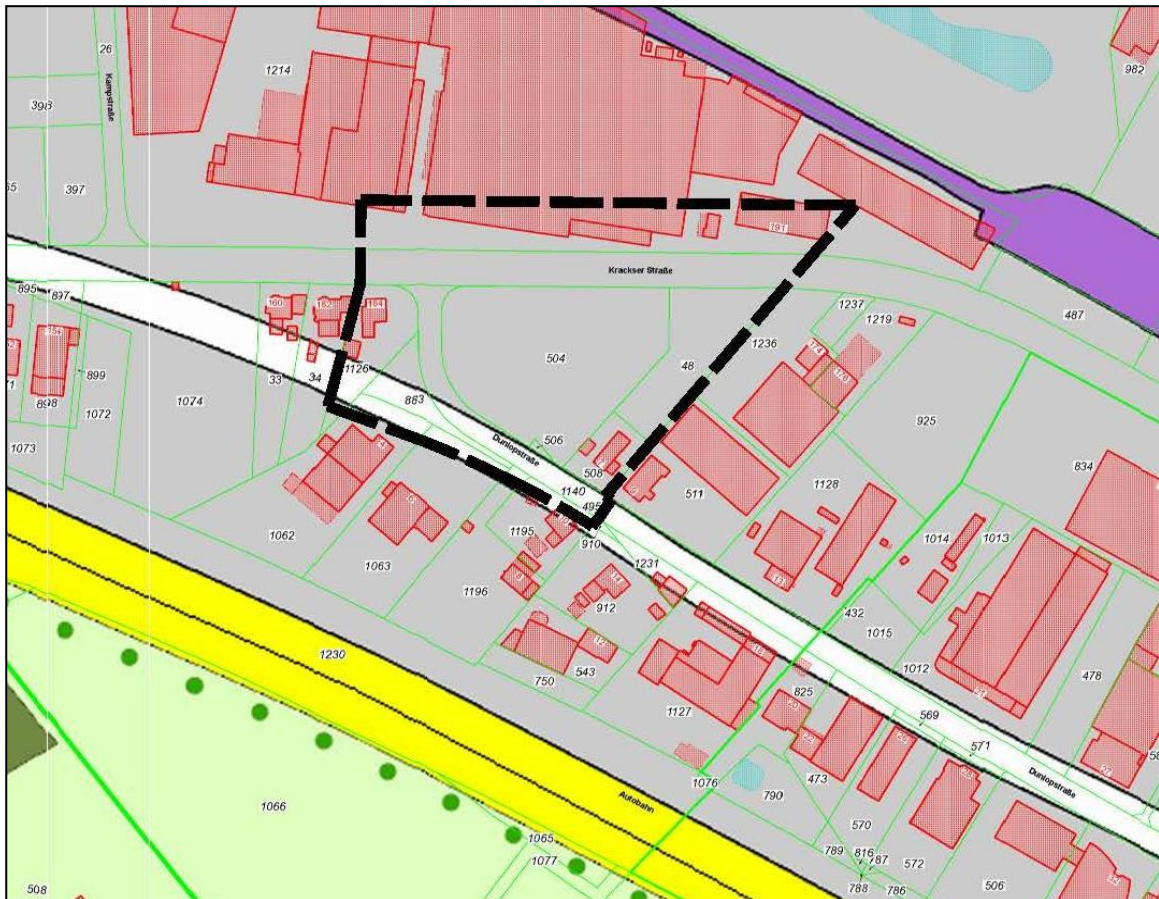
Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Somit besteht eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Am südlichen Plangebietsrand ist die verlängerte Dunlopstraße als Straßennetz III. Ordnung dargestellt (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraße).

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Änderung des Bebauungsplans ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Änderungsbereiches

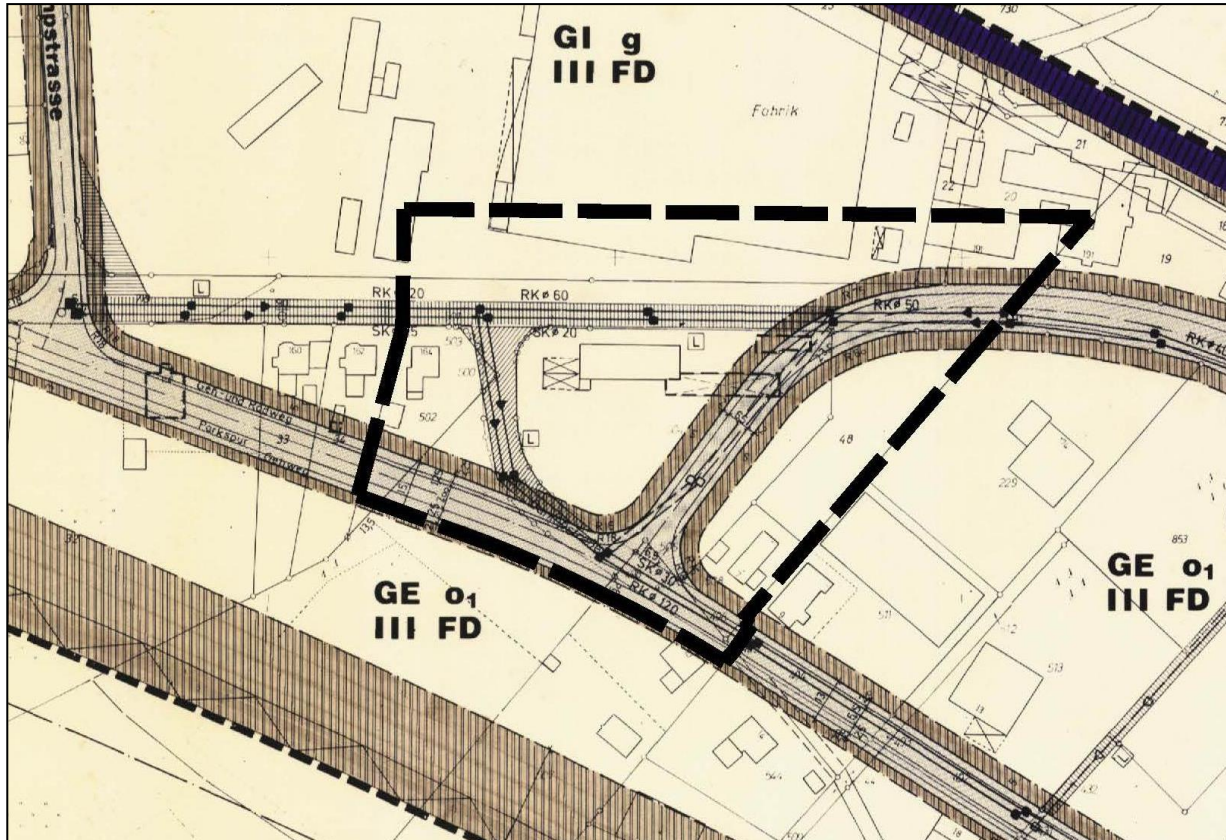


Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst, 2016 (eigene Überarbeitung)

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“, der seit 1982 rechtsverbindlich ist und für den die BauNVO vom 15. September 1977 anzuwenden ist.

Abb. 4: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung



Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst, 2016 (eigene Überarbeitung)

Für die Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind bislang folgende Festsetzungen getroffen:

Der nördliche und westliche Plangebietsteil ist als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Obergrenzen des § 17 BauNVO. Für das Industriegebiet darf demnach die Grundflächenzahl (GRZ) höchstens 0,8 sowie die Bau-massenzahl (BMZ) höchstens 9,0 betragen. Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die Gebäude sind in einer geschlossenen Bauweise mit Flachdach zu errichten. Innerhalb des Industriegebietes ist im Verlauf der tatsächlichen Verkehrsführung ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Die östlichen Plangebietsteile sind als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Obergrenzen des § 17 BauNVO. Für die Gewerbegebiete darf die GRZ höchstens 0,8 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) höchstens 2,0 bei dreigeschossigen Gebäuden betragen. Als Ausnahme ist eine Überschreitung der Höchstgrenze um bis zu zwei Vollgeschosse bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden zulässig, wenn die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden. Die Gebäude sind in einer offenen Bauweise mit Flachdach zu errichten. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind jedoch auch bauliche Anlagen über 50 m Länge zulässig.

Ebenfalls sind öffentliche Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Plangebietes festgesetzt. Die Flächenfestsetzung im Bebauungsplan Nr. I/St 10-1 weicht jedoch von der heutigen Bestandssituation ab.

Mit Blick auf die beabsichtigte Verkehrsführung sollte eine Neuansbindung der Krackser Straße an die Dunlopstraße unter Inanspruchnahme von Teilflächen des heutigen Parkplatzes erfolgen.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes soll nunmehr die Flächenausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Anbindungsbereich der Krackser Straße an die Dunlopstraße gemäß der dortigen Bestandssituation neu geordnet werden.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange des Gewerbes

An dem ursprünglichen Gesamtverkehrskonzept wird aktuell festgehalten, lediglich im westlichen Anbindungsbereich der Krackser Straße an die Dunlopstraße wird die Flächenausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gemäß der dortigen Bestandssituation neu geordnet. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, die Baufenster innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes im östlichen Geltungsbereich bzw. des Industriegebietes im nördlichen und westlichen Plangebiet entsprechend anzupassen. Durch die Anpassung der Baufenster wird eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen geschaffen, die somit einer potentiellen Nachverdichtung oder einem perspektivischen Erweiterungsbedarf der ansässigen Betriebe dient.

Die Festsetzungen für die Flächen nördlich der Krackser Straße sowie westlich der Dunlopstraße orientieren sich an dem angrenzenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I/St 10-1. Diese Flächen wurden in den Änderungsbereich aufgenommen, damit die überbaubaren Bereiche an die Erschließungssituation angepasst werden können. Zur Vereinheitlichung entsprechen die Festsetzungen denen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1.

Die Flächen nördlich der Krackser Straße sowie westlich der Dunlopstraße werden demnach analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der nächtlichen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr werden jedoch Betriebswohnungen ausgeschlossen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an dem Bebauungsplan Nr. I/St 10-1. Für das Industriegebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Baumassenzahl von 9,0 bei maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Es wird eine geschlossene Bauweise analog zum Bebauungsplan Nr. I/St 10-1 festgesetzt. Damit sich die potentielle Nachverdichtung in das städtische Gesamtbild integriert, werden als zulässige Dachform ebenfalls Flachdächer festgesetzt. Als Ausnahme sind auch andere Dachformen zulässig.

Die wesentliche Neuordnung des Änderungsgebietes betrifft die Flächen südlich der Krackser Straße, nordöstlich der Dunlopstraße.

Diese werden analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan insgesamt als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Um eine Stärkung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen in dem Plangebiet sowie umliegenden Nutzungen zu erreichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Struktur zu gewährleisten, werden Vergnügungsstätten (wie z.B. auch Bordell und bordellähnliche Betriebe) sowie Einzelhandel in dem Gewerbegebiet ausge-

schlossen. Ausnahmsweise kann jedoch Einzelhandel zugelassen werden, der in einem unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht sowie Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt. Aufgrund der nächtlichen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr werden jedoch Betriebswohnungen ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Obergrenzen der geltenden BauNVO. Für das Gewerbegebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Für das Gewerbegebiet wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe festgelegt. Die Höhenentwicklung orientiert sich dabei einerseits teilweise an der angrenzenden Bestandsbebauung, andererseits wird den ansässigen Betrieben ein gewisser Spielraum bei einer potentiellen Nachverdichtung bzw. Erweiterung gegeben. Das Geländeniveau liegt heutzutage bei ca. 118 m üNN, vorgesehen ist eine maximale Gebäudehöhe von 131 m üNN. Damit sich die potentielle Nachverdichtung in das städtische Gesamtbild integriert, werden als zulässige Dachform Flachdächer festgesetzt. Als Ausnahme sind auch andere Dachformen zulässig. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wodurch auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Im Änderungsgebiet befinden sich die öffentlichen Straßen „Krackser Straße“ und „Dunlopstraße“, die sowohl der äußeren als auch der inneren Erschließung des Plangebietes dienen. Grundsätzlich soll an dem ursprünglichen Gesamtverkehrskonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 festgehalten werden, lediglich im westlichen Anbindungsbereich der Crackser Straße an die Dunlopstraße soll die Flächenausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gemäß der dortigen Bestandssituation neu geordnet werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn A33 wurde die Anbaubeschränkungszone in Bezug auf die Genehmigung von Anlagen der Außenwerbung nachrichtlich übernommen.

Ruhender Verkehr

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über den fußläufig zu erreichenden Bahnhof „Sennestadt“ sowie den dortigen Bahn-/Bus-Verknüpfungspunkt gewährleistet.

Fußgänger und Radfahrer

Innerhalb des Änderungsgebietes sind Fuß- und Radwege entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Crackser Straße und Dunlopstraße vorhanden. Ansonsten sind keine weiteren Wege für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Private Wege dienen der inneren Erschließung.

4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Das Plangebiet erfüllt derzeit keine Funktion für die Belange von Freizeit, Erholung und Sport.

4.4 Belange des Gemeinbedarfes

Aufgrund der Festsetzungen von Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO sowie Industriegebieten gemäß § 9 BauNVO wird kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindergärten) hervorgerufen.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die erforderlichen Leitungen sind in den öffentlichen Straßen vorhanden. Aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen zur Solarenergienutzung sowie zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Plangebiet erwünscht.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom. Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom ist die Verlegung von neuen Telekommunikationslinien erforderlich.

Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in Trennkanalisation.

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „SW-Hauptsammler Sennestadt“. Das Schmutzwasser wird über die in der Krackser- und Dunlopstraße befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Sennestadt zugeleitet. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sind keine weiteren öffentlichen Schmutzwasserkanäle vorgesehen.

Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Vorhandene Bebauung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in der Krackser- und Dunlopstraße befindlichen öffentlichen Regenwasserkanäle ortsnahe an der Einleitungsstelle E 12/4 in den Bullerbach eingeleitet. Für die vorgenannte Einleitungsstelle besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis bis zum 31.03.2028. Das Abwasser fließt vor Einleitung in den Bullerbach durch das Regenklärbecken RKB 12.03 Verler Straße.

Geplante Bebauung

Nach der Bodenkarte NRW ist der Untergrund für eine Versickerung nicht geeignet, da der Grundwasserstand zu hoch ist. Daher kann das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der geplanten Bebauung ebenfalls über die vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanäle an der Einleitungsstelle 12/4 in den Bullerbach eingeleitet werden.

Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.
Zur Sicherung der vorhandenen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld –Umweltbetrieb- festgesetzt.

Regenklärung

Für das Plangebiet sind gewerbliche und industrielle Nutzungen ausgewiesen. Laut Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ ist Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die der Kategorie II bzw. III der Anlage 1 zuzuordnen sind, zu behandeln. Die Art der Regenwasserbehandlung richtet sich nach Anlage 2 des Rd. Erlasses. Das zu der Einleitungsstelle E12/4 gehörende Entwässerungsgebiet weist gewerblich genutzte Flächen einschl. Verkehrsflächen auf, die in die Kategorie II bzw. III (stark belastetes Niederschlagswasser) eingestuft sind.

Laut Erlaubnisbescheid vom 13.03.2008 für die Einleitungsstelle E12/4 genügen die vorhandenen Abwasseranlagen den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Weitergehende Abwasserbehandlungen sind nach Bescheidlage daher nicht erforderlich.

Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die neu zu bebauenden Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden. Vom Umweltbetrieb werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

- Anordnung der Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, d. h. der Straßenoberfläche,
- Herstellung ausreichend hoher Aufkantung / Schwellen von Kellerfenstern, -schächten, Zugängen, Zu- und Ausfahrten zum Schutz von Tiefgaragen, Kellern und sonstigen Räumen unterhalb der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser.
- Berücksichtigung einer schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers bei der Planung.

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Gewerbegebietes „Dunlopstraße“ und ist entsprechend durch gewerbliche / industrielle Nutzungen sowie eine Stellplatzanlage geprägt. Das nähere Umfeld ist ebenfalls durch gewerbliche Nutzungen sowie einer teilweisen Wohnbebauung gekennzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung und der Gewerbegebietslage des Plangebietes sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld sind bis dato keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW vorhanden.

4.8 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wurde im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht¹ als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde (vgl. Anlage D).

Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter wurden dabei ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Dazu wurde am 10.08.2017 eine Ortsbegehung durchgeführt, wobei auch für das Plangebiet und dessen nähere Umgebung eine Biotoptypenkartierung angefertigt wurde. Weiterhin wurden die einschlägigen Datenbanken und Literaturstellen ausgewertet. Die Betroffenheit planungsrelevanter Tierarten wurde in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag betrachtet.

Zusammenfassend wird deutlich, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 primär zu Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen führen wird, da die vorhandenen restlichen Biotopstrukturen im Bereich der Gehölzgruppen entfernt werden.

Artenschutz

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag² erstellt, der untersuchen sollte, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

In dessen Rahmen erfolgte eine Ortsbegehung der Plangebietsfläche sowie dessen Umfeldes am 10.08.2017. Zur Recherche des Artenspektrums im Untersuchungsgebiet wurde das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschaftsinformationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalens (LINFOS) abgefragt. Für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume werden im FIS 29 Arten als planungsrelevant genannt (5 Fledermausarten, 22 Vogelarten und 2 Amphibienarten). Für das Plangebiet dokumentiert die Landschaftsinformationssammlung kein Vorkommen von planungsrelevanten Arten. Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Im Ergebnis stellt die Artenschutzprüfung fest, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Im Falle einer Ausnahmeregelung ist vor einer Inanspruchnahme der zum Erhalt festgesetzten Eichen an den betroffenen Bäumen im unbelaubten Zustand eine Intensivkontrolle auf Höhlen und Spalten durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle (z.B. Schaffung von Ersatzquartieren).

¹ Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann. Büro für Landschaftsplanung. Warstein-Hirschberg. April 2018 (Proj.-Nr. 1567)

² Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann. Büro für Landschaftsplanung. Warstein-Hirschberg. April 2018 (Proj.-Nr. 1567)

- Die Rodung von Hecken, Gebüschten darf nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen. Für eine Beseitigung der Hecken und Gebüschte außerhalb dieses Zeitraumes bedarf es einer landschaftsschutzrechtlichen Befreiung von dem Verbot des § 39 Abs. 5 Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz.

- Die Rodung von sonstigen, nicht von Ziffer 6.2 bzw. Ziffer 8.3 der textlichen Festsetzungen erfassten Bäumen

Vermeidungsmaßnahmen bei Fledermäusen:

Die Rodung von Bäumen darf nur im Zeitraum vom 15.10. bis zum 28.02. erfolgen. Sollten die Bäume im Zeitraum vom 01.03 bis zum 14.10. beseitigt werden müssen, sind diese von einem Fachgutachter vorher auf Spalten und Höhlen zu untersuchen. Sofern keine Höhlen und Spalten vorhanden sind, die von Fledermäusen als Tagesquartier besetzt sind, können die Bäume gefällt werden. Die Bäume sind sofort anschließend an die Kontrolle zu fällen. Ist die Fällung erst zu einem späteren Zeitraum möglich, sind die Höhlen und Spalten bei der Kontrolle zu verschließen. Werden Höhlen und Spalten von Fledermäusen als Tages- oder Zwischenquartier genutzt, muss abgewartet werden, bis diese den Baum verlassen haben. Der Baum muss von einem Fachgutachter zur Fällung freigegeben werden.

Vermeidungsmaßnahmen bei Vögeln:

Bei einer Nutzung eines Baumes als Brutplatz durch Vögel darf dieser nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar gefällt werden. Sollte die Fällung im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September durchgeführt werden, darf eine Fällung nur erfolgen, wenn ein Fachgutachter bestätigt hat, dass der Baum nicht als Nistplatz genutzt wird oder dieser bestätigt hat, dass die Jungen das Nest verlassen haben.

- Aktivitäten im Rahmen der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Materiallager und sonstige Lagerflächen etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaubaren Bereiche beschränkt werden.

Im Zusammenhang mit dem Abbruch von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist der Artenschutz im Rahmen des Abrissantrages zu prüfen. Hierzu ist mit dem Abrissantrag eine „Checkliste Artenschutz bei Antragstellung zum Gebäudeabbruch“ bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Die Vermeidungsmaßnahmen werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bodenschutz

Die Flächen im Plangebiet sind in weiten Teilen fast vollständig versiegelt und sind ebenfalls teilweise bereits baulich genutzt. Somit sind keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 zu erwarten.

Bodenbelastungen / Altlasten

Im Altlastenkataster ist für den nordöstlichen Änderungsbereich eine Altlast mit der Kennung BS 106 dargestellt. Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Ölschaden, der im Rahmen von Umbauarbeiten entstanden ist. Der belastete Boden wurde bereits komplett beseitigt, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Immissionsschutz –Verkehr–

Lt. Umgebungslärmkarten erreichen die Immissionspegel im Einwirkungsbereich der maßgeblichen BAB 33 (einschl. Dunlopstraße) und Krackser Straße > 60 - ≤ 65 dB(A) ganztags und > 55 - < 60 dB(A) nachts (22 - 6 Uhr). Der Orientierungswert 65 dB(A) tags für GE gemäß

DIN 18005 wird tendenziell eingehalten, der Orientierungswert 55 dB(A) nachts wird tendenziell überschritten. Aufgrund der nächtlichen Lärmbelastung werden Betriebswohnungen ausgeschlossen.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Die Flächen innerhalb des Änderungsgebietes sind gemäß dem digitalen Umweltatlas der Stadt Bielefeld nicht als klimatische Schutzzone ausgewiesen.

Die Luftschadstoffsituation im Geltungsbereich wird maßgeblich durch die nördliche Krackser Straße bestimmt. Von der südlich verlaufenden BAB A 33 sind unter Berücksichtigung des Abstandes sowie dem durch Baukörper unterbrochenem Ausbreitungsweg keine Beeinträchtigungen zu erwarten. In Anbetracht der Stadtrandlage mit geringer Vorbelastung sowie günstiger Luftaustauschbedingungen durch den hohen Baulückenanteil sind problematische Immissionsbelastungen durch Kfz-Verkehr im Plangebiet auszuschließen. Da die Grenzwerte der 39. BImSchV sicher eingehalten werden, ist die Luftschadstoffsituation als nicht umwelt-erheblich zu beurteilen.

Durch die Bebauung der jetzigen Stellplatzfläche ist von einer Verschlechterung der Luftschadstoffsituation aufgrund der hierdurch verminderten Luftaustauschmöglichkeiten auszugehen. Ebenso können planbedingte Mehrverkehre zusätzliche Immissionsbelastungen hervorrufen. Da sich bei Ausnutzung der nördlichen Baufenstergrenze und Errichtung einer gewerblichen Nutzung mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m (abweichende Bauweise) in Anbetracht der gegenüberliegenden Bebauungsstruktur (ebenfalls abweichende Bauweise/ langer Gebäudekörper parallel zur Straße) sowie dem geringen Straßenquerschnitt (Abstand von 22 m) eine „Straßenschluchtsituation“ ergibt, sind wesentliche Konzentrationserhöhungen nicht auszuschließen. Allerdings ergeben sich durch die Änderungsplanung im Gegensatz zum rechtsverbindlichen B-Plan keine signifikanten Veränderungen der Baumöglichkeiten, da im Wesentlichen die Straßenverkehrsflächen gemäß der Bestandssituation neu geordnet werden und eine Anpassung des Baufensters zur besseren baulichen Ausnutzbarkeit der Fläche vorgenommen wird. Demnach sind auch keine relevanten Änderungen der lufthygienischen Situation zu erwarten, welche nicht bereits durch das geltende Baurecht vorbereitet werden.

Lt. überschlägiger Simulation der Immissionsbelastung ist im Fall der vorgennannten Ausnutzung der nördlichen Baufenstergrenze im Sinne der Maximalabschätzung von einer erhöhten NO₂-Belastung mit bis zu 30 µg/m³ im Jahresmittel auszugehen, die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden jedoch weiterhin eingehalten.

Immissionsschutz

Durch die geplanten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Nutzungsintensität gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht erhöht. Durch die Planung bedingte negative Immissionsauswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Beurteilungsgrundlage für die Eingriffsermittlung ist die heutige planungsrechtliche Situation. Der seit dem Jahr 1982 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I/St 10-1 setzt die Flächen des Änderungsgebietes als Gewerbe- und Industriegebiet sowie als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

Durch die zukünftige Änderung des Bebauungsplanes wird die Nutzungsintensität gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht erhöht, demnach ergibt sich daher voraussichtlich kein Bedarf an Kompensationsflächen und -maßnahmen.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

Zur Erschließung der Bebauung sind innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans öffentliche Erschließungsanlagen vorhanden.

7. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 ersetzt, soweit sie hiervon betroffen sind.

Ebenfalls werden die 1995 eingeleiteten Verfahren (Entwurfsbeschlüsse) zur Aufhebung der Bebauungspläne Nr. I/St 10 „Südlich der Bahnlinie“ sowie Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ und die zugehörige 107. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht weitergeführt.

8. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	ca. 1,68 ha
Gewerbegebiet	ca. 0,70 ha
Industriegebiet	ca. 0,52 ha
Straßenverkehrsfläche – öffentlich-	ca. 0,46 ha

9. Kostenschätzung

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Außer den durch die Bauleitplanung ausgelösten Kosten einschließlich Gutachten entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 keine weiteren Kosten.

Bielefeld, im April 2018

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.4 PM

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24-26
33609 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 521-55 73 55 50
Mail: info@hempel-tacke.de