

**A**

**235. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld  
„Gewerbliche Baufläche Gütersloher Straße“**

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

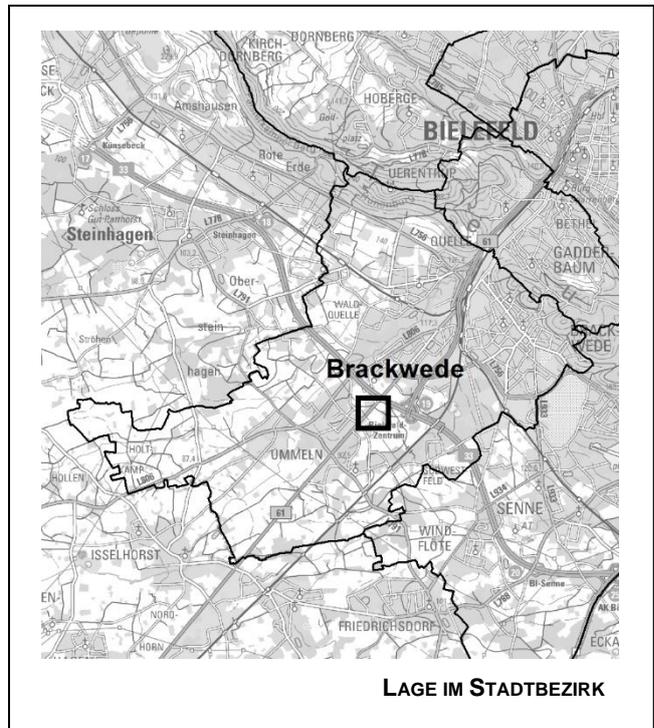
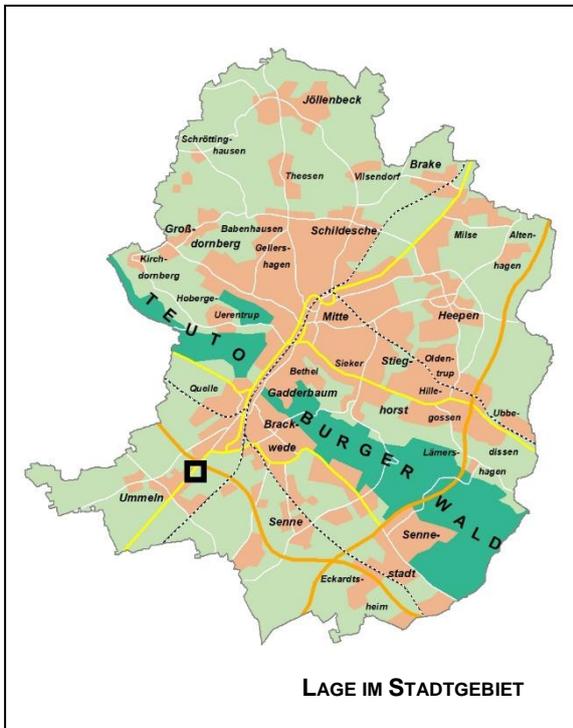
Planungsstand: Entwurf Mai 2020

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Brackwede

235. Änderung des Flächennutzungsplanes  
"Gewerbliche Baufläche Gütersloher Straße"

Verfahrensstand:  
Entwurf



## **Begründung zur 235. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld**

Auf Grund geänderter städtebaulicher Zielsetzungen für einen Bereich im Stadtteil Ummeln, der im Westen von der Gütersloher Straße (B 61), im Norden von der Bundesautobahn A 33, im Süden von der Kasseler Straße sowie im Osten durch land- bzw. forstwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt wird, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung eines ortsansässigen Unternehmens geschaffen werden.

Im Rahmen der 235. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Ausweisung einer "Gewerblichen Baufläche" beabsichtigt. Parallel dazu soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 15 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges“ erfolgen.

### **Planungsanlass und Planungsziel**

Um im nationalen und internationalen Wettbewerb bestehen zu können, beabsichtigt ein namhafter im Stadtteil Ummeln ansässiger Getränkehersteller eine Fortentwicklung und Erweiterung der Produktion. Den Betriebsstandort an der Brockhagener Straße im Stadtbezirk Brackwede kennzeichnet eine intensive betriebliche Ausnutzung durch Produktions-, Lager-, Verkehrs- bzw. Parkplatzflächen sowie Verwaltungseinrichtungen. Der heutige Betriebsstandort verfügt faktisch über keine Erweiterungskapazitäten; auch im unmittelbaren Umfeld bestehen keine Flächenreserven und Entwicklungsoptionen.



**Standort des Getränkeherstellers an der Brockhagener Straße**

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt das Unternehmen – unter Aufrechterhaltung des vorhandenen Produktionsstandortes – die betriebliche Erweiterung an einem neuen, zweiten Betriebsstandort zu realisieren.

Das Unternehmen vergab im Sommer 2012 einen Planungsauftrag zur Überprüfung potenzieller Standorte für die beabsichtigte Betriebserweiterung. In diesem Zusammenhang wurden jene Flächenpotenziale in einem Radius bis maximal 5 km um den Hauptstandort analysiert, die den Bedarfen sowie betrieblichen Anforderungen entsprachen.

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

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



**Standort des Getränkeherstellers an der Brockhagener Straße  
und Standort der geplanten Betriebserweiterung an der Gütersloher Straße**

Neben der räumlichen Nähe zum Stammsitz – die Entfernung zwischen den beiden Standorten beträgt etwa 900 m Luftlinie – und der Erfüllung wesentlicher betriebsspezifischer Anforderungen spricht auch die günstige Verkehrsanbindung für den Standort. Durch die direkte Erreichbarkeit der Hauptverkehrsadern (B 61, A 33 und A 2) werden Belastungen von Wohngebieten vermieden. Ein weiterer Vorteil der Fläche liegt darin, dass Wohngebäude im Plangebiet nicht vorhanden und Wohnnutzungen außerhalb des geplanten Standortes nur in relativ geringem Umfang betroffen sind.

### **23. Änderung des Regionalplanes**

Die betreffende Fläche verfügte zunächst nicht über die gemäß Regionalplan erforderliche Darstellung als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB), sondern war als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt und in südlich des Pivitsweges gelegenen Teilen von einem „Bereich zum Schutz der Natur“ (BSN) sowie einem „Bereich zum Grundwasser- und Gewässerschutz“ überlagert.

Ferner traf der Regionalplan auf den Teilflächen nördlich des Pivitsweges zunächst die Darstellung "Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung" (BSLE). Mit Blick auf die angestrebte gewerbliche Entwicklung auf diesen Flächen war in diesem Zusammenhang daher ein Regionalplan-Änderungsverfahren durchzuführen.

Der Rat der Stadt Bielefeld hatte in seiner Sitzung am 20.03.2014 nach vorherigen Beschlüssen der Bezirksvertretung Brackwede sowie des Stadtentwicklungsausschusses der gewerblichen Entwicklung im Bereich der Gütersloher Straße (B61) südlich der zukünftigen Trasse der Bundesautobahn A 33 zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die Bezirksregierung zu bitten, den Regionalplan "Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (GEP)" dahingehend zu ändern, dass der maßgebliche Standort zukünftig als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen" (GIB) dargestellt wird.

Auf Grundlage dieser Beschlüsse und der dazu erarbeiteten Planungsgrundlagen wurde in der Regionalratssitzung am 19.05.2014 ein Erarbeitungsbeschluss zur 23. Änderung des Regionalplanes gefasst. Die Änderung des Regionalplanes erlangte nach zustimmendem Beschluss durch den Regionalrat mit Bekanntmachung vom 13.10.2015 zwischenzeitlich Rechtskraft. Parallel zum laufenden regionalplanerischen Änderungsverfahren trafen die politischen Gremien der Stadt Bielefeld die maßgeblichen Beschlüsse zur Einleitung der kommunalen Bauleitplanverfahren, d. h. der 235. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 15.

Die Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung hat zur 235. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Datum vom 27.10.2015 (Aktenzeichen 32.100.15.5-328) die landesplanerische Zustimmung erteilt.

### **Lage im Stadtgebiet, räumliche Einbindung sowie verkehrliche Anbindung**

Der Geltungsbereich der geplanten 235. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Stadtbezirk Brackwede, im Norden des Ortsteils Ummeln.

Begrenzt wird das Plangebiet durch die Gütersloher Straße (B 61) im Westen, die Trasse der geplanten Bundesautobahn (A 33) im Norden sowie die Kasseler Straße im Süden.

Unmittelbar südlich angrenzend bestehen gewerbliche, d. h. Einzelhandels- sowie Dienstleistungsnutzungen (Lidl, Bowling-, Sport- und Fitnesscenter). Daran schließen sich in südlicher Richtung wohnbauliche Nutzungen des Stadtteils Ummeln an.

An der östlichen Grenze des Plangebietes erstrecken sich sowohl lineare als auch flächige Gehölz- bzw. Waldbestände, die zum Teil den Verlauf des Tüterbaches säumen und eine landschaftsbildprägende Bedeutung besitzen.

Neben diesen Gehölz- und Waldbeständen erfolgt im Bereich des östlich angrenzenden Landschaftsraumes auch eine landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerbau sowie Grünlandbewirtschaftung.

Im Geltungsbereich der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht eine überwiegend intensive ackerbauliche Nutzung. Landschaftsgliedernde Elemente, wie Hecken- bzw. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Der Pivitsweg durchquert das Plangebiet etwa mittig in Ost-West-Richtung. Der genannte Weg ist an die Gütersloher Straße (B 61) angebunden und besitzt Erschließungsfunktionen für sowohl landwirtschaftlich als auch baulich genutzte Grundstücke im Osten des Plangebietes.

Im Bebauungsplan findet die Gütersloher Straße hingegen eine Berücksichtigung, da zur Erschließung des Plangebietes bauliche Eingriffe im Bereich der Verkehrsfläche erforderlich werden.

Weitere Abweichung im Zuschnitt der Plangebiete ergeben sich im südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplanes.

Südlich und östlich des geplanten Regenrückhalte- bzw. Regenklärbeckens gelegene Wald- bzw. Gehölzbestände sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert, da diese Flächen im Rahmen der Berechnung der eingriffsrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen Berücksichtigung finden. Dazu zählen Teilflächen des Flurstücks 2129 sowie das Flurstück 1191, beide Flur 34, Gemarkung Ummeln.

Im Geltungsbereich der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes finden diese bestehenden Gehölzbestände bzw. Waldstrukturen hingegen keine Berücksichtigung, da der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld die betreffenden Bereiche bereits als Waldfläche darstellt. Eine Änderung der Bodennutzung ist hier folglich nicht gegeben.

Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Entwurf eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes verbindlich.

### **Derzeitige und künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes/ Konkretisierungen im Bebauungsplan**

Im "Teilplan Flächen" des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet derzeit als "Landwirtschaftliche Fläche" nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB dargestellt. Angrenzend sind sowohl der Verlauf der B 61 im Westen als auch die Trasse der A 33 im Norden des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan als überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraße dem Straßennetz I. bzw. II Ordnung zugeordnet. Die Kasseler Straße im Süden des Plangebietes ist gemäß Flächennutzungsplan dem Straßennetz III. Ordnung zugeordnet.



**Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld (Kartengrundlage: Luftbild 2017)**

Westlich der B 61 sind im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend landwirtschaftliche Flächen verzeichnet. Entsprechende Flächen – ferner Flächen für Wald – bestehen gleichfalls im Osten des Plangebietes. Teile dieser im Flächennutzungsplan verzeichneten Waldflächen stellen Entwicklungsflächen dar; sind somit zurzeit nicht bewaldet.

Gleiches gilt für eine im östlichen Nahbereich des Plangebietes verzeichnete größere Wasserfläche, die bislang ebenfalls nicht realisiert worden ist.

Kleinräumige Siedlungsansätze im Bereich der Heidekampstraße (westlich der B 61) sowie des Solinger Weges (östlich der B 61) sind im Flächennutzungsplan durch die Darstellung der landwirtschaftlichen Flächennutzung überlagert. Entsprechendes gilt für die vorhandene Streusiedlungsbebauung.

Vorhandene Siedlungsstrukturen im Süden des Plangebietes, insbesondere im Bereich der Queller sowie der Umlostraße (westlich der B 61) sowie im Süden der Kasseler Straße (östlich der B 61) sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Mit ca. zehn wohnbaulich genutzten Grundstücken ist die Siedlung im Bereich der Straße Stallbusch – im Westen der B 61 gelegen – im Flächennutzungsplan gleichfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Die genannte Siedlung liegt im Nahbereich zur B 61 bzw. zum Geltungsbereich der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Den Standort vorhandener Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote südlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dar.

Der "Teilplan Ver- und Entsorgung" des Flächennutzungsplanes verzeichnet den Verlauf einer bestehenden Hochspannungsleitung als "Elektrizitäts-Freileitung ab 110-kV" sowie den Verlauf einer "Gashochdruckleitung" im gleichen Korridor. Beide Darstellungen überlagern Teilflächen des Plangebietes im Süden; verbleiben aber in ihren Trassenverläufen. Eine weitere Gashochdruckleitung durchkreuzt südlich gelegene Teilflächen des geplanten Gewerbestandorts und muss vor Realisierung baulicher Nutzungen verlegt werden.

#### Darstellung einer Gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der überwiegende Teil des Plangebietes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach der allgemeinen Art der beabsichtigten baulichen Nutzung als "gewerbliche Baufläche" dargestellt werden, um die beabsichtigten gewerblichen Erweiterungen zu ermöglichen. Die genannte Flächendarstellung überlagert auch den Verlauf des Pivitsweges, der im Flächennutzungsplan auf Grund seiner vergleichsweise geringen Verkehrsbedeutung keiner gesonderten Darstellung als Verkehrsfläche bedarf.

#### Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebietes im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan Nr. I/U 15 soll der gewerbliche Standort als Industriegebiet gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 BauNVO festgesetzt werden. Auf Grund der gegebenen immissionsrechtlichen Ausgangslage, insbesondere der wohnbaulichen Nutzungen im Nahbereich, bedarf es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einer Einschränkung der gewerblichen Störwirkungen, d. h. der Festlegung von Lärmemissionskontingenten.

#### Straßenverkehrliche Anbindung des Gewerbestandortes/ Verkehrsflächen

Im Unterschied zur 235. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Verlauf des Pivitsweges im verbindlichen Bauleitplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Straße wird die Erschließung der gewerblichen Nutzungen beiderseits dieser Erschließung sicherstellen.

Im Einmündungsbereich des Pivitsweges auf die Gütersloher Straße ist der Bau einer Linksabbiegerspur vorgesehen.

Eine direkte Erschließung des gewerblich genutzten Standortes über die Gütersloher Straße wird ausgeschlossen. Zur Anbindung des Pivitsweges an die Gütersloher Straße bedarf es gemäß Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW auch einer Umbaumaßnahme im Bereich der Gütersloher Straße. Hier ist die Realisierung sowohl einer Links- als auch einer Rechtsabbiegerspur beabsichtigt.

In diesem Zusammenhang findet der maßgebliche Streckenabschnitt der Gütersloher Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Berücksichtigung. Für den Geltungsbereich der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dieser Sachverhalt auf Grund der grobmaßstäblicheren Darstellungsgenauigkeit nicht relevant.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Im Bereich der Gütersloher Straße (B 61) ist als linienhafte Darstellung der Verkehrsinfrastruktur im Regionalplan ein "sonstiger regionalplanerisch bedeutsamer Schienenweg" (Stadtbahn) als Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung dargestellt.

Die angestrebte zukünftige gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes steht dieser regionalplanerischen Darstellung nicht entgegen.

Bislang erfolgte keine Realisierung dieser Stadtbahnlinie, so dass der öffentliche Personennahverkehr im Bereich der Gütersloher Straße zurzeit durch Stadtbusse sichergestellt wird. Aktuell verläuft im Bereich dieser Straße die Linie 95.

Im Nahbereich des Geltungsbereichs der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes verkehren ferner die Stadtbuslinien 28, 65, 87 und 128.

Die Linie 95 verkehrt zwischen dem Hauptbahnhof Bielefeld und dem ZOB Gütersloh. Mit Blick auf den Geltungsbereich der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich die nächstgelegene Haltestelle "Zur Mühle" im Bereich der Kasseler Straße, da die Linie 95 ausgehend von der Gütersloher Straße über die Kasseler sowie die Ummelner Straße geführt wird und sodann erneut an die Gütersloher Straße anbindet. Die Busse verkehren ab Bielefeld Hbf. werktags außer samstags in der Zeit von 5:46 Uhr bis 19:46 Uhr im Stundentakt; an Samstagen erst ab 6:46 Uhr sowie sonntags insgesamt fünfmal.

In der Gegenrichtung verkehren die Busse ab Gütersloh ZOB bereits ab 4:45 Uhr.

Im Bereich Brackwede Bhf. besteht mit Blick auf die Linie 95 eine direkte Anbindung an das Netz der Stadtbahn- sowie Buslinien, d. h. an die Stadtbahnlinie 1, ferner an die Buslinien 48, 83, 87 und 88.

### Rad- und Fußwege

Entlang der Gütersloher Straße befindet sich an der Nordwestseite der Fahrbahn ein parallel geführter Fuß- und Radweg, der Teil des lokalen und regionalen Radwegenetzes ist. In Höhe des Pivitsweges ist im Verlauf der B 61 die Realisierung einer Querungshilfe vorgesehen, um eine Anbindung des Gewerbestandortes zu eröffnen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan I/U 15 Vorgaben für die Realisierung eines Fuß- und Radweges im Bereich der östlichen Grenze des Plangebietes. Dieser knüpft im Süden an die Kasseler Straße und im Norden an den Pivitsweg an.

Im Rahmen der 235. Änderung des Flächennutzungsplans soll keine gesonderte Darstellung dieses Fußwegs erfolgen.

### Nördliche und östliche Eingrünung des Plangebietes/ Ausgleichsflächen

Vor dem Hintergrund der bereits im Zuge der 23. Änderung des Regionalplanes getroffenen Abstimmungen soll eine Eingrünung des Plangebietes zum nördlich und insbesondere östlich gelegenen Landschaftsraum, d. h. zum Verlauf des Tüterbaches erfolgen.

Im Bebauungsplan Nr. I/U 15 wurde daher die Festsetzung eines 10 m breiten Grün- bzw. Pflanzstreifens im Norden sowie eines 15 m breiten Grün- und Pflanzstreifens entlang der östlichen Plangebietsgrenze als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen.

In der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB an der nördlichen Grenze sowie zum östlich gelegenen Landschaftsraum – deckungsgleich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan – die flächenhafte Darstellung „Grünfläche“ in einer Breite von 10 bzw. 15 m. Diese Fläche soll naturschutzrechtlichen Ausgleichszwecken dienen und ist daher mit einer „Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB versehen.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/U 15 auf südlichen Teilflächen gelegene Regenrückhaltebecken ist für die Behandlung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen und umfasst ein Regenklärbecken sowie einen Daueranstau für die Löschwasserversorgung des Gewerbestandortes. Im Bebauungsplan wird der betreffende Bereich als RRB (Regenrückhaltebecken) bzw. RKB (Regenklärbecken) planungsrechtlich festgesetzt.

Im Geltungsbereich der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt hier die flächenhafte Darstellung einer Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB.

Um die Funktion und Nutzungszuweisung dieser Grünfläche auch im vorbereitenden Bauleitplan zu definieren, bedarf es im Rahmen der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes hier der Darstellung der „Umgrenzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB.

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

### Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

Art und Lage der vorgesehenen Flächennutzungsplan-Änderung gehen aus den beigefügten Planausschnitten hervor. Der Flächenumfang und die Arten der Bodennutzung haben folgende Größenordnung:

<b>Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung</b>	<b>Bisher</b>	<b>Künftig</b>
Landwirtschaftliche Fläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB	7,9 ha	
Waldfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB	0,3 ha	
Gewerbliche Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO		6,2 ha
Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB; mit „Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB		1,5 ha
Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB; mit „Umgrenzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB		0,5 ha
<b>Gesamt</b>	<b>8,2 ha</b>	<b>8,2 ha</b>

### Umweltbelange und Umweltbericht/ Prüfung von alternativen Planungsmöglichkeiten

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen sind.

Im Rahmen der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes kann mit Verweis auf die rechtlich zulässige Abschichtung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf eine eigenständige Umweltprüfung verzichtet werden, zumal der Geltungsbereich der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes hinter dem Geltungsbereich der verbindlichen Bauleitplanung zurückbleibt.

Der vorliegende Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB dient im Rahmen der Planungen einer frühzeitigen Berücksichtigung der umweltrelevanten Gesichtspunkte im Planungsprozess und der sachgerechten Aufbereitung der Umweltaspekte für die Abwägung.

Dazu wurden das geplante Vorhaben, die planerischen Vorgaben im Untersuchungsraum sowie die vorhandene Umweltsituation beschrieben und die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf der Basis der wesentlichen vorhabenbedingten Wirkfaktoren aufgezeigt und bewertet.

Die einzelnen Arbeitsschritte der Umweltprüfung sind vollumfänglich in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung wurde durch das Büro Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten erstellt, die bereits beim der Regionalplanänderungsverfahren grundlegende Untersuchungen zum Natur-, Landschafts- und Artenschutz erarbeitet haben.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/U 15 bzw. die 235. Änderung des Flächennutzungsplans zu erwartenden Umweltauswirkungen lassen sich im Wesentlichen in anlage-, bau- und betriebsbedingte Wirkfaktoren unterteilen. Diese können sich temporär oder auch langfristig auf die verschiedenen Belange des Umweltschutzes auswirken.

Mit den Kriterien werden die Bedeutung und Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes gegenüber dem Vorhaben beschrieben. Die Bewertung erfolgt differenziert nach Bereichen bzw. Werten und Funktionen allgemeiner und besonderer Bedeutung für Natur und Umwelt.

Durch die Bauleitplanungen werden Nutzungsänderungen von Grundflächen vorbereitet bzw. festgesetzt, mit denen z. T. Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG verbunden sein werden. Daraus ergibt sich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 und § 15 BNatSchG die Pflicht, Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen zu prüfen, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und die Kompensation nicht vermeidbarer, erheblicher Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen nachzuweisen.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Raum bestehenden Vorbelastungen, der für die einzelnen Schutzgüter genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der genannten Kompensation- und CEF-Maßnahmen vorhabenbedingte Beeinträchtigungen so reduziert bzw. ausgeglichen werden können, dass die Kompensationserfordernisse im Sinne des § 15 BNatSchG erfüllt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird es daher auch unter Einbezug von kumulativen Auswirkungen zu keinen vorhabenbedingten Beeinträchtigungen kommen, die zu einer Unzulässigkeit der vorliegenden Planvorhaben führen werden.

### **Lage im Landschaftsschutzgebiet „Ostmünsterland“**

Das Plangebiet der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt fast vollständig im Geltungsbereich des im Landschaftsplan „Bielefeld West“ festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Ostmünsterland“ (LSG 2.2-6).

Gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG) „(treten) bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans (...) widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans ... außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.“

### **Belange des Artenschutzes**

Zu den Bauleitplänen wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, die zusammenfassend zu den folgenden Ergebnissen kommt:

Die örtliche Gesamtsituation zeigt, dass innerhalb des Plangebiets bereits eine im Vergleich zum natürlichen Potenzial deutliche Verringerung der genetischen Vielfalt, möglicher Artenzusammensetzungen sowie der Biotop- bzw. Ökosystemvielfalt besteht.

Die dementsprechend eher „geringe Bedeutung“ spiegelt sich in den Biotop- und Nutzungsstrukturen wider.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen negativen Veränderungen im Kontext „Biologische Vielfalt“ zu erwarten. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Festsetzungen des Bebauungsplanes I/U 15 (Maßnahmenflächen, Anpflanzung und Erhalt, Wald, etc.) wird der Status quo bei einer Vorhabenrealisierung vor Ort annähernd gewahrt bleiben.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen der betroffenen Arten können durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen bzw. die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und aufgenommenen Hinweise soweit verringert werden, dass die jeweiligen lokalen Populationen der Arten in ihrem derzeitigen Erhaltungszustand gesichert bleiben.

Grundsätzlich werden die beschriebenen CEF-Maßnahmen geeignet sein, insbesondere die Funktion der von den Planungen betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Kiebitzes (2 Brutpaare) mindestens gleichwertig im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu ersetzen. Damit kann die Erfüllung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG bei einer Umsetzung der vorliegenden Planungen ausgeschlossen werden. Gleichzeitig können die CEF-Maßnahmen multifunktional auch im Sinne der Eingriffsregelung als Kompensationsflächen für die vorhabenbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt herangezogen werden.

Die ökologische Funktion der Lebensstätte bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können – auch für den Kiebitz - im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

### **Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Belange des Immissionsschutzes zu beachten.

Mit Blick auf die beabsichtigten gewerblichen Nutzungen waren vor allem die Auswirkungen des Gewerbelärms, des zusätzlichen verkehrlichen Lärms, von Luftschadstoffen sowie die Blendwirkungen durch abfahrende Kfz-Verkehre, insbesondere die Effekte für die nordwestlich der B 61 gelegene Wohnbebauung zu untersuchen.

#### Verkehrliche Immissionen

Auf Grund der heute bestehenden Vorbelastungen bzw. bereits durchgeführten passiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich der wohnbaulichen Nutzungen im Umfeld der B 61 werden aus gutachterlicher Sicht im Zusammenhang der vorliegenden Bauleitpläne keine zusätzlichen Handlungsbedarfe im Bereich des Immissionsschutzes an den vorhandenen Wohngebäuden gesehen.

Mit Blick auf die an- und abfahrenden Lieferverkehre ist im Übrigen davon auszugehen, dass diese überwiegend im Norden die Anbindungen an den Südring, der einen Anschluss an die A 33 sicherstellt, nutzen. Ein lediglich untergeordneter Kfz-Teil wird in bzw. aus Richtung Südwesten über die B61 in Richtung Gütersloh ab- bzw. anfahren.

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen des Straßenverkehrs auf der B 61 und der A 33 ist ferner davon auszugehen, dass auf Grund der Gebietscharakteristik, d. h. der zulässigen Art der baulichen Nutzung keine Beeinträchtigung bzw. Störwirkungen innerhalb des Gebietes eintreten werden.

Vertiefende Betrachtung zu den Berechnungsgrundlagen bzw. den Berechnungsergebnissen sind im Immissionsgutachten sowie im Umweltbericht dargelegt. Derzeit ist zum Verkehrslärm kein weiterer Untersuchungsbedarf auf der Ebene der Bauleitplanung erkennbar.

### Gewerbelärm

Um den Nahbereich des Plangebietes bestehenden Wohnnutzungen, d. h. Immissionsorten einen den rechtlichen Anforderungen entsprechenden Schutz vor gewerblichen Emissionen (Immissionsrichtwerte) zu verschaffen, erfolgt im Bebauungsplan Nr. I/U 15 die Festsetzung von Lärmkontingenten sowohl auf den nördlichen, als auch auf den südlich gelegenen Teilflächen des Plangebietes.

Die Lärm-Emissionskontingente betragen im Bereich der nördlich gelegenen Teilfläche:

64 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 48 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts;

im Bereich der südwestlich gelegenen Teilfläche:

63 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 48 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts.

Weitere Angaben zu den Emissionsansätzen, Berechnungsgrundlagen und -ergebnissen sind im Immissionsgutachten sowie im Umweltbericht erläutert.

Die Stadt Bielefeld geht auf Grundlage der vorliegenden Gutachten davon aus, dass die getroffenen Festsetzungen geeignet sind die mit der gewerblichen Entwicklung einhergehenden Immissionen zu begrenzen. Somit ist auch die Ausweisung des Plangebietes als gewerbliche Baufläche als verträglich anzusehen.

### **Belange des Gewässerschutzes**

#### Belange des Wasserschutzgebietes

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebiets-Zone IIIA / IIIB des Wasserwerkes Ummeln (WW 14) der Stadtwerke GmbH. Das Wasserwerk Ummeln wird aus einem horizontalen Brunnen gespeist.

Gemäß Hydrogeologischem Gutachten verfügt das Einzugsgebiet des WW 14 über ein ausreichendes Dargebot zur Deckung der beantragten Entnahmemenge.

Aufgrund des geologischen Untergundaufbaues liegt am Standort des Vorhabens weiterhin ein sehr hoher Geschütztheitsgrad für den zur Trinkwassergewinnung genutzten 2. quartären Grundwasserleiter (GWL 2) vor. Nach aktuellen vorliegenden Untersuchungen ist dieser für die Trinkwasserversorgung genutzte GWL 2 im Bereich der Vorhabenfläche nicht bzw. nur in geringdurchlässiger Ausbildung vorhanden.

Im Zuge der Beteiligungsverfahren sind keine Hinweise bekannt geworden, die diesem Sachverhalten widersprechen.

Eine unmittelbare Beeinträchtigung des WW 14 der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird sich durch die Erschließung des Vorhabenstandortes demnach nicht ergeben.

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

Eine Neuausweisung des Wasserschutzgebietes ist geplant. Nach den Ergebnissen für die Einzugsgebietsabgrenzung ist auch weiterhin davon auszugehen, dass die Geltungsbereiche der Bauleitpläne auch innerhalb eines zukünftigen Wasserschutzgebietes liegen werden.

### Niederschlagswasserversickerung

Die Grundwasserflurabstände für den obersten quartären Grundwasserleiter (GWL 1) sind in wesentlichen Teilen des Plangebietes relativ gering. In diesem Zusammenhang ist eine direkte Versickerung von Niederschlagswasser erschwert, bzw. nicht möglich. Daher wird eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planbereich weitgehend ausgeschlossen und lediglich auf Pkw-Stellplatzflächen beschränkt werden.

### **Klimaschutz und Energieeffizienz**

Im Rahmen der Realisierung der Bauleitplanung wird ein Großteil der Kaltluftbildenden Freilandfläche (ca. 6,5 ha) durch Flächenversiegelung verloren gehen. Durch die Errichtung der Baukörper wird künftig ferner die Durchlüftung des Plangebietes deutlich eingeschränkt.

Das Plangebiet wird perspektivisch ein Gewerbe-Klimatop darstellen.

Mit Blick auf die Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sowie die Belange des globalen Klimaschutzes und der Energieeffizienz sind in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. I/U 15 weitergehende Angaben getroffen.

### **Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit**

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ergingen Anregungen und Bedenken insbesondere zu den Inhalten und Festsetzungen des Bebauungsplanes I/U 15. Mittelbar betreffen diese Anregungen in Teilen auch die 235. Änderung des Flächennutzungsplanes. Um inhaltliche Dopplungen bei der Darstellung der Sachverhalte auszuschließen, wird hier auf die Planunterlagen des Bebauungsplanes I/U 15 verwiesen.

Mit Blick auf die ausschließlich zur 235. Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung lediglich Anregungen zur zeichnerischen Darstellung der Ausgleichsflächen sowie zur zeichnerischen Darstellung des Regenrückhaltebeckens.

Diese zur Vorentwurfsfassung formulierten Anregungen sind in der Entwurfsfassung der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

### **Hinweise**

Die 235. Flächennutzungsplan-Änderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt und betrifft den "Teilplan Flächen".

Änderungen der "Teilpläne Ver- und Entsorgung" und "Spielflächen" sowie des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

**STADT BIELEFELD**

**235.  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG**

**"Gewerbliche Baufläche  
Gütersloher Straße"**

PLANBLATT 1

**WIRKSAME FASSUNG**

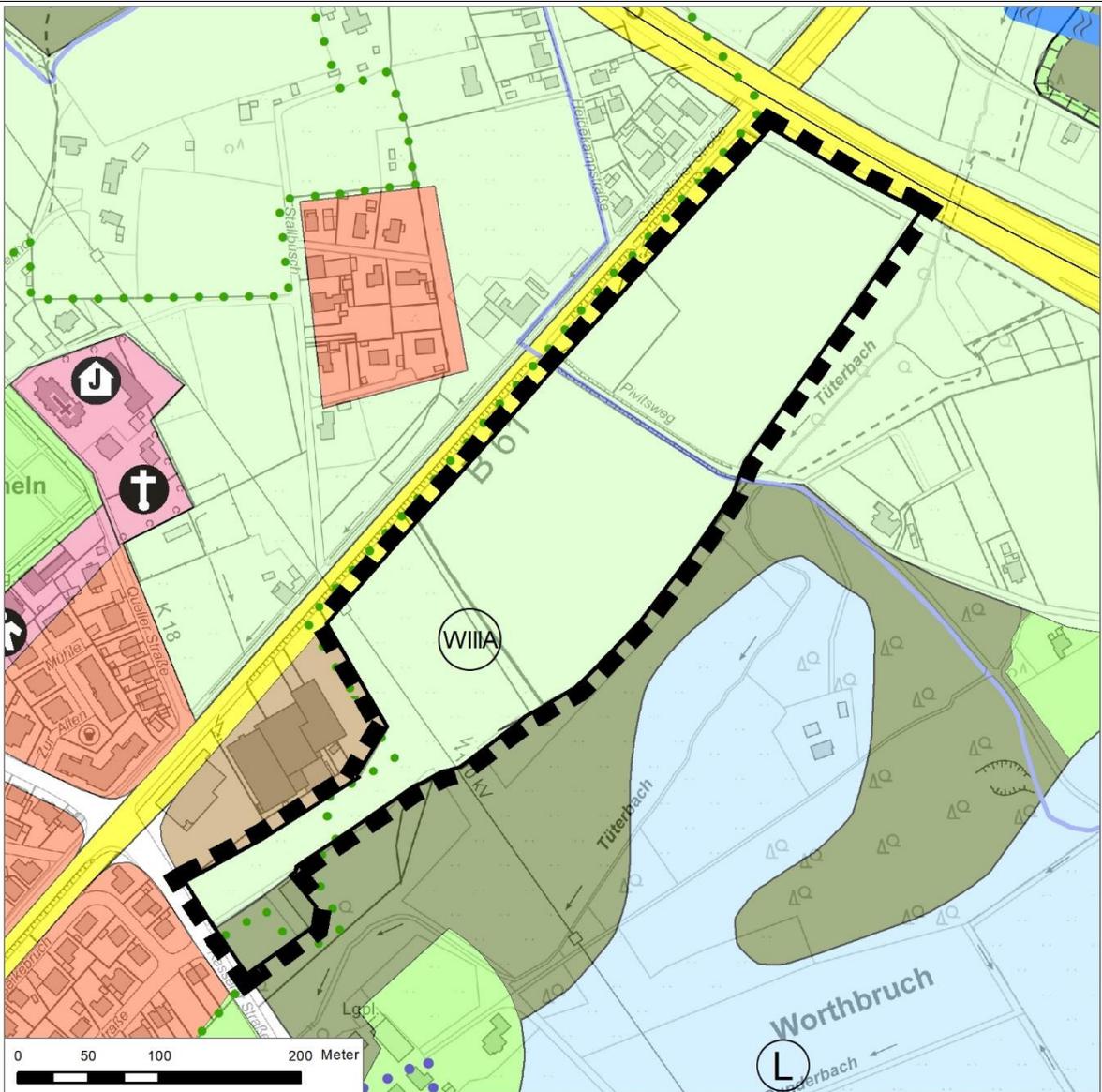
**TEILPLAN FLÄCHEN**



Geltungsbereich  
der 235. FNP-Änderung



Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



**STADT BIELEFELD**

**235.**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG**

**"Gewerbliche Bauflächen  
Gütersloher Straße"**

PLANBLATT 2

**ÄNDERUNG**

Teilplan Flächen

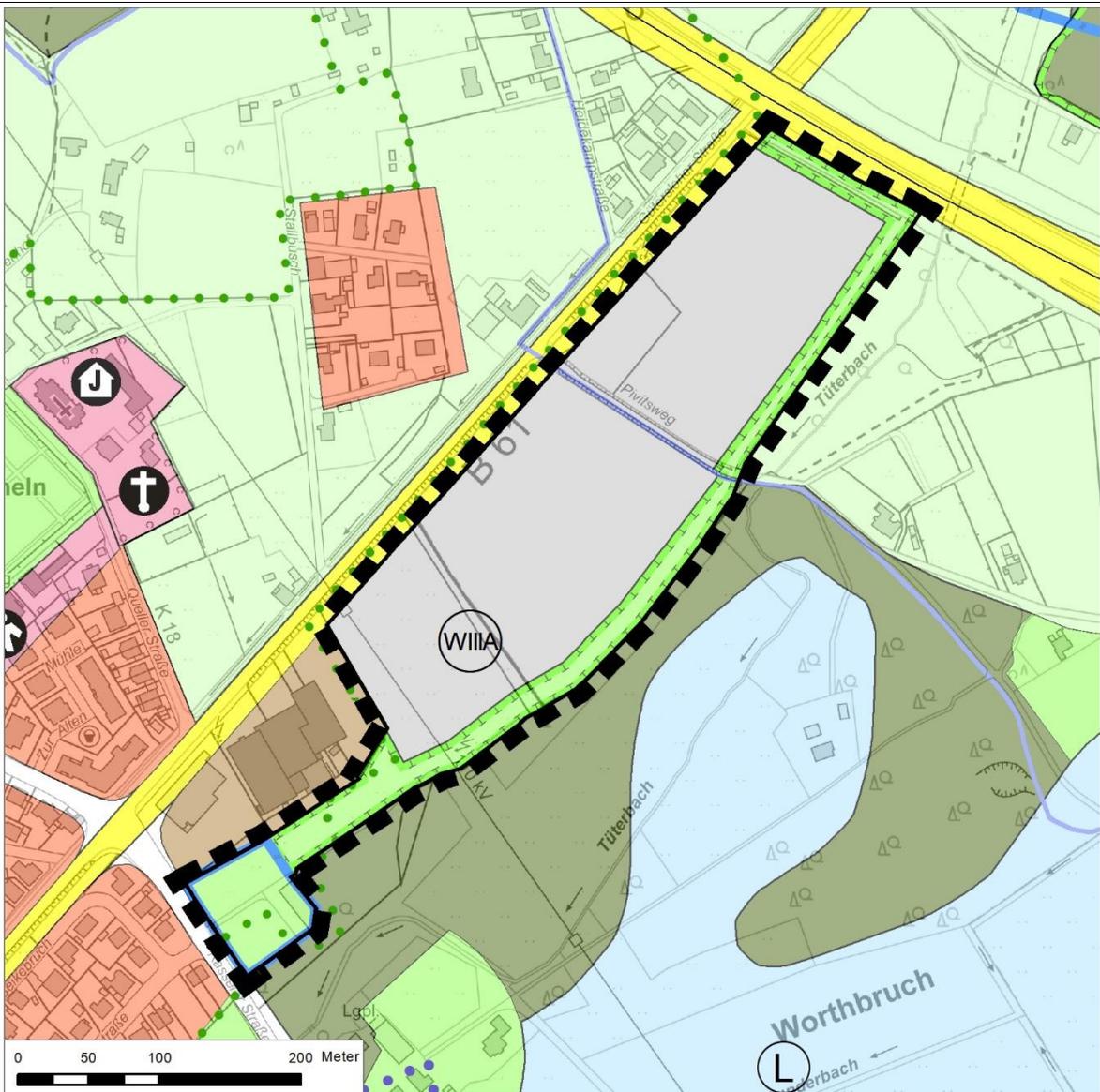
Entwurf



Geltungsbereich  
der 235. FNP-Änderung



Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



**Darstellungen**

-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Sonderbauflächen
-  Gemeinbedarfsflächen
-  Flächen für Ver- bzw. Entsorgung
-  Straßennetz I. und II. Ordnung  
(überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)
-  Straßennetz III. Ordnung  
(für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)
-  Trassenverlauf unbestimmt
-  Bahnanlage
-  Stadtbahn mit Station
-  Flächen für den ruhenden Verkehr
-  Grünflächen
-  Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes-Immissionsschutzfläche
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Flächen für Wald
-  Naturbestimmte Flächen
-  Wasserflächen
-  Fließgewässer
-  Bodenschätze
-  Flächen für Abgrabungen
-  Flächen für Aufschüttungen
-  Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
-  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
-  Einzeleinrichtungen, deren Flächenbedarf für einen bestimmten Bereich festgestellt, deren genauer Standort innerhalb dieses Bereiches aber noch nicht bestimmt worden ist. Die Größe des Rechteckes entspricht dem festgestellten Flächenbedarf.

Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung  
Immissionsschutz beachten

**Kennzeichnungen**

-  Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
-  Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

**Zweckbestimmungen**

-  von Bodelschwinger'sche Stiftungen Bethel
-  Universität
-  Hochschuleinrichtung
-  Einrichtungen für gesundheitliche und Soziale Zwecke
-  Dienstleistungseinrichtung
-  Sonstiges Sondergebiet
-  Konzentrationszone Windenergie
-  Verkehrssicherheitszentrum
-  Wochenendhausgebiet
-  Campingplatz
-  Messe, Ausstellung, Beherbergung
-  Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage
-  Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel
-  Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
-  Großflächiger Großhandel
-  Warenhaus
-  Möbelmarkt / Einrichtungshaus
-  Baumarkt
-  Gartencenter
-  Post
-  Verwaltung
-  Polizei
-  Feuerwehr
-  Krankenhaus
-  Kindergarten
-  Schule
-  Jugendeinrichtung
-  Fürsorgeeinrichtung
-  Alteneinrichtung
-  Kirchliche Einrichtung
-  Kulturelle Einrichtung
-  Sporthalle
-  Hallenbad
-  Freizeiteinrichtung
-  Forstamt
-  Freibad
-  Parkanlage
-  naturbelassenes Grün
-  Kleingärten
-  Friedhof
-  Golfplatz
-  Sportanlage
-  Landeplatz Windelsbleiche
-  Parkfläche
-  Müllbeseitigungsanlage  
(Rekultivierungsabsichten dargestellt, soweit die Fläche nicht ständig als Versorgungsfläche verbleibt)

**Nachrichtliche Übernahmen**

-  Sanierungsgebiet nach BauGB
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Naturpark
-  Überschwemmungsgebiet
-  Hochwasserabflussgrenze
-  Wasserschutzzone I (Fassungsbereich)
-  Wasserschutzzone II, IIIA, IIIB

**Hinweise**

-  Geeignete Erholungsräume
-  Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
-  Option Straßenverbindung