

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Senne

II. Begründung zum Bebauungsplan Nr. I/S 50

„Gewerbegebiet Senner Straße“

Planungsstand: Satzung August 2008

Gelöscht: Entwurf Januar

Gliederung:

1. **Planungsanlass und übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung**
2. **Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
3. **Übergeordnete Planungsvorgaben**
 - 3.1 Landesplanung und vorbereitende Bauleitplanung
 - 3.2 Bisheriges Planungsrecht im Plangebiet und im Umfeld
 - 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
4. **Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation**
5. **Planungsgrundsätze, Festsetzungsvorschläge und abwägungsrelevante Aspekte**
 - 5.1 Städtebauliches Planungskonzept und Erschließung
 - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen: Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit und zentrale abwägungsrelevante Aspekte
 - 5.4.1 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes und des Klimas
 - 5.4.2 Belange des Bodenschutzes, des Gewässer- und Hochwasserschutzes
 - 5.4.3 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Eingriffsregelung
 - 5.4.4 Belange der Wirtschaft
 - 5.4.5 Belange des Verkehrs
 - 5.4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
 - 5.4.7 Belange von Freizeit und Erholung
6. **Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen**
7. **Flächenbilanz**
8. **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB**

Gelöscht: ¶

Anlagen (zum 1. Original):

- A.1 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. I/S 50 „Gewerbegebiet Senner Straße“ der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 18.06.2007.
- A.2 Ergänzende schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des ... Planverfahrens Nr. I/S 50 ...,
 - Geräusch-Immissionen durch den Kfz-Verkehr auf der Senner Straße 06.11.2007
 - geplante Abbiegespur; AKUS GmbH, Bielefeld, 06.11.2007.
 - Wohnhaus Senner Straße 165/165a, AKUS GmbH, Bielefeld, 15.01.2008.
- A.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. I/S 50 „Gewerbegebiet Senner Straße“, Büro für Garten- u. Landschaftsplanung Lutermann, Rheda-Wiedenbrück, Januar 2008 mit Anlage: Faunistische Untersuchung, AG Biotopkartierung, Herford, Oktober 2007

Hinweis: Die Gutachten sind der Originalakte beigelegt und können im Bauamt eingesehen werden.

Gelöscht: 63

1. Planungsanlass und übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 14.05.2004 die 182. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen. Im Zusammenhang mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „Breipohls Hof“ wurden auch die gewerblichen Bauflächen im Stadtbezirk Senne neu geordnet. Die bis dahin im FNP dargestellten umfangreichen Gewerbeflächenpotenziale beidseits der Bahnstrecke Brackwede - Paderborn bis zur Windelsbleicher Straße wurden in einer Größe von rund 26 ha gestrichen bzw. ersetzt.

An der Senner Straße (K 17) erfolgte dafür folgerichtig in Anlehnung an die vorhandenen Gewerbeflächen westlich und nördlich der Senner Straße eine Neudarstellung auf einer Fläche von etwa 12 ha, ohne dass allerdings eine konkrete Verfügbarkeit absehbar war. Die Weiterentwicklung dieser künftigen Gewerbeflächen im Stadtbezirk Senne durch die verbindliche Bauleitplanung wurde angesichts der wirtschaftlichen Lage nach den damaligen Überlegungen in einem Zeitraum von etwa 5-10 Jahren erwartet.

Im Herbst 2006 hat jedoch ein namhafter ortsansässiger Betrieb aus Brackwede ein etwa (brutto) 3 ha großes zusammenhängendes Baugrundstück gesucht, das über den kurzfristig dringend benötigten Bedarf hinaus in weiteren Planungsabschnitten auch eine langfristige Betriebsentwicklung erlauben soll. Ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten am Altstandort des Betriebes bestehen nicht mehr. Das heutige Betriebsgelände wird an 3 Seiten von Straßenzügen begrenzt, darüber hinaus schließen Wohnbebauung und eine Fläche an, die von einem anderen (Groß-)Betrieb als Erweiterungsfläche vorgehalten wird.

Zunächst konnte der Betrieb im Süden Bielefelds keine geeignete Fläche finden. Auch der am 30.06.2005 vom Rat der Stadt Bielefeld als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. I/S 42 „Gewerbegebiet östlich Senner Straße“ kam aufgrund seiner zu kleinen Baufläche nicht in Frage. Eine Abwanderung ins angrenzende Umland stand daher unmittelbar bevor. Da die Mitarbeiter der Firma überwiegend in den südlichen Stadtbezirken wohnen, kommen alternative Standorte im Norden von Bielefeld nicht in Frage.

Nach intensiver Erörterung mit der WEGE Bielefeld mbH und dem Bauamt sowie nach Prüfung des Gewerbeflächenangebotes in Bielefeld-Süd konnte jedoch der vorliegende Standort im südlichen Abschnitt der Flächennutzungsplan-Neudarstellung „Senner Straße“ ins Gespräch gebracht werden. Sowohl eine ausreichende Größe als auch eine kurzfristige Verfügbarkeit waren nach Abstimmung mit den Eigentümern möglich.

Die gebotene zügige Baulandmobilisierung zu Gunsten des heimischen Betriebes kann jedoch nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass die langfristige Gebietsentwicklung gemäß der 182. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld hierdurch nicht erschwert wird. Die Verwaltung hat daher nach dieser Vorklärung zunächst die langfristige Entwicklungsmöglichkeit der ca. 12 ha großen gewerblichen Baufläche gemäß Flächennutzungsplan-Gesamtkonzept untersucht. Zur Prüfung der planerischen Rahmenbedingungen hat das Bauamt im Winter 2006/2007 die städtebauliche Rahmenplanung „Erweiterung von Gewerbeflächen östlich der Senner Straße“ erarbeiten lassen.

Im Ergebnis zeigt die Untersuchung, dass der geplante Betriebsstandort ohne durchgreifende Nachteile für die langfristige Gebietsentwicklung entwickelt werden kann. Es ergeben sich offenbar sogar eher Vorteile für die weitere Entwicklung, da wichtige Erschließungsfragen bzgl. Straßenanbindung und Entwässerung bereits jetzt positiv für das Gesamtgebiet vorbereitet werden können und da eine weitere Mobilisierung privater Flächen möglich sein könnte. Zudem haben sich seit dem Jahr 2006 die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen deutlich gebessert; in der Folge steigt der Bedarf an Gewerbeflächen.

Vor diesem Hintergrund wird der vorliegende Bebauungsplan Nr. I/S 50 zur Deckung des kurzfristigen Flächenbedarfs für den ortsansässigen Betrieb und zur Sicherung und Entwicklung ortsnaher Arbeitsplätze sowie - als Planungsabschnitt 1 - als Einstieg in die weitere Erschließung des Plangebietes Senner Straße vorgelegt.

2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gelöscht: ¶
¶
¶

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Senne im Süden der Stadt Bielefeld östlich der Senner Straße (K 17). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst etwa 4,4 ha und wird wie folgt begrenzt:

Gelöscht: nach dem derzeitigen Planungsstand

- im Westen durch die Senner Straße, einbezogen wird im Nordwesten der geplante Knotenpunkt Senner Straße / Planstraße mit Linksabbiegerspur gemäß dem vorliegenden Straßenbauentwurf (Vorplanung);
- im Norden durch die neue Planstraße, die auch der weiteren Gebietserschließung im Norden und Osten dienen soll;
- im Osten durch einen Entwässerungsgraben an der östlichen Grenze des Flurstückes 910 (Flur 18) und durch eine alte, landschaftsbildprägende Wallhecke;
- im Südosten im Bereich der Hofstelle durch den dortigen Grabenzug (Grenzziehung orientiert an der gemittelten, eingemessenen Oberkante der gebietsseitigen westlichen Grabenböschung) und im Südwesten durch die Mittelachse des kleinen, nur zeitweise wasserführenden Grabens nördlich der Hofzufahrt zum Hof Kordbarlag mit begleitender Baumzeile.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

Gelöscht: ¶
¶
¶

3.1 Landesplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet des künftigen Bebauungsplanes Nr. S I/50 ist im **Gebietsentwicklungsplan** für den Regierungsbezirk Detmold (GEP 2004 - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, künftig: Regionalplan) als *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)* dargestellt worden. Der südlich angrenzende Bereich, in dem die Maßnahmen für die Regenwasserrückhaltung vorgesehen sind, wurde als *allgemeiner Freiraum und Agrarbereich* beibehalten.

Gelöscht:

Der Bereich östlich der Senner Straße wurde im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld im Zuge der oben genannten **182. Flächennutzungsplan-Änderung** als *gewerbliche Baufläche* dargestellt. Die südlich angrenzenden Rückhalteflächen sind analog zum GEP als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt worden. Verwiesen wird auf die Planunterlagen zur 182. FNP-Änderung. Damit entsprechen die Rahmenplanung und der vorliegende Bebauungsplan Nr. I/S 50 im Rahmen des **Entwicklungsgebotes gemäß § 8(2) BauGB** i.W. den allgemeinen Darstellungen im Flächennutzungsplan. Eine detailbezogene Änderung zu Gunsten der im Vorfeld nicht absehbaren Regenrückhaltemaßnahmen wird nicht für erforderlich gehalten.

3.2 Bisheriges Planungsrecht im Plangebiet und im Umfeld

Gelöscht: ¶
¶
¶

Das weitere Gebiet der städtebaulichen Rahmenplanung und das vorliegende Bebauungsplan-Gebiet liegen bisher im **Außenbereich gemäß § 35 BauGB**.

-----Seitenumbruch-----

Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes bestehen folgende **Bebauungspläne**:

Gelöscht: liegen

- Das Gewerbegebiet westlich der Senner Straße wurde auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Hambrink-Kampmann“ der 1967 von der Gemeinde Senne I

Gelöscht: 63

als Satzung beschlossen worden ist, entwickelt. Festgesetzt wurden in dem etwa 15 ha großen Plangebiet *Gewerbegebiete* - z.T. mit Nutzungsbeschränkungen auf Mischgebiets-Niveau - und *Mischgebiete* gemäß § 8 bzw. gemäß § 6 BauNVO.

- Das im Süden gelegene Wohngebiet östlich der Senner Straße wurde ursprünglich durch den Bebauungsplan Nr. I/S 11 „Osthus Hof“ überplant. 1989 wurde dieser durch den Bebauungsplan Nr. I/S 11 „Okapiweg“ ersetzt, das Wohngebiet wurde weiter entwickelt. Festgesetzt worden sind in dem etwa 14 ha großen Plangebiet im Norden Richtung Plangebiet insbesondere *reine Wohngebiete* gemäß § 3 BauNVO mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern.
Der Bereich westlich der Senner Straße wurde zwar ebenfalls als Wohnbaufläche im FNP dargestellt, ein Bebauungsplan wurde hier bisher aber nicht aufgestellt.
- Nördlich eines heute noch im Außenbereich an der Senner Straße vorhandenen Betriebsstandortes wurde im Jahr 2005 der Bebauungsplan Nr. I/S 42 als Satzung beschlossen. Festgesetzt wurden dort *ingeschränkte Gewerbegebiete* gemäß § 8 BauNVO, die jedoch bisher aufgrund der Emissionsbegrenzungen und des Gebietszuschnittes sowie der Kleinteiligkeit noch nicht weiter entwickelt werden konnten. Aus diesen Gründen ist das Gebiet auch nicht als künftiger Standort für den in Kapitel 1 genannten ortsansässigen Betrieb geeignet.
- Im Südosten, gut 200 m östlich des Nordfeldweges, wird z.Zt. das großflächige Wohngebiet „Breipohls Hof“ mit i.W. *allgemeinen Wohngebieten* gemäß Bebauungsplan Nr. I/S 48 aus dem Jahr 2004 erschlossen.

Formatiert: Deutsch
(Deutschland)

3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplanes Bielefeld-Senne**. Für Bereiche, „die nach dem Gebietsentwicklungsplan der Siedlungsentwicklung vorbehalten sind und die in der Bauleitplanung noch nicht berücksichtigt wurden, hat die bauliche Entwicklung jedoch Vorrang vor der Landschaftsentwicklung („temporäres Landschaftsschutzgebiet“ gemäß Nr. 2.2-4 LP Bielefeld-Senne). Hierzu gehört auch der Gewerbebereich an der Senner Straße. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.2-4 A des Landschaftsplanes tritt diese Festsetzung mit Rechtsverbindlichkeit eines der 182. FNP-Änderung folgenden Bebauungsplanes außer Kraft. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für die Regenrückhaltung wird im Geltungsbereich des Landschaftsplanes verbleiben.

Gelöscht: ¶
¶

Gelöscht: _

Formatiert: Unterstrichen

Gelöscht: Voraussichtlich

Gelöscht: jedoch die geplante Regenrückhaltung

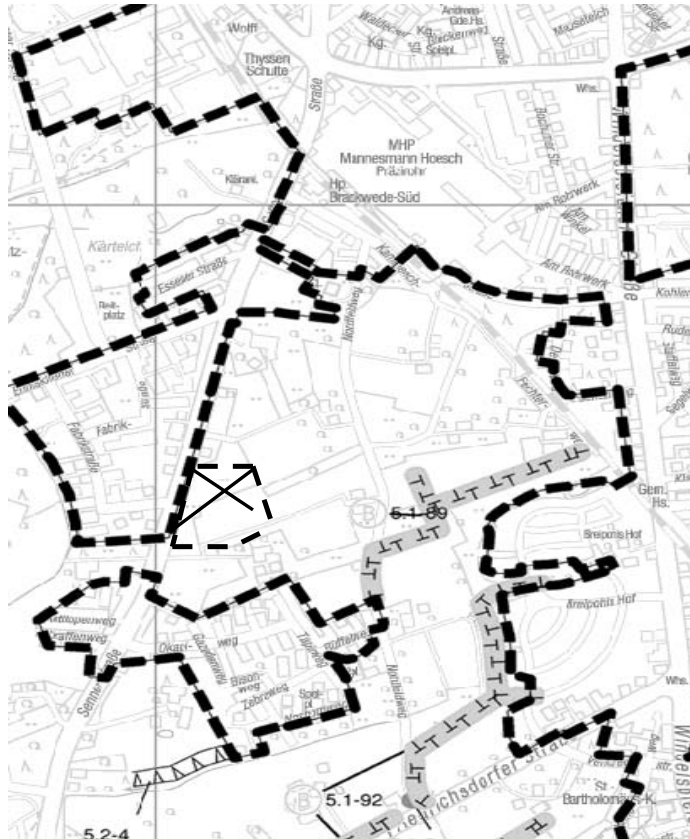
Im Nahbereich des Bebauungsplan-Gebietes ist die östlich angrenzende alte Wallhecke zwischen den Höfen Steinkröger und Reckmeier mit starken Eichen, Buchen und Birken als **geschützter Landschaftsbestandteil (GLB)** festgesetzt.

Besonders geschützte Biotope gemäß **Biotopkataster der LÖBF** bestehen im Plangebiet nicht.

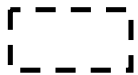
Gelöscht: 63

Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld - Senne

Ausschnitt im Maßstab 1 : 10.000 (ca.)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes



Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. I/S 50 „Gewerbegebiet Senner Straße“



Mit Rechtsverbindlichkeit des Bauungsplanes aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes entfallende Fläche (ohne geplante Regenrückhaltung).

Gleichzeitig treten auch alle auf die entfallende Fläche bezogenen Darstellungen und Festsetzungen außer Kraft.

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Das Gewerbegebiet der 182. FNP-Änderung und damit der Untersuchungsbereich der städtebaulichen Rahmenplanung schließen an die großflächigen Gewerbe- und Industriegebiete im Süden Brackweddes an. Die südliche Grenze des Gewerbegebietes gemäß 182. FNP-Änderung, die der Bebauungsplan Nr. I/S 50 mit seiner Baugebietsgrenze aufgreift, orientiert sich an der Südgrenze des Gewerbegebietes westlich der Senner Straße.

Das Plangebiet wird bisher zu etwa gleichen Anteilen als Acker und als Grünland (i.W. Intensivgrünland) landwirtschaftlich genutzt. Bebauung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selber nicht vorhanden. Im nördlichen Bereich der Rahmenplanung liegen jedoch neben der Hofstelle Steinkröger auch 2 einzelne Wohnhäuser innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen, beide grenzen direkt an die Senner Straße an. Das erste Wohnhaus liegt ca. 50 m nördlich der Grenze der vorliegend geplanten gewerblichen Baufläche (ca. 35 nördlich der Planstraße im Plangebiet) und gehört zu der Eigentümerfamilie, die bereit ist, die Bauflächen für den Bebauungsplan zu veräußern. Das zweite Wohnhaus im Norden liegt fast 200 m nördlich der gewerblichen Baufläche und ist als Landarbeiterhaus für den Hof Steinkröger genehmigt worden.

Im Osten verläuft ein namenloser Entwässerungsgraben mit geringer, aber vermutlich ständiger Wasserführung, Graben begleitend hat sich ein Saum von beidseitig ca. 2 bis 3 m Breite mit Schilf oder Brombeergestrüpp entwickelt. Der Graben fließt weiter entlang der Hofstelle Kordbarlag nach Westen. Im Bereich dieser Hofstelle stockt ein alter Hofeichenbestand, die Hofzufahrt im Südwesten ist durch eine alte Baumreihe mit Eichen bestanden und schließt das Plangebiet dort ab. Somit ist das Plangebiet gut nach Süden zum Siedlungsbereich Okapiweg abgeschirmt.

Auf der Westseite wird das Plangebiet durch die Senner Straße begrenzt. Jenseits der Straße schließen weitgehend bebaute Gewerbegrundstücke an, z.T. besteht jedoch auch betriebsunabhängige Wohnbebauung innerhalb des dort festgesetzten kleinen Mischgebietes an der Senner Straße.

Landschaftsprägend stockt im Osten eine alte, ca. 20 m breite Wallhecke mit Eichen und Buchen. Im Umfeld der Hofstelle Steinkröger am Nordfeldweg bestehen vielfältige Strukturen mit altem Hofeichenbestand, kleinem Fichtenwäldchen, hohen Strauchhecken als Grundstücksbegrenzung, Baumreihen, Obstbäumen sowie älteren Brachflächen mit Gehölzaufwuchs. Somit kann das Plangebiet wirksam nach Osten und Süden vom Landschafts- und Siedlungsraum abgegrenzt werden.

Zur weiteren Bestandsaufnahme und zur Beschreibung der naturräumlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen wird auf den Umweltbericht (s.d., insbesondere Kapitel 3.2 mit Biotopptypenkartierung) und auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen; diese sind den Planunterlagen zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

5. Planungsgrundsätze, Festsetzungsvorschläge und abwägungsrelevante Aspekte

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 50 werden in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebietes und für die Entwicklung als Gewerbegebiet getroffen. Übergeordnete Planungsziele sind gemäß Kapitel 1 die gewerbliche Entwicklung, die Standortsicherung eines im Süden von Bielefeld ansässigen Betriebes und die Sicherung und Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen für die Bevölkerung im südlichen Stadtgebiet von Bielefeld.

Gelöscht: ¶
¶
¶
¶
-----Seitenumbruch-----

Gelöscht: 63

5.1 Städtebauliches Planungskonzept und Erschließung

a) Standortdiskussion auf Flächennutzungsplan-Ebene und Entscheidung für die Gebietsentwicklung

Auf die im Rahmen der 182. Flächennutzungsplan-Änderung erfolgte Prüfung der künftigen gewerblichen Standortentwicklung im Ortsteil Senne wurde bereits in den Kapiteln 1 und 3.1 eingegangen. In der Standortdiskussion hat sich die Stadt Bielefeld für die künftige Entwicklung des brutto ca. 12 ha großen Bereiches östlich der Senner Straße entschieden. Die vorliegende Planung ist das Ergebnis eines unter städtebaulichen und umweltrelevanten Gesichtspunkten intensiv geprüften Flächentausches im Rahmen der 182. FNP-Änderung aus dem Jahr 2004.

Vor Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich sind jedoch im Interesse des Boden- und Freiraumschutzes insbesondere bereits versiegelte oder unternutzte Flächen (Gewerbebrachen) sowie mögliche Restflächen in älteren Bebauungsplänen zu prüfen. Vor Entwicklung der ersten Teilfläche dieses Gebietes sind daher zunächst eventuell mögliche alternative Flächenoptionen erörtert worden.

Die Prüfung der Verwaltung und die Erhebung der in der Stadt vorhandenen gewerblichen Baulandreserven im Zusammenhang mit der Erstellung des Gutachtens zum langfristigen Gewerbeflächenbedarf in der Stadt Bielefeld (Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung Dr. Kahnert) haben jedoch gezeigt, dass es in den Stadtbezirken Brackwede und Senne keine Reserveflächen mit verbindlichem Planungsrecht gibt, die eine ausreichende Größe aufweisen. Größere Gewerbebrachen, die mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand für eine gewerbliche Neuansiedlung zur Verfügung gestellt werden könnten, sind ebenfalls nicht vorhanden. Auch die Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. I/S 42 im Norden an der Senner Straße sind aufgrund der Emissionsbegrenzungen und des Zuschnittes nicht als Standort für den in Kapitel 1 genannten ortsansässigen Betrieb geeignet.

Vor diesem Hintergrund kann die Standortsicherung nur durch die Neuentwicklung des gemäß Flächennutzungsplan abgestimmten Bereichs an der Senner Straße erfolgen. In der Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange hat sich die Stadt Bielefeld entschieden, den Zielkonflikt zwischen Stärkung der Wirtschaftsstruktur und Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze einerseits und dem Boden- und Freiraumschutz andererseits zu Gunsten der gewerblichen Neuentwicklung zu lösen.

b) Städtebauliche Rahmenplanung und Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. I/S 50

Nach Diskussion mit der WEGE mbH Bielefeld und dem Bauamt hat sich gezeigt, dass der Flächenbedarf des ortsansässigen Betriebes von etwa 3 ha brutto kurzfristig im Plangebiet nur im Süden in Höhe Fabrikstraße gedeckt werden kann. Dieses hängt mit der Flächengröße und den verfügbaren Flächen zusammen. Die dortigen Eigentümer sind bereit, nicht nur die benötigten Bauflächen, sondern auch größere Flächen für die Regenrückhaltung des Planvorhabens und für die mittel- bis langfristig erforderliche Rückhaltung des Wassers von den gemäß Flächennutzungsplan (FNP) vorgesehenen Bauflächen bereit zu stellen.

Die Verwaltung hat zunächst die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten der ca. 12 ha großen, in der 182. FNP-Änderung neu aufgenommenen Gewerbefläche (nach Streichung der Gewerbeflächen im Osten an der Bahnlinie) untersucht. Die gebotene zügige Baulandmobilisierung zu Gunsten des heimischen Betriebes kann nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass hierdurch die langfristige Gebietsentwicklung nicht gefährdet wird. In der vorbereitenden **Städtebaulichen Rahmenplanung „Erweiterung von Gewerbeflächen**

„**östlich der Senner Straße**“ wurde daher die Entwicklung der Gewerbefläche gemäß FNP-Abgrenzung untersucht.

Anschlüsse der Planstraßen an die K 17 sind so zu wählen, dass ein verkehrlich sicherer Anschluss mit Linksabbiegerspur und eine weitere sinnvolle Erschließung des Rahmenplan-Gebietes möglich sind. Die Rahmenplanung hat diese Fragen im Grundsatz geprüft. Eine Erschließung des gesamten Gewerbegebietes gemäß FNP ausschließlich im Norden in Höhe Enniskillener Straße wurde im Zuge der Diskussion der städtebaulichen Rahmenplanung verworfen. Diese ist aus städtebaulichen, verkehrlichen, wirtschaftlichen und umweltrelevanten Gründen nicht sinnvoll und würde zu einem erheblichen Mehrverbrauch an Erschließungsflächen führen (Versiegelung). Die Entfernung zwischen diesem nördlichen Knotenpunkt und der Südgrenze der FNP-Darstellung „Gewerbefläche“ beträgt rund 600 m, eine 2. Zufahrt im Süden wäre erforderlich. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhaltes bleibt einem weiteren Bauleitplanverfahren vorbehalten.

Ausgehend von der Haupteerschließung im südlichen Plangebiet wurde im Ergebnis in 3 ausgearbeiteten **Erschließungsvarianten** mit alternativ ein oder zwei Anschlüssen an die Senner Straße aufgezeigt, dass der Stadt Bielefeld ein umfangreicher Planungsspielraum für die weitere Gebietserschließung verbleibt, wenn der Bebauungsplan Nr. I/S 50 in der vorgeschlagenen Abgrenzung aufgestellt wird. Die grundlegende gewerbliche Erschließung von der Senner Straße aus ist hierbei für den Bebauungsplan als Planungsabschnitt 1 und für das weitere Rahmenplan-Gebiet (= Planungsabschnitt 2) ohne Alternative. In der späteren Bauleitplanung für Planungsabschnitt 2 kann dann entschieden werden,

- welche Erschließung in Abhängigkeit von Nachfrage, Flächenauswahl, Kosten und Verkehrsentwicklung erfolgen soll und
- welche Teilflächen gewerblich genutzt werden oder als landwirtschaftliche Flächen bzw. als Entwicklungsflächen für Naturschutz und Landschaftspflege verbleiben sollen. Die im Umweltbericht in den Kapiteln 4.1 bis 4.7 ergänzend erörterte Frage der Überplanung von Landschaftselementen gemäß FNP ist dann zu abschließend zu entscheiden.¹

Die Anordnung des Planungsabschnittes 1 bzw. des Bebauungsplanes Nr. I/S 50 an der Südgrenze des Rahmenplan-Gebietes sind in der Diskussion über die Rahmenplanung und im Umweltbericht aus Sicht des Siedlungs- und Landschaftsbildes erörtert worden:

- Als negativ wird bewertet, dass durch die Bebauung im Süden zunächst ein ca. 270 m langer Abschnitt an der Senner Straße bis zu dem bestehenden Gewerbebetrieb im Norden unbebaut verbleibt. Sollte eine gewerbliche Weiterentwicklung erst langfristig erfolgen, trägt dieses zu einer gewissen weiteren Zersiedlung im Planungsraum bei. Eine schrittweise Entwicklung von Nord nach Süd würde diesen Eindruck vermeiden. Allerdings wurde auch festgestellt, dass sich in dem Bereich bereits ein Gewerbebetrieb und zwei Wohnhäuser befinden, so dass ein „offener“ Raum ohnehin nicht mehr oder nur noch bedingt gegeben ist.
- Positiv wird dagegen die gemäß Bebauungsplan Nr. I/S 50 frühzeitig mögliche Sicherung und Gestaltung des langfristig vorgesehenen Orts-/Gebietsrandes gesehen. Im Zusammenhang mit der Verlegung der Ortsdurchfahrt (OD) bis in Höhe des Okapiweges kann die Einfahrt Senner Straße in den Siedlungsbereich in Verbindung mit dem im Südwesten

Gelöscht: 1

Gelöscht: 2

¹ Hinweis: Im Zuge der Beratungen über die städtebauliche Rahmenplanung wurde bereits der Vorschlag der Rahmenplanung, die Wallhecke im Osten des Rahmenplanes und den südöstlich folgenden Bereich langfristig nicht baulich zu nutzen, sondern möglichst als Grünfläche bzw. als Fläche für Entwicklungsmaßnahmen von Natur und Landschaft zu entwickeln, aufgegriffen. In den Sitzungen der BV Senne und im USTA im Mai/Juni 2007 wurde beschlossen, die im FNP noch dargestellten gewerblichen Bauflächen nicht zu entwickeln.

Gelöscht: 63

anzuordnenden Rückhaltebecken für Planungsabschnitt 1 entsprechend gestaltet werden. Auch die Anpflanzungen im Süden und Osten der Baufläche könnten schon erfolgen, auch wenn die weiteren Rückhaltebecken erst später bedarfsgerecht angelegt werden sollen.

Bei einer sukzessiven Entwicklung von Nord nach Süd wären dagegen jeweils keine Flächen verbrauchenden Eingrünungen möglich, auf längere Sicht würde sich ein unfertiger Eindruck ergeben.

In der bauleitplanerischen Diskussion besitzt zudem die aufgrund der Geländeneigung nach Südwesten gegebene Notwendigkeit, hier frühzeitig ausreichende Flächen für die Regenrückhaltung für das Gesamtgebiet gemäß Flächennutzungsplan zu sichern, erhebliches Gewicht.

Unter Abwägung der Rahmenbedingungen und der Planungsziele hat die Stadt Bielefeld daher zusammenfassend beschlossen, das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. I/S 50 als Planungsabschnitt 1 einzuleiten.

Gelöscht: ¶

c) Plankonzept des Bebauungsplanes Nr. I/S 50

Das **Plankonzept des Bebauungsplanes** basiert auf der zunächst als Stichweg anzulegenden Haupterschließung, an die der Betriebsstandort angebunden werden kann. Da der Betrieb ebenfalls in Bauabschnitten erweitert werden soll, kann über die weitere Entwicklung heute noch keine Aussage getroffen werden. Vorgesehen sind daher rahmensetzende Festsetzungen über Nutzungsmaße und Baugrenzen, um eine langfristige Flexibilität zu sichern. Die immissionsschutzrechtliche Gliederung des Gewerbegebietes muss die Wohnnutzungen im Umfeld angemessen berücksichtigen. Grundlage hierfür ist das erarbeitete Schallgutachten mit einer Gesamtbetrachtung der im Umfeld vorhandenen Gewerbe- und Wohnnutzungen.

Entlang der Senner Straße und der Planstraße sind zur städtebaulichen Einbindung Baumzeilen mit einheitlicher Artenwahl vorgesehen. Im Süden und Osten des Baugebietes sind Heckenpflanzungen als Eingrünung vorgesehen.

Gelöscht: ¶

d) Verkehrliche Erschließung

Der Abschnitt der Senner Straße (K 17) in Höhe der Rahmenplanung liegt heute innerhalb der **Ortsdurchfahrt (OD)**. Das Verfahren zur Verlegung der OD, die zuvor in Höhe der Enniskillener Straße endete, nach Süden bis nahe der Einmündung Okapiweg hat im Jahr 2008 Rechtskraft erlangt. Der bis 2004/2005 erörterte eventuelle Ausbau der Senner Straße zwischen Enniskillener Straße im Norden und der künftigen Trasse der A 33 im Süden ist heute nicht mehr vorgesehen. Hierfür muss im Plangebiet nach heutigem Stand kein Seitenstreifen mehr frei gehalten werden.

Gelöscht: außerhalb

Gelöscht: , hier gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 60 km/h

Gelöscht: erzeit wird ein

Gelöscht: heute

Gelöscht: durchgeführt.

Städtebauliche Rahmenplanung und Bebauungsplan Nr. I/S 50 sehen eine **Haupterschließung** von der Senner Straße zwischen der Fabrikstraße und dem einzeln stehenden Wohnhaus Senner Straße 165 vor.

Notwendig wird für das Plangebiet ein **Knotenpunkt mit Linksabbiegespur** und mit Querungshilfe für Fußgänger. Ein Knotenpunktausbau in Höhe Fabrikstraße kann nicht erfolgen, da die dann verbleibende Gewerbefläche im Süden mit (nur) etwa 80 m Tiefe nach den Erfahrungen z.B. im Bereich des Bebauungsplanes Nr. I/S 42 zu kleinmaßstäbig ausfallen würde und da der Flächenbedarf des ansiedlungswilligen Betriebes nicht gedeckt werden könnte. Der Anschlusspunkt muss zwecks sinnvoller Entwicklung der benötigten größeren zusammenhängenden Bauflächen nach Norden verschoben werden. Die Distanz zwischen Abbiegespur/Planstraße und Fabrikstraße muss nach der Vorabstimmung mit den Fachämtern der Stadt Bielefeld mindestens 50 m betragen.

Gelöscht: 63

Ein straßenbautechnischer Vorentwurf wurde bereits abgestimmt (Ingenieurbüro plan.b, Bielefeld, Juli 2007 mit Fortschreibung). In der Knotenpunktplanung sind die Belange der im Westen liegenden Wohnnutzungen berücksichtigt worden, die Abbiegespur führt nur zu einer Aufweitung nach Osten auf die Grundstücke der verkaufsbereiten Eigentümerfamilie. Der Radweg im Westen der Senner Straße wird somit ebenfalls nicht eingeschränkt. Durch die geplante Mittelinsel als Querungshilfe kann es zu einer Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeiten - auch im Interesse der Verkehrssicherheit - kommen. Dieses Konzept wird Grundlage der Straßenplanung im Bebauungsplan. Für diese Aufweitung mit Abbiegespur ist der Geltungsbereich im Planentwurf gegenüber dem Aufstellungsbeschluss in geringem Maße in der Längsachse und nach Osten erweitert worden.

Entlang der Senner Straße wird nach heutigem Stand ein **Zufahrtsverbot** vorgeschlagen, um angesichts der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen eine eindeutige und verkehrssichere Erschließung über den o.g. Knotenpunktausbau für den Planungsabschnitt 1 und für die weitere Gebietsentwicklung zu sichern und um die Gestaltung der Einfahrtsituation in den Gewerbestandort beidseits der K 17 abschließend zu regeln.

Die **Planstraße** wird als öffentliche Straße festgesetzt, könnte dann ggf. aber auch (irrtümlich) von Nicht-Anliegern befahren werden. Aus diesem Grund ist eine **Wendemöglichkeit für öffentlichen Verkehr** zu Gunsten der Allgemeinheit vorzuhalten, bis der Weiterbau der Planstraße in Planungsabschnitt 2 erfolgt. Diese könnte mit provisorischer Befestigung entweder auf den verbleibenden Grünland- oder Ackerflächen oder im Plangebiet bereit gestellt werden.

Gelöscht: angeleg

Gelöscht: und

Gelöscht: an

Gelöscht: n

Gelöscht: auch

Gelöscht:

Als Ergebnis der Gespräche über die Erschließungs- und Grundstückverträge wird flächensparend eine Wendeanlage etwa 50 m östlich der Senner Straße vorgesehen, da nach heutigem Kenntnisstand der hintere Teil erst zu einem späteren Zeitpunkt von dem Gewerbebetrieb erschlossen werden soll. Auf den weiteren Ausbau der Planstraße kann dann zunächst flächen- und kostensparend verzichtet werden.

Hierfür wird ein Geh-/Fahrrecht als Wendemöglichkeit gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB auf dem Gewerbegrundstück aufgenommen. Dieses **Geh-/Fahrrecht** wird **als zeitlich begrenzte, bedingte Festsetzung i.V.m. § 9(2) Nr. 2 BauGB** festgesetzt. Das Recht für die öffentliche Wendemöglichkeit entfällt auf dem Privatgrundstück im Planungsabschnitt 1, sobald die Planstraße nach Nordosten zur Erschließung des 2. Planungsabschnittes durchgebaut und dort eine ausreichende Wendemöglichkeit (auch als Baustraße) öffentlich oder auf Grundstücken der dort begünstigten Eigentümer bereit gestellt wird. Die Fläche ist dann als Gewerbegebiet gemäß den übrigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nutzbar. Die Festsetzungen zu Baugrenzen, Baumpflanzungen etc. sind ab diesem Zeitpunkt entsprechend nutzbar bzw. einzuhalten.

Als Ausnahmeregelung kann ein Verschieben der Wendefläche um bis zu 50 m nach Osten zugelassen werden, falls der Gewerbebetrieb diese Wendemöglichkeit z.B. im Zusammenhang mit einer Betriebserweiterung neu ordnen möchte.

Eine weitere **öffentliche Binnenerschließung** des Gewerbegebietes ist nach heutigem Stand nicht mehr erforderlich.

Gelöscht: ¶

Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungskonzeption nimmt Bezug auf die Rahmenplanung. Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine weitere Aufschließung der potentiellen Gewerbeflächen allerdings nicht erkennbar. Ein Ausbau des Knotens und der Erschließungsstraße in dem vorgesehenen Umfang ist zur Erschließung der gewerblichen

Gelöscht: 63

Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/S 50 „Gewerbegebiet Senner Straße“ nicht zwingend erforderlich. Der Ausbau soll erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen und jetzt nur im notwendigen Umfang für eine gesicherte Erschließung des anstehenden Bauvorhabens realisiert werden. Über entsprechende Verträge ist sichergestellt, dass bei Bedarf über die erforderlichen Grundstücke verfügt werden kann.

Das Plangebiet kann über die **Buslinien und Bushaltestellen** der moBiel und der TWE an der Senner Straße und im Bereich Fabrikstraße / Enniskillener Straße an den ÖPNV angebunden werden. Im Norden kann der **Bahnhaltepunkt Brackwede-Süd** der Regionalbahn an der Senner Straße genutzt werden. Das Plangebiet weist damit eine gute ÖPNV-Anbindung und -Erschließung auf.

Eine Anbindung für **Fußgänger und Radfahrer** zwischen Senner Straße und dem östlich gelegenen Nordfeldweg, der intensiv von Fußgängern und Radfahrern genutzt wird, kann im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. I/S 50 nicht abschließend ermöglicht werden. Nach Abstimmung zwischen den Umweltbetrieben und dem Umweltamt kann eine Wegeverbindung von West nach Ost in der südlichen Randlage der öffentlichen Regenrückhaltefläche, die an die Stadt Bielefeld übergehen wird, angelegt werden, somit erfolgt keine Festsetzung. Im Abschnitt an der Senner Straße kommt eine Führung über die auf den ersten etwa 100 m alleeartige Hofzufahrt in Frage. Für die Weiterführung nach Osten werden dann jedoch weitere Flächen außerhalb des Plangebietes benötigt. Wenn diese zu einem späteren Zeitpunkt mobilisiert werden können, erfolgen entsprechende Abstimmungen auch mit den betroffenen Eigentümern in Höhe des Plangebietes.

Eine weitere Wegeverbindung kann im Zuge der weiteren Ausbauplanung im späteren Planungsabschnitt 2 angestrebt werden.

Gelöscht: ¶

c) Ver- und Entsorgung, Technische Erschließung

Entwässerung - Schmutzwasser:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Obere Lutter“. Das **Schmutzwasser** wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage „Obere Lutter“ zugeleitet. Der vorhandene Schmutzwasserkanal in der Senner Straße wird nach heutigem Stand bis zur Friedrichsdorfer Straße 2009 bis 2011 vergrößert. Danach ist das gesamte Gebiet (B-Plan und Rahmenplan) für eine Schmutzwasserspense von ca. 0,7 l/s/ha ausgelegt. Bei abwasserintensiven Betrieben ist ggf. eine Drosselung (Schmutzwasser-Rückhaltung) erforderlich. Außerdem kann dann der an der westlichen Plangebietsgrenze vorhandene Schmutzwasserkanal aufgegeben werden.

Gelöscht: im Jahr

Gelöscht: Bis zur Kanalvergrößerung dürfen keine abwasserintensiven Gewerbebetriebe angeschlossen werden. Andernfalls wäre

Gelöscht: des Schmutzwassers)

Für die ersten Bauabschnitte des ansiedlungswilligen Betriebes im 1. Planungsabschnitt ist ein Anschluss an den Bestand möglich, die Schmutzwasserentsorgung kann somit gesichert werden. Für die weitere Gewerbeentwicklung gemäß FNP-Darstellung und Rahmenplan wird die Neuverlegung erforderlich. Hierfür wird vorsorglich ein **Leitungsrecht** zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes entlang der Senner Straße vorgesehen, die aus städtebaulichen Gründen gewünschte Baumzeile ist mit ausreichendem Abstand anzulegen. Die Planung ist im Detail im Zuge der Objektplanung abzustimmen.

Entwässerung - Regenwasser:

Gelöscht: ¶

Gelöscht: ¶

Gelöscht:

Ein **Regenwasser-Kanal** besteht nicht, könnte aber ggf. mit der o.g. Erneuerung des SW-Kanals verlegt werden, um den zwischen den Wohnhäusern an der Senner Straße tiefer liegenden Bereich ggf. besser entwässern zu können.

Gelöscht: 63

Grundwasser steht im Plangebiet teilweise hoch an, der Untergrund ist relativ wasserundurchlässig. Eine Versickerung von unverschmutztem Regenwasser ist nach den erfolgten Untersuchungen nicht möglich, allenfalls in kleinen Teilbereichen im Norden im Bereich der Rahmenplanung könnte ggf. die stauende Bodenschicht durchstoßen werden. Angesichts des hohen Grundwasserstandes wird außerdem empfohlen, auf Keller zu verzichten. Werden dennoch Keller gebaut, sind diese wasserdicht auszubilden (z.B. als weiße Wanne). Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Kellerfenster und -schächte sind durch bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Grund- und Oberflächenwasser zu schützen. Dem Anschluss einer Ablaufleitung von den Kellerlichtschächten in die öffentliche RW-Kanalisation kann im Einzelfall auf Antrag ggf. zugestimmt werden. In den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen erfolgt ein entsprechender Hinweis.

Der **namenlose Entwässerungsgraben**, der im Süden in Höhe der Eichenallee zum Hof Kordbarlag in den Straßenseitengraben mündet, bildet heute die einzige natürliche Vorflut für den Bereich und besitzt nur eine geringe Leistungsfähigkeit.

Die Frage der Entwässerung des gesamten Rahmenplan-Gebietes wurde aufgrund dieser Rahmenbedingungen bereits frühzeitig geprüft und zwischen den Fachämtern und dem Umweltbetrieb weiter abgestimmt. Nach der Vorplanung kommt unter Berücksichtigung der Anforderungen des Landeswassergesetzes nur eine **Rückhaltung im Plangebiet und eine gedrosselte Ableitung** in die weitere Vorflut **Richtung Kreidebach**, ca. 200 m westlich der Senner Straße, in Frage. Für diese Einleitung von Niederschlagswasser in den Kreidebach ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 WHG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Die Einleitungsstelle darf erst nach Vorliegen der wasserrechtlichen Erlaubnis in Betrieb genommen werden.

Im Zuge der Erörterung der Rahmenplanung mit dem Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld war zunächst fraglich, wie die gedrosselte Ableitung des Regenwassers für das gesamte Rahmenplan-Gebiet erfolgen kann. Auch hierfür konnte jedoch eine Lösung gefunden werden, nachdem die Eigentümerfamilie des Baulandes auch noch eine Kanaltrasse nach Westen Richtung Vorflut bereit stellen konnte.

Der Umweltbetrieb, GB Stadtentwässerung, hat nach den Vorabstimmungen ein Plankonzept erarbeitet, das auf den südlich des Gewerbegebietes einbezogenen Flächen ein erstes **Rückhaltebecken an der Senner Straße** für den Bebauungsplan Nr. I/S 50 vorsieht. Das Konzept beinhaltet unter Berücksichtigung der schrittweise erfolgenden Bebauung des Rahmenplangebietes 3 weitere, kaskadenartig anzulegende Becken.

In diese Becken kann das von Nordosten aus dem späteren Gewerbegebiet gemäß Flächennutzungsplan anfallende Regenwasser eingeleitet werden. Die Zuleitung kann ggf. über den offenen Graben im Osten erfolgen, alternativ muss dort je nach später detailliert zu prüfender Höhenlage eine Kanaltrasse angelegt werden. Für die Straßenentwässerung der Planstraße und für die Ableitung von Regenwasser von Teilflächen an der Senner Straße ist jedoch auch eine Kanaltrasse in der Planstraße und in der Senner Straße bis in Höhe Fabrikstraße erforderlich. Dieser Kanal - mit einem provisorischen Anschluss an den Regenwasserkanal Fabrikstraße - dient vorerst nur der Straßenentwässerung. Bei der späteren Gebietserweiterung ist der Kanal in der Senner Straße bis zu den Rückhaltebecken zu verlängern. Die Senner Straße ist weiterhin über den begleitenden Graben zu entwässern.

Die gesamte, langfristig für Rückhaltemaßnahmen benötigte Fläche wird im Bebauungsplan Nr. I/S 50 gesichert; der Grundstücksverkehr kann bereits zum jetzigen Zeitpunkt vertraglich

vorbereitet werden, so dass die langfristige Entwässerung der weiteren Bauflächen gesichert ist.

Von den Gewerbebetrieben ist eine **private Regenwasserbehandlung** vorzunehmen, sofern das von dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser der Kategorie II bzw. III der Anlage 1 des Runderlasses des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagswasserentwässerung im Trennverfahren“ zuzuordnen ist.

Technische Versorgung, Löschwasser:

Gelöscht: ¶

Gelöscht: ¶

Die Anforderungen an die **technische Erschließung und Versorgung** sowie die weitere Koordination mit Versorgungsträgern und Fachbehörden wurden parallel zum Bebauungsplan-Verfahren vorgeprüft. Die Versorgung des Plangebietes kann im Grundsatz durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze im Bereich Senner Straße / Gewerbegebiet Hambrink-Kampmann gesichert werden.

Gelöscht: e

Gelöscht: weiteren

Gelöscht:

Vom Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Bielefeld wird im Plangebiet eine **Löschwassermenge** von 2.400 l/min (144 m³/h) für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Die Stadtwerke Bielefeld GmbH hatten zunächst nach einer ersten Rohrnetz-berechnung mitgeteilt, dass diese Löschwassermenge voraussichtlich bereit gestellt werden kann. Nach einer erneuten Netzberechnung kann jedoch nur eine Löschwassermenge von 96 m³/h bereit gestellt werden. Die über das Angebot aus dem Leitungsnetz hinaus notwendige Löschwasserversorgung ist daher betriebsbezogen durch Zisternen, Rückhaltebecken, Staukanäle oder betriebseigene Brunnen zu leisten. Diese Maßnahmen sind im Zuge der schrittweisen Betriebsentwicklung im Baugenehmigungsverfahren zu sichern. Zusätzliche Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Gelöscht: .

Gelöscht: nach einer aktuellen Rohrnetz-berechnung - einfaches Verfahren -

Auf Anregung und in Abstimmung mit der Stadtwerken Bielefeld GmbH wird eine **Trafo-station** am Ende der Zufahrt zum Betriebsgelände und der hier (befristet) geplanten Wendeanlage aufgenommen. Aus Sicht des Bebauungsplanes wäre langfristig ein Standort z.B. an der Ostgrenze günstiger. Dieser kann jedoch vorläufig nicht festgesetzt werden, da dann ein vorerst unnötiges Erschließungserfordernis mit Versiegelung eintreten würde. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt ein anderer Standort aus Sicht der Stadtwerke, des Städtebaus oder des Betriebes sinnvoller sein, bestehen gegen eine Änderung oder Befreiung ausdrücklich keinerlei Bedenken.

Die **Gasversorgung** erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Bielefeld GmbH. Für eine erste Teilfläche des Plangebietes (bis ca. 1,5 ha) kommt je nach spezifischem Gasbedarf eine Versorgung aus dem vorhandenen Leitungszug in der Senner Straße in Frage. Für den Gesamtbereich der städtebaulichen Rahmenplanung kann eine Gasversorgung erst nach Sicherung der Erschließung aufgebaut werden.

Gelöscht: ggf.

Gelöscht: ¶

Die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt durch die TELEKOM AG.

Gelöscht: ¶

Gelöscht: ¶

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen: Art und Maß der baulichen Nutzung

Gelöscht: ~~~~~Seitenumbruch~~~~~

Im Bebauungsplanes Nr. I/S 50 werden Festsetzungen getroffen, die sich an den vergleichbaren gewerblichen Planungszielen und Festsetzungen im Umfeld und in ähnlichen Gewerbegebieten der Stadt Bielefeld orientieren. Zu nennen sind neben den Größenordnungen im westlich angrenzenden Gewerbegebiet Hambrink-Kampmann insbesondere auch der im Norden angrenzende Bebauungsplan Nr. I/S 42, der im Jahr 2005 als Satzung beschlossen worden ist:

Gelöscht: 63

a) Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet wird entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen als **Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO** festgesetzt.

Im Umfeld bestehen sowohl Gewerbe- als auch Wohnnutzungen mit unterschiedlichen Rechtsgrundlagen. Zudem benötigt der ansiedlungswillige Betrieb im 1. Planungsabschnitt Planungssicherheit auch bzgl. der möglichen Emissionen. Gleichwohl müssen aber auch die weiteren Gewerbeflächen gemäß Rahmenplanung angemessen nutzbar bleiben, ein einzelner Betrieb kann nicht die möglichen Emissionskontingente voll ausschöpfen.

Somit bietet sich die Überplanung und **Gliederung nach § 1(4) Nr. 2 BauNVO** hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen **durch sog. „immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel“ (IFSP)** an. Hierdurch kann unter Berücksichtigung der vorhandenen und der geplanten Gewerbenutzungen gemäß Flächennutzungsplan bzw. Rahmenplanung eine angemessene Rücksichtnahme auf die Wohnbebauung im Umfeld durch sachgerechte Verteilung von Lärmemissionskontingenten auf alle Teilflächen gewährleistet werden. Das hierzu erstellte Schallgutachten liefert daher eine Gesamtbetrachtung, für den Bebauungsplan Nr. I/S 50 als Planungsabschnitt 1 wird ein Festsetzungsvorschlag für ein Emissionskontingent *Schall* unterbreitet. Ergänzend wird diese schalltechnische Gliederung mit einer Gliederung gemäß Abstandserlass NRW kombiniert, um so auch andere Emissionen außer Schall wie *Gerüche, Schadstoffe* oder *Erschütterungen* zu erfassen.

Die immissionsschutzrechtlichen Planinhalte und die zentralen Abwägungsaspekte hierzu werden in Kapitel 5.4.1 weiter erläutert.

Gelöscht: ¶

a.1) Ausschluss von Nutzungen im Gewerbegebiet gemäß § 1, Absätze 5, 6 und 9 BauNVO

Im Gewerbegebiet sollen kurzfristig benötigte Gewerbeflächen für einen produzierenden Betrieb bereitgestellt werden. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass bestimmte Nutzungen wie z.B. Schrottplätze oder Vergnügungsstätten ein spezielles Konfliktpotenzial besitzen. Ein möglicher Attraktivitätsverlust kann bei Ansiedlung derartiger Nutzungen zu einer Gefährdung der gewünschten nachhaltigen weiteren Standortentwicklung mit möglichst qualifizierten, zukunftsweisenden Gewerbebetrieben führen. Auch gegenüber den Wohnnutzungen im Umfeld können spezielle Konflikte verursacht werden.

Aus diesen städtebaulichen Gründen sollen daher eine Reihe von Nutzungen im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. Angesichts der Ertaufstellung des Bebauungsplanes werden die künftigen Bauwilligen frühzeitig über diese Planungsziele informiert. Diese Ziele sind damit mit dem Kaufvertrag akzeptierte Voraussetzung für die ansiedlungswilligen Betriebe. In bestehende Rechte wird nicht eingegriffen.

- **Ausschluss von selbstständigen Schrottplätzen:** Schrottplätze als Unterart von Verwertungsbetrieben und Lagerplätzen besitzen in der Regel eine negative Ausstrahlung mit temporären Ablagerungen, Resteverwertung, unregelmäßigen Emissionen u.v.m. Angesichts der o.g. Planungsziele mit angestrebter „positiver“ Außendarstellung (Image) des Gewerbegebietes, der Nachbarschaft und der Lage zum Landschaftsraum werden diese Betriebe daher aus heutiger Sicht für das Plangebiet Nr. I/S 50 ausgeschlossen.
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes:** Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie ebenfalls nicht der Zielsetzung dieses Gewerbegebietes entsprechen (s.o.). Hinzu kommt, dass diese Nutzungen im Regelfall ihren idealtypischen Standort in den zentralen Ortslagen mit gemischten Nutzungen oder zumindest in direkter Siedlungsnähe finden

Gelöscht: 63

sollten. Als Randaspekt ist anzumerken, dass derartige Betriebe erfahrungsgemäß aufgrund des von ihnen häufig ausgehenden Ruheanspruchs - trotz einer Genehmigung in GE-Gebieten mit entsprechenden Einschränkungen des Schutzanspruchs und mit Auflagen - langfristig zu unerwünschten Konflikten mit den angestrebten gewerblichen Nutzungszielen führen können, die hiermit vermieden werden.

- **Einzelhandel** wird ebenfalls ausgeschlossen, um das Plangebiet für die produzierende gewerbliche Nutzung zu sichern. Zudem sei ergänzt, dass Einzelhandel in dieser peripheren Lage außerhalb der Siedlungsschwerpunkte in keiner Weise den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Bielefeld entspricht.
In Anlehnung an vergleichbare Planungen und analog zu dem Bebauungsplan Nr. I/S 42 kann jedoch als Ausnahme ein unproblematischer Einzelhandel mit Waren, die in dem jeweiligen Betrieb produziert oder verarbeitet worden sind, mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf 100 m² Bruttogeschossfläche (diese Größenordnung wird für die Stadt Bielefeld als typischer betriebsbezogener Wert angesehen) zugelassen werden.
- **Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliche Betriebe:** Diese Betriebe werden insgesamt im Plangebiet aus den o.g. Gründen, insbesondere aufgrund des Images und des speziellen Konfliktpotenzials dieser Nutzungen gegenüber dem Planungsziel „Ansiedlung möglichst hochwertiger Gewerbebetriebe“ ausgeschlossen. Bezüglich Vergnügungsstätten ist ebenfalls anzumerken, dass der Standort außerhalb der eigentlichen Ortslage städtebaulich und verkehrlich weniger geeignet ist.
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke:** Auch diese Nutzungen widersprechen aus den oben genannten Gründen den Planungszielen für das Plangebiet selber, aber auch den städtebaulichen und verkehrlichen Überlegungen im Stadtgebiet (möglichst zentrale Lage v.a. in den Siedlungsschwerpunkten oder größeren Wohngebieten).
- **Werbeanlagen für Fremdwerbung:** Diese eigenständigen gewerblichen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie den o.g. Planungszielen und hier v.a. auch der angestrebten Außendarstellung des Baugebietes im Regelfall widersprechen würden. Die Lage an der K 17 ist ggf. durchaus attraktiv, hier soll später nicht mehr steuerbare Fremdwerbung vermieden werden.
In der Region gibt es einige negative Beispiele v.a. in Form von mobilen Anhängern mit Werbetafeln an den Hauptstraßen. Nicht hierunter fallen jedoch zentrale Werbetafeln für das Plangebiet oder Hinweisschilder auf die dort ansässigen Firmen. Derartige Anlagen gehören zur Grundausrüstung eines Gebietes und müssen selbstverständlich zulässig bleiben.

a.2) Betriebswohnungen - besondere Anforderungen im Gewerbegebiet

Gelöscht: ¶
-----Seitenumbruch-----

Betriebswohnungen können gemäß § 8(3) BauNVO ggf. als Ausnahme zugelassen werden. Im Plangebiet sind jedoch besondere Anforderungen zu stellen:

- Im Interesse der langfristigen Sicherung der gewünschten gewerblichen Nutzungen im Gebiet der Rahmenplanung sind strenge Anforderungen an Standort, Bauformen, Ausrichtung und Anordnung gegenüber umgebenden Betrieben sowie an Schallschutz etc. zu stellen. Angrenzende Betriebe - und auch noch nicht vermarktete Bauflächen - dürfen nicht in ihrer Nutzung bzw. Ausnutzbarkeit eingeschränkt werden.
In der Region sind schlechte Erfahrungen mit betriebsbezogenen genehmigten Wohnnutzungen, die im nachhinein zu Konflikten mit benachbarten Gewerbebetrieben geführt haben und z.T. sogar umgenutzt worden sind, sowie mit verfestigten Wohnnutzungen in Gewerbegebieten gemacht worden. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde wird ausdrücklich empfohlen.

Gelöscht:
Gelöscht:
Gelöscht:
Gelöscht:
Gelöscht: i
Gelöscht:
Gelöscht: 63

- Aufgrund der Lärmbelastungen entlang der Senner Straße (siehe Kapitel 5.4.1 und Umweltbericht) ist im Nahbereich zur Straße davon auszugehen, dass Wohnnutzungen aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes kaum zugelassen werden können. Werden betriebsbezogene Wohnnutzungen geplant, sind diese entsprechend von der K 17 abzurücken und abzuschirmen. Ein entsprechender Hinweis auf die Vorbelastung durch Verkehrslärm wird in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen gegeben.
- Für geplante betriebsgebundene Wohnungen sind die Innenschallpegel gemäß TA-Lärm von 35/25 dB(A) tags/nachts einzuhalten. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Gelöscht: ¶

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die weiteren Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB werden bedarfsorientiert und in Anlehnung an die benachbarten Baugebiete entwickelt:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich an der zulässigen Obergrenze der BauNVO, um eine effektive und flexible Ausnutzung des verfügbaren Baugrundstückes zu ermöglichen.
- Die **Höhe baulicher Anlagen** wird auf etwa 13 m über der geplanten Straße begrenzt. Entlang der K 17 wird die Höhe jedoch aus städtebaulichen Gründen mit Blick auf die Ortseinfahrt und auf die gegenüberliegende Bebauung auf ca. 10,5 m reduziert. Dieses entspricht in etwa dem im Norden neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. I/S 42 und den gewerblichen Bauhöhen mittelgroßer Betriebe im weiteren Umfeld. Diese Höhe kann nach Osten und Süden Richtung Außenbereich durch die vorhandenen Strukturen und durch die angedachten Ergänzung angemessen abgeschirmt werden. Die konkrete Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan in Meter über NN (auf Grundlage der eingemessenen Geländehöhen). Ein Bezugspunkt mit Fahrbahnhöhe der Planstraße wird nicht gewählt, da diese zwar etwa um 116 m ü.NN liegen wird, die genaue Höhe aber erst in der späteren Ausführungsplanung endgültig festgelegt werden kann.

Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann ggf. eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung um bis zu 5 m durch Dachaufbauten für untergeordnete technische Bauteile wie Maschinen-/Technikräume, Be-/Entlüftungsanlagen, Fahrstühle etc. sowie durch Baukörper für Gewerbenutzungen mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen wie z.B. Lagerhäusern mit bestimmten Stapelhöhen zugelassen werden, um im Einzelfall gebotene innerbetrieblich notwendige Abläufe nicht zu gefährden.

Diese Regelungen können ggf. je nach Sachverhalt im Baugenehmigungsverfahren mit entsprechenden Anforderungen zur möglichst verträglichen Einbindung in das Umfeld verbunden werden. Die Auswirkungen auf Umfeld und Landschaftsbild können z.B. durch Anordnung, Verkleidung, Farbgestaltung, Begrünung etc. reduziert werden. Da betriebsbedingt notwendige Schornsteine ggf. noch anderen, etwa immissionsschutzrechtlichen Kriterien unterliegen, soll hier im Einzelfall eine Überschreitung von bis zu 10 m zugelassen werden, zumal aufgrund der eher geringen Durchmesser die Außenwirkung auf den Landschaftsraum relativ gering ist.

Die mit diesen Ausnahmen verbundene mögliche Gesamthöhe wird als Obergrenze gewählt, da die Waldbestände und die typischen Eichengruppen im Umfeld in dieser Höhe noch eine Eingrünung leisten können. Darüber hinaus wären in der räumlichen Lage gegenüber Nachbarschaft und Außenbereich zunehmend erhebliche Fernwirkungen zu verzeichnen.

- Die **Baumassenzahl BMZ** wird gewählt, um das insgesamt mögliche Bauvolumen in der Siedlungsrandlage und gegenüber Nachbarschaften zuverlässig begrenzen zu können.

Gelöscht: 63

Die alleinige Regelung über die Bauhöhe von bis zu etwa 13,0 m über Gelände könnte dagegen zu relativ großvolumigen Vorhaben führen.

- Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden großzügig bemessen, um eine dauerhafte Flexibilität für die gewerblichen Nutzungen zu erreichen. Die **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** können als Verkehrsflächen, Stellplätze, Feuerwehrumfahrten oder für bestimmte Nebenanlagen genutzt werden, soweit die GRZ 0,8 eingehalten wird und die Baum- und Heckenpflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB berücksichtigt werden.
- Als **Bauweise** wird im Bebauungsplan Nr. I/S 50 eine abweichende Bauweise festgesetzt, durch die abweichend von den ansonsten im Umfeld zutreffenden und sinnvollen Maßgaben der offenen Bauweise gemäß § 22(1) BauNVO Gebäudelängen über 50 m zugelassen werden. Diese Überschreitung der Längen ist für am Standort erwünschte produzierende Gewerbebetriebe zwingend erforderlich und soll durch begleitende Vorgaben zu Baumanpflanzungen und zur Fassadengestaltung in der Außenwirkung gemildert werden.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9(1) BauGB. Mit Blick auf Ortsrandlage, Quartiergestaltung und -durchgrünung werden entsprechende Festsetzungen v.a. zur Fassadengestaltung und zu Werbeanlagen sowie zu den im Straßenraum wirksamen Stellplätzen und Einfriedungen getroffen. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein:

- Die **Dachneigung DN von 0°-20°** wird aus dem o.g. Bebauungsplan Nr. I/S 42 übernommen und sichert eine maßvolle Entwicklung von Gewerbebauten.
- **Fassadengliederung:** Für Hallenbauten ist eine Gliederung sinnvoll, um eine vertikale, optische Gliederung massiver Baukörper zu erreichen und um Ortsbild und Nachbarschaft nicht zu stark zu beeinträchtigen. Fassaden können z.B. durch Versätze, Materialwechsel oder Begrünung wirksam gegliedert werden. Zwecks Anstoßwirkung wird eine Regelung aufgenommen, die aufgrund der Bandbreite unproblematisch ist und der Architektur vielfältigen Spielraum lässt.
- **Werbeanlagen** können sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und Nachbarschaft haben; maßgeblich sind Größe, Material, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, Straßenbild, städtebaulichen Charakter und Ortsrandlage berücksichtigen und sich unterordnen. Die Festsetzungen werden in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. I/S 42 getroffen, sind aber mit Blick auf die größere Gebietsausdehnung und auf die andere Betriebsstruktur im vorliegenden Plangebiet insbesondere bzgl. Größe und Anzahl im Verfahren im Detail erweitert worden. Zusätzlich aufgenommen wird das Verbot aufdringlicher Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel oder Blinklichtern. Das berechnete Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung kann dabei ausreichend berücksichtigt werden.
- Gestaltung und Begrünung von **Stellplatzanlagen** tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind entscheidend für die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer.
- **Einfriedungen** können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische

Gelöscht: ¶



-----Seitenumbruch-----

Gelöscht: 63

Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzuges, sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt. Wichtig ist v.a., dass Zaunkonstruktionen nicht massiv im Straßenraum wirksam werden, was bereits durch schmale Vorpflanzungen gemildert werden kann.

5.4 Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit und zentrale abwägungsrelevante Aspekte

Gelöscht: ¶
¶

Nachfolgend werden die zentralen Auswirkungen des Vorhabens und die tragenden Gründe für die Planinhalte und für die Vorgehensweise der Stadt Bielefeld erörtert. Grundlage der Bearbeitung ist insbesondere der als eigenständiger Bestandteil der Planunterlagen erstellte **Umweltbericht**, in dem die umweltrelevanten Planungsgrundlagen erläutert sowie die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter und die aus Umweltsicht sinnvollen Maßnahmen bzw. Planinhalte dargestellt werden.

Gelöscht: ¶

5.4.1 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes und des Klimas

Zur Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und als Abwägungsgrundlage sind folgende Gutachten und gutachterlichen Stellungnahmen erarbeitet worden, diese werden als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplan-Verfahrens Nr. I/S 50 „Gewerbegebiet Senner Straße“ Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 18.06.2007.
- Ergänzende schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des ... Verfahrens Nr. I/S 50 ... (alle: AKUS GmbH, Bielefeld):
 - Geräusch-Immissionen durch den Kfz-Verkehr auf der Senner Straße vom 06.11.2007,
 - Geplante Abbiegespur vom 06.11.2007.
 - Wohnhaus Senner Straße 165/165a vom 15.01.2008.

Gelöscht: ¶

a) Ausgangslage und Vorbelastungen im Plangebiet Nr. I/S 50

Im Umweltbericht werden die Rahmenbedingungen dargelegt (siehe dort, Kapitel 3.1), an dieser Stelle erfolgt daher nur eine Zusammenfassung der Vorbelastungen im Plangebiet Nr. I/S 50:

- **Vorbelastungen durch gewerbliche Immissionen:** Auf das westliche Plangebiet wirken in geringem Maße gewerbliche Lärmimmissionen aus dem benachbarten Gewerbegebiet ein (Bebauungsplan Nr. 9, siehe auch Kapitel 3.2 dieser Begründung), die Richtwerte gemäß TA Lärm für Mischgebiete bzw. für Wohnen im Außenbereich werden eingehalten. Ggf. problematische sonstige Beeinträchtigungen aus gewerblichen Emissionsquellen bestehen nicht.
- **Vorbelastungen durch verkehrliche Immissionen:** Die Randbereiche entlang der Senner Straße sind durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Betroffen sind nördlich des Bebauungsplan-Gebietes insbesondere die 2 Wohnhäuser direkt am östlichen Fahrbahnrand der Senner Straße. Gemäß gutachterlicher Stellungnahme werden bis zu einer Entfernung von ca. 10 m von der Senner Straße Geräuschimmissionen von über 69 dB(A) und über 59 dB(A) tags bzw. nachts erreicht. Diese erheblichen Belastungen erfordern grundsätzlich Schallschutz an den beiden im Außenbereich vorhandenen Wohnhäusern (Hinweis: diese werden nicht durch den Bebauungsplan überplant). Im geplanten Gewerbegebiet werden mit diesen Werten im Nahbereich die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV sowie die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 für Gewerbegebiete werden ab 10 m bzw. ab 30 m von der Senner Straße tags und nachts eingehalten.

Gelöscht:

Gelöscht: 63

Künftig ist lt. Eisenbahnbundesamt nicht von einer wesentlichen Mehrbelastung der Schienenstrecke Bielefeld - Schloß Holte-Stukenbrock im Norden des Gebietes auszugehen. Die Lärmbelastung verbleibt unter GE-Niveau und ist damit nicht umwelterheblich.

- **Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Immissionen:** Auf das Plangebiet wirken lediglich ortsübliche Emissionen aus der Landwirtschaft in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen ein. Eine für die Misch- oder Gewerbegebiete ggf. problematische Situation oder Massentierhaltungen sind im näheren Umfeld nicht bekannt.
- **Empfindliche Nutzungen im Umfeld des Plangebietes Nr. I/S 50:** Im Umfeld des Plangebietes befinden sich im Süden im Bereich Okapiweg die im Bebauungsplan Nr. I/S 11 festgesetzten reinen und allgemeinen Wohngebiete gemäß §§ 3, 4 BauNVO. Diese vorhandenen Nutzungen können durch die vorliegende Neuplanung belastet werden. Eingeschränkt gilt dieses auch für den westlich der Senner Straße liegenden Siedlungssplitter und für die weitere vereinzelt Wohnnutzung im Mischgebiet westlich Senner Straße oder im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Hier muss die Stadt Bielefeld im Einzelfall das Schutzniveau in der Abwägung sachgerecht festlegen.
- **Kfz-bedingte Luftschadstoffe:** Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. Luftschadstoffe wie Stickstoffmonoxid/Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Diese Frage wird im Umweltbericht auf Grundlage vorliegender Erkenntnisse aber als nicht relevant bewertet.
- Aus **stadtklimatischer Sicht** sind besondere Vorbelastungen nicht bekannt. Nach Abstimmung mit dem Umweltamt werden für das Vorhaben des ansiedlungswilligen Betriebes bzw. für den Bebauungsplan keine besonderen Prüfungen oder Maßnahmen bzgl. Stadtklima/Luft erforderlich.

Gelöscht: ¶

b) Immissionsschutzkonzept Gewerbe

In den Kapiteln 5.1 und 5.2 sind Plankonzeption und Gliederung des Gewerbegebietes nach § 1(4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen bereits kurz erläutert worden.

Im Umfeld bestehen sowohl Gewerbe- als auch Wohnnutzungen mit unterschiedlichen Rechtsgrundlagen. Zudem benötigt der ansiedlungswillige Gewerbebetrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/S 50 Planungssicherheit auch bzgl. der möglichen Emissionen. Gleichwohl müssen aber auch die weiteren Gewerbeflächen gemäß FNP-Darstellung und Rahmenplanung angemessen nutzbar bleiben, ein einzelner Betrieb kann nicht die zulässigen Emissionskontingente an den betroffenen Wohnhäusern voll ausschöpfen. Somit bietet sich die Überplanung durch sog. **IFSP** an („**immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel**“), um eine angemessene und gerechte Verteilung der Schall-Emissionskontingente zu gewährleisten.

Gelöscht: ¶

b.1) Prüfungsgrundlage des Schallgutachtens, Bewertung durch die Stadt Bielefeld:

Das hierzu beauftragte Schallgutachten hat zunächst sachgerecht die umliegenden sensiblen **Wohnnutzungen (= Immissionsorte)** ermittelt (siehe dort, Kapitel 1). Diese Immissionsorte begrenzen nach der akzeptorbezogenen Betrachtungsweise der TA Lärm die künftig in der Summe möglichen gewerblichen Emissionen - Bestand und Planung - aus dem gesamten Umfeld. Diese gewerblichen Emissionen dürfen insgesamt nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß den Festsetzungen der Baugebiete in den Bebauungsplänen oder gemäß den in der Abwägung für angemessen gehaltenen Immissionsrichtwerten führen. Hierzu bestätigt die Stadt Bielefeld die folgenden Feststellungen des Schallgutachtens und trifft planerische Zielaussagen:

Gelöscht: 63

- Der westlich der Senner Straße im Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Hambrink-Kampmann“ festgesetzte *Mischgebietstreifen* an der Senner Straße mit 4 Wohnhäusern gemäß § 6 BauNVO ist entsprechend mit Immissionsrichtwerten von 60/45 dB(A) tags bzw. nachts zu berücksichtigen.
- Ebenso sind Wohnnutzungen im Außenbereich zu bewerten, sofern diese nicht überplant werden sollen. Im Bezug auf das Rahmenplan-Gebiet stellt die Stadt Bielefeld jedoch fest, dass die beiden Wohnhäuser an der Senner Straße langfristig gewerblich überplant werden sollen. Somit werden diese im schalltechnischen Konzept für den Rahmenplan nicht mehr als Immissionsorte aufgenommen.
- Das im Südosten gelegene Wohngebiet ist im Bebauungsplan Nr. I/S 11 „Okapiweg“ im Norden Richtung Plangebiet insbesondere als *reines Wohngebiet* gemäß § 3 BauNVO festgesetzt worden. Als Immissionsrichtwerte sind dort 50/35 dB(A) tags bzw. nachts zu berücksichtigen.
- Für den Bereich „Antilopenweg / Giraffenweg“ südwestlich an der Senner Straße - als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt - existiert kein Bebauungsplan. Aufgrund der Randlage zum Außenbereich und zu dem bestehenden Gewerbegebiet „Hambrink-Kampmann“ geht die Stadt Bielefeld als Ergebnis der Abwägung hier von Schutzrechten analog zu einem *allgemeinen Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO mit Immissionsrichtwerten von 55/40 dB(A) tags bzw. nachts aus.
- Der nördlich des Gewerbegebietes „Hambrink-Kampmann“ an der Enniskillener Straße liegende Siedlungssplitter ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dort existiert ebenfalls kein Bebauungsplan. Aufgrund der dortigen städtebaulichen Rahmenbedingungen spricht einiges dafür, diesen Bereich künftig als *Mischgebiet* gemäß § 6 BauNVO mit Immissionsrichtwerten von 60/45 dB(A) tags bzw. nachts zu bewerten. Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. I/S 50 spielt diese Frage aber noch keine maßgebliche Rolle und kann daher offen bleiben (vgl. auch Gutachten, Tabelle 1, Immissionsorte 5-7).

In einem weiteren Schritt werden im Schallgutachten die rechtlich gesicherten Emissionskontingente in den Bebauungsplänen Nr. 9 und Nr. I/S 42 berücksichtigt. Ebenso wird die noch nicht durch Bebauungsplan überplante Fa. Klocke Antriebstechnik an der Nordgrenze der Rahmenplanung berücksichtigt (siehe dort, Kapitel 1-4). Diese Annahmen werden von der Stadt Bielefeld ausdrücklich bestätigt.

Im Schallgutachten wird somit eine Gesamtbetrachtung auf Ebene der Rahmenplanung erstellt. Für den gesamten relevanten Bestand im Umfeld sowie für die geplanten neuen Gewerbeflächen wird jeweils ein mögliches Emissionskontingent ermittelt, so dass in der Summe *auch bei maximaler Ausnutzung durch die Betriebe* die Schutzansprüche der Wohnnutzungen im Umfeld gewahrt bleiben. Verwiesen wird hierzu insbesondere auf Tabelle 1 in Kapitel 5 des Schallgutachtens. Diese Vorgehensweise berücksichtigt somit sachgerecht und angemessen auch die (Schutz-)Interessen der Bewohner im Umfeld.

Im Ergebnis kann den geplanten Bauflächen sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/S 50 als auch im Rahmenplan-Gebiet ein bestimmtes Lärmkontingent zugewiesen werden, welches von den Betrieben dann auf ihrem Baugrundstück jeweils ausgeschöpft werden kann. Ein sog. „Windhundrennen“ wird damit vermieden, eine gerechte und langfristig rechtssichere Verteilung wird möglich. Verwiesen wird hierzu, zu den Rechtsgrundlagen und zur Definition und Berechnung der IFSP auf das Schallgutachten.

b.2) Planungsvorschlag des Schallgutachtens für den Bebauungsplan Nr. I/S 50 und Abwägung der Stadt Bielefeld:

Gelöscht: -----Seitenumbruch-----

Das Schallgutachten schlägt zusammenfassend in Kapitel 5 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/S 50 folgende IFSP vor:

- LWA_r“ = 65 dB(A) tags (6-22 Uhr) und
- LWA_r“ = 50 dB(A) nachts (22-6 Uhr).

Diese Werte liegen oberhalb der für Gewerbegebiete allgemein typischen IFSP von 60/45 dB(A), so dass für den Standort schalltechnisch eine sehr hochwertige Gewerbefläche entwickelt werden könnte. Bei diesem Ergebnis können für den bestehenden Betrieb im Außenbereich im Norden der Rahmenplanung ebenfalls noch höhere als GE-typische Werte angerechnet werden (= zusätzlicher Spielraum), für den gesamten übrigen Bereich der Rahmenplanung können ansonsten flächenhaft GE-typische IFSP-Werte von 60/45 dB(A) freigehalten werden. Über deren kleinräumige Zuordnung ist dann in einem späteren Bebauungsplan zu entscheiden.

Auf Grundlage der oben getroffenen Wertungen und aufgrund der Zielsetzung, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/S 50 einen zukunftssträchtigen ortsansässigen produzierenden Betrieb anzusiedeln, entscheidet sich die Stadt Bielefeld für die im Gutachten vorgeschlagenen IFSP für das Plangebiet Nr. I/S 50.

Gelöscht: ¶

b.3) Kombination der schalltechnischen Gliederung mit der Gliederung gemäß BauNVO und gemäß Abstandserlass NRW 2007:

Zunächst wurde davon ausgegangen, dass eine pauschale Anwendung des Abstandserlasses NRW aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen mit Vorbelastungen und bestehenden Rechten im Umfeld sowie in der Nachbarschaft zu Wohnnutzungen im Nordwesten/Westen und im Süden nicht möglich ist. Aus diesem Grund wurde das schalltechnische Gutachten erstellt, welches fallbezogen für den i.A. wesentlichen Konfliktbereich *Schall* eine sachgerechte Lösung durch die IFSP-Kontingenzierung bietet.

Darüber hinaus soll die Kombination dieser schalltechnischen Gliederung mit der ergänzenden Gliederung für weitere Emissionen wie Gerüche, Schadstoffe oder Erschütterungen gemäß BauNVO und Abstandserlass NRW gewährleisten, dass auch diese Emissionen ebenfalls planungsrechtlich begrenzt sind. Maßgeblich sind insbesondere die Nachbarschaft zu dem kleinflächigen Mischgebietsstreifen mit heute 4 Wohnhäusern an der Senner Straße (Gebietsgrenze nordwestlich der Senner Straße in ca. 30 m Entfernung zur Nordwestspitze des geplanten GE, erstes bestehendes Wohngebäude in ca. 55 m Entfernung) sowie das im Süden in gut 170 m anschließende reine Wohngebiet am Okapiweg. Dazwischen liegen im Südosten 2 Wohnhäuser im Außenbereich.

Das Emissionspotenzial für diese sonstigen Emissionen ist deutlich enger begrenzt als der schalltechnische Spielraum auf der Fläche. Hier sind im Zuge der Objektplanung und im Genehmigungsverfahren ggf. flexibel angemessene Lösungen zu entwickeln.

Gelöscht: ¶

c) Immissionsschutzkonzept Verkehrslärm

Die durch das Gewerbegebiet gemäß künftigen Bebauungsplan Nr. I/S 50 kurzfristig und gemäß Rahmenplanung langfristig ausgelösten zusätzlichen Verkehrsmengen können über die Senner Straße (K 17) grundsätzlich verträglich abgewickelt werden, vorhandene Wohngebiete müssen nicht durchfahren werden. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird davon ausgegangen, dass ggf. sehr verkehrsintensive und störende (im Regelfall Gf-pflichtige) Betriebe wie z.B. Speditionen weder im Bebauungsplan-Gebiet Nr. I/S 50 noch im Gebiet der Rahmenplanung angesiedelt werden können und sollen.

Gelöscht: 63

Die Vorbelastung durch Verkehrslärm entlang der Senner Straße (K 17) ist im Zuge der Planrealisierung zu beachten. Die beiden o.g. gutachterlichen Stellungnahmen zum Verkehrslärm vom 06.11.2007 zeigen, dass die Planung grundsätzlich vertretbar ist. Grundlage der Gutachten sind die Verkehrszahlen auf der Senner Straße von ca. 9.200 Kfz/24 h heute, von 7.120 Kfz/24 h im Prognosehorizont 2020 (Reduzierung nach Eröffnung der A 33) und von ca. 1.235 Kfz/24 h auf der Planstraße bei Endausbau des Gewerbegebietes gemäß Rahmenplanung. Die Gutachten kommen danach zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

c.1) Geräusch-Immissionen durch Kfz-Verkehr:

Gelöscht: ¶

- An den 2 Wohnhäusern, die im Rahmenplan-Gebiet außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches unmittelbar östlich der Senner Straße liegen, werden im Nahbereich der Straße jedoch Geräusch-Immissionen von über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts erreicht, die eine Grenze für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen darstellen. Dieser Konflikt wird jedoch nicht durch den Bebauungsplan Nr. I/S 50 verursacht, hierfür ist zunächst der Eigentümer verantwortlich. Im Falle einer wesentlichen Änderung oder eines Neubaus der Straße werden dort jedoch gemäß § 1 der 16. BImSchV Schallschutzmaßnahmen durch den Verursacher erforderlich.
- Im geplanten Gewerbegebiet GE werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 für Gewerbegebiete ab 10 m bzw. ab 30 m von der Senner Straße tags und nachts eingehalten. Hier werden für den Randbereich von 30 m für schutzwürdige Gewerbenutzungen (Büroräume etc.) ergänzende Festsetzungen zum passiven Schallschutz gemäß § 9(1)24 BauGB im Bebauungsplan getroffen.
- Gemäß § 8(3) Nr. 1 BauNVO können in Gewerbegebieten Wohnnutzungen grundsätzlich nur als Ausnahme zugelassen werden. Im Nahbereich der Senner Straße (K 17) ist daher davon auszugehen, dass Wohnnutzungen aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes im Baugenehmigungsverfahren nicht zugelassen werden können. Werden betriebsbezogene Wohnnutzungen geplant, sind diese entsprechend von der K 17 abzurücken und abzuschirmen. Ein Anspruch auf Genehmigung besteht jedoch grundsätzlich nicht. Daher sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen erforderlich (Konflikttransfer). Für geplante betriebsgebundene Wohnungen sind die Innenschallpegel gemäß TA-Lärm von 35/25 dB(A) tags/nachts einzuhalten. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
- Auch bei einer ggf. denkbaren geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens bei der späteren Neuordnung der Verkehrsbeziehungen im Umfeld der A 33 ergeben sich hier keine gutachterlich relevanten Änderungen.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Gelöscht: relevanten

Gelöscht: en

c.2) Auswirkungen der geplanten Abbiegespur:

- In der Knotenpunktplanung sind die Belange der betroffenen Anlieger berücksichtigt worden, in dem die Abbiegespur nur zu einer Aufweitung nach Osten auf die Grundstücke der verkaufsbereiten Eigentümerfamilie geführt hat. Der Radweg im Westen der Senner Straße wird nicht eingeschränkt. Durch die geplante Insel als Querungshilfe kann es zu einer Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeiten kommen.
- An dem dem Bebauungsplan benachbarten Wohnhaus auf Flurstück 554 in Höhe der Abbiegespur östlich der Senner Straße, das bereits sehr stark durch Verkehrslärm belastet ist, entsteht durch die Planung gemäß § 16 BImSchV Anspruch auf Schallschutz.
- Die geplante Abbiegespur führt bei den übrigen Wohnhäusern westlich der Senner Straße mit Werten unterhalb der Schwellenwerte nur z.T. zu Erhöhungen, die dann aber mit 1

Gelöscht: 63

dB(A) gering und planerisch vertretbar sind. Das 2. Wohnhaus im Norden im Außenbereich ist nicht betroffen. Hierdurch wird in keinem Fall ein Anspruch auf Schallschutz im Sinne der 16. BImSchV begründet.

Gelöscht: ¶

d) Ergänzende Hinweise

Die im Bereich der Rahmenplanung vorhandenen 2 Wohnhäuser im Außenbereich am Fahrbahnrand der Senner Straße sollen künftig nicht mehr bewohnt werden, wenn die gewerbliche Entwicklung im Norden der Rahmenplanung weiter voran schreitet. Für die Zeit bis zu dieser Planung wird für das dem Plangebiet direkt benachbarte Wohnhaus an der Senner Straße auf Flurstück 554 folgende Vorgehensweise gewählt:

- Der Gutachter hat mit Schreiben vom 15.01.2008 folgende Berechnung ergänzt: Es wurde errechnet, welche Geräusch-Belastung an diesem Wohnhaus auf Flurstück 554 im Außenbereich durch die gewerblichen Emissionen aus dem Plangebiet Nr. I/S 50 entsteht, wenn zunächst nur dieses Plangebiet entwickelt wird. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Umfeld sind danach Immissionen von 58/43 dB(A) tags/nachts zu erwarten, so dass der Immissionsrichtwert für Wohnen im Außenbereich von 60/45 dB(A) tags/nachts eingehalten wird. Somit ist die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. I/S 50 möglich. Durch die Verziehung der Abbiegespur bzw. der Fahrbahn nach Norden wird i.Ü. Schallschutz gegenüber Straßenlärm auch erforderlich, wenn nur geringer Gewerbeverkehr aus dem Plangebiet hinzukommt.
- Der durch die Planung entstehende Anspruch auf Schallschutz wird durchgesetzt. Die Eigentümer haben bereits zugesichert, dass passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, eine vertragliche Regelung erfolgt (Vertrag nach § 11 BauGB, Eintragen einer Grunddienstbarkeit).

Gelöscht: ¶
¶

5.4.2 Belange des Bodenschutzes, des Gewässer- und Hochwasserschutzes

a) Belange des Bodenschutzes

Im Plangebiet sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** im Kataster der Stadt eingetragen. 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).

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat auf Basis der für den Bereich vorliegenden Unterlagen festgestellt, dass **kein Verdacht auf Kampfmittelgefährdung** vorliegt, so dass heute weitergehende Überprüfungs- und Entmunitionierungsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Da Kampfmittelfunde aber nie völlig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizei oder die Feuerwehrleitstelle zu benachrichtigen. Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen wird hierauf hingewiesen.

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gelöscht: 63

Geologisch ist das gesamte Plangebiet durch eiszeitliche Ablagerungen mit Geschiebesand geprägt. Im Bereich des Bebauungsplanes stehen i.W. Gleyböden oder Podsolgleye aus sandigen Bachablagerungen oder Sande der Niederterrasse an. Im Nordteil des Rahmenplan-Gebietes stehen dagegen flächendeckend teilweise tiefreichend humose Podsole oder Gley-Podsole aus Nachschüttsand z.T. mit Flugsanddecke an. Diese sind im weiteren Umfeld großflächig vertreten. Die teilweise kiesigen und Sandböden sind nährstoffarm und besitzen daher ein entsprechendes Biotopentwicklungspotenzial (vgl. Umweltbericht, Kapitel 3.3)².

Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**³ treffen auf den überwiegenden Teil des Bebauungsplan-Gebietes Nr. I/S 50 nicht zu. Aus Sicht des Bodenschutzes ist allerdings auch zu beachten, dass die Böden unter Acker, v.a. aber aufgrund der weniger intensiven Nutzungen unter Grünland noch als relativ naturnah einzustufen und demzufolge in der Abwägung mit größerem Gewicht zu berücksichtigen sind. Die ökologischen Bodenfunktionen wie Filter-, Puffer-, Ertrags- und Lebensraumfunktion sind ebenso wie die Regelungsfunktion für den Grundwasserhaushalt im Plangebiet bisher weitgehend unbeeinträchtigt. Die nördlich angrenzenden Podsole, die sich in den weiteren Bereich der Rahmenplanung hineinziehen, sind dagegen landesweit als Stufe 1, schutzwürdige Böden unter dem Aspekt Biotopentwicklung in NRW kartiert worden und damit schützenswert.

Gelöscht: ganz

Grundsätzlich ist die Stadt Bielefeld bestrebt, die **Neuversiegelung im Außenbereich** zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe-)Brachflächen vorrangig zu reaktivieren. Vor Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich sind im Interesse des Boden- und Freiraumschutzes insbesondere bereits versiegelte oder unternutzte Flächen (Gewerbebrachen) sowie mögliche Restflächen in älteren Bebauungsplänen zu nutzen. Sofern dieses nicht möglich ist, muss jedoch auf die nach Standortdiskussion im Flächennutzungsplan ausgewählten Neubauf Flächen zurückgegriffen werden:

- Im Vorfeld sind zunächst eventuell mögliche Flächenoptionen für die betroffene Firma im Bestand geprüft worden. Ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten am Altstandort des Betriebes bestehen jedoch nicht mehr. Zur Auslagerung von Produktionszweigen und zur Weiterentwicklung an einem neuen Standort gibt es für den Betrieb keine Alternative.
- Aufgrund der betrieblichen Verflechtungen und der Mitarbeiter-Struktur wird ein Standort im Süden Bielefelds benötigt.
- Die Prüfung der Verwaltung und die Erhebung der in der Stadt vorhandenen gewerblichen Baulandreserven im Zusammenhang mit der Erstellung des von der Stadt in Auftrag gegebenen Gutachtens zum langfristigen Gewerbeflächenbedarf in der Stadt Bielefeld (Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung Dr. Kahnert) haben gezeigt, dass es weder im Stadtbezirk Brackwede noch im benachbarten Stadtbezirk Senne Reserveflächen mit verbindlichem Planungsrecht gibt, die eine Größe von wenigsten 3 ha aufweisen. Auch die Bauflächen des im Jahr 2005 beschlossenen Bebauungsplanes Nr. I/S 42 sind aufgrund der Emissionsbegrenzungen und des Gebietszuschnittes sowie der Kleinteiligkeit nicht als Standort für den ortsansässigen Betrieb geeignet.
- Größere Gewerbebrachen, die mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand für eine gewerbliche Neuansiedlung zur Verfügung gestellt werden könnten, sind ebenfalls nicht im Bielefelder Süden vorhanden.
- Im Rahmen der Regionalplanung und gemäß Flächennutzungsplan (FNP) ist ein grundlegender Bedarf an gewerblichen Neubauf Flächen für die Stadt Bielefeld anerkannt worden. Auf die im Zuge der 182. FNP-Änderung im Jahr 2004 erfolgte Prüfung der

² Geologisches Landesamt NRW, Krefeld: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4116 Gütersloh

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Gelöscht: 63

weiteren Gewerbeentwicklung im Ortsteil Senne wurde bereits in den Kapiteln 1 und 3.1 eingegangen. Die vorliegende Planung ist das Ergebnis eines intensiv unter städtebaulichen und umweltrelevanten Gesichtspunkten geprüften Flächentausches, die Stadt Bielefeld hat sich für die langfristige Entwicklung des brutto ca. 12 ha großen Bereiches östlich der Senner Straße entschieden.

Vor diesem Hintergrund kann die Standortsicherung des Betriebes nur durch die Neuentwicklung des über den Flächennutzungsplan abgestimmten Bereiches an der Senner Straße erfolgen. In der Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange hat sich die Stadt Bielefeld daher entschieden, den Zielkonflikt zwischen Stärkung der Wirtschaftsstruktur und Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze einerseits und dem Boden- und Freiraumschutz andererseits zu Gunsten der gewerblichen Neuentwicklung zu lösen.

Gelöscht: ¶

b) Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes

Das **Nebengewässer (NG) 39.05** hat seinen Ursprung im Bereich der Plangebietsgrenze an der Senner Straße. In diesem obersten Abschnitt ist das Gewässer verrohrt. Östlich des Nordfeldweges liegt eine Quelle mit geringer Schüttung. Stillgewässer bestehen im Plangebiet und im weiteren Umfeld keine. Neben kleinen Entwässerungsgräben verläuft ein kleineres Fließgewässer als **Entwässerungsgraben** (kein Gewässer 2. Ordnung) mit geringer, aber vermutlich ständiger Wasserführung am Südostrand des Plangebietes. Dieser namenlose Graben kann erhalten werden.

Eine **Niederschlagswasserversickerung** i.S. des § 51a LWG ist im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das in Kapitel 5.1 dargelegte Plankonzept zur **Regenwasserrückhaltung** führt nicht zu einer Verschärfung der Hochwassersituation im Vorflutbereich. Die bereits jetzt mögliche Sicherung der für das Gesamtgebiet der 182. FNP-Änderung langfristig benötigten Rückhalteflächen wird ausdrücklich für sinnvoll gehalten.

Die Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes werden in der Planung berücksichtigt.

Gelöscht: ¶
¶

5.4.3 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Eingriffsregelung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplanes Bielefeld-Senne**. Das Gebiet ist jedoch nur als „temporäres Landschaftsschutzgebiet“ vorgesehen, die Bebauung war bereits absehbar und wurde als vertretbar eingestuft. Die östlich angrenzende alte Wallhecke zwischen den Höfen Steinkröger und Reckmeier mit starken Eichen, Buchen und Birken liegt als **geschützter Landschaftsbestandteil** im Nahbereich des Bebauungsplan-Gebietes, wird aber nicht direkt beeinträchtigt.

Im Plankonzept sind als **Eingrünungsmaßnahmen** zur städtebaulichen Einbindung Baumzeilen entlang der Straßen mit einheitlicher Artenwahl vorgesehen, Heckenpflanzungen werden im Süden und im Osten auf den Betriebsfläche festgesetzt.

Der Randstreifen parallel zu dem Entwässerungsgraben im Osten soll als strukturreicher Krautsaum mit gelenkter Sukzession erhalten bzw. gepflegt werden. Hiermit ist ausdrücklich keine Anrechnung als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme angestrebt, zumal später bei der nördlichen Weiterentwicklung ggf. ein Regenwasserkanal hier verlegt werden muss, sondern lediglich eine Maßnahme zur „Pflege von Natur und Landschaft“.

Geprüft wurde auch eine eventuelle Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen. Diese wurde jedoch verworfen, da Firma und Architekt angesichts der schrittweise geplanten Betriebsentwicklung eine konsequente Einhaltung einer derartigen standardisierten

Gelöscht: der beteiligte

Gelöscht: von

Gelöscht: 63

Vorschrift im Bebauungsplan nicht dauerhaft gewährleisten können. Zugesagt wurde jedoch eine Prüfung insbesondere von Dachbegrünungen im Einzelfall für Teilabschnitte der Hallenbauten.

Gelöscht: en

Gelöscht: ann

Der Bebauungsplan Nr. I/S 50 führt zu **umfangreichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft** und bereitet entsprechend umfangreiche Eingriffe vor, die aufgrund der Festsetzungen durch erstmalige Erschließung und Neubauten erfolgen werden. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie die Belange des Waldes nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Dieses leistet die Planung auf Basis der Umweltprüfung. Im Umweltbericht werden die Planungsgrundlagen aus Sicht von Natur und Landschaft erläutert und die Auswirkungen dargestellt. In Kapitel 3.2 wird auch das nach Abstimmung mit dem Umweltamt erstellte faunistische Gutachten ausgewertet.

Die Diskussion der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht zeigt, dass durch den Bebauungsplan insgesamt ein umfangreicher Eingriff vorbereitet wird. Neben dem Verlust des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere sind der Verlust von Bodenfunktionen, die Verringerung des Wasserrückhaltevermögens und der Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung des Landschaftsbildes zu nennen.

Diese Auswirkungen sind jedoch in dieser Form, ähnlich oder auch gravierender an anderen Standorten zu erwarten. Es liegen keine Aspekte oder Auswirkungen vor, die die grundlegende Standortentscheidung im Zuge der 182. Flächennutzungsplan-Änderung nochmals in Zweifel ziehen könnten. Im Ergebnis hält die Stadt Bielefeld das Vorhaben daher gemäß der Zielsetzung in Kapitel 1 städtebaulich und im Sinne der gewerblichen Entwicklung und Arbeitsplatzsicherung für sinnvoll und vertretbar. Daher soll der **Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht** eingeräumt werden. Auf die Kapitel 1, 5.1 und 5.4.2 mit Aussagen zur Abwägung und Entscheidung für die Überplanung wird verwiesen.

Zur Bewältigung der **Eingriffsregelung nach BauGB** wurde geprüft, in welchem Umfang der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Eingriffe ermöglicht, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können. Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag in der Anlage (s.d.) erfolgt eine **Eingriffsbewertung nach dem „Bielefelder Modell“** zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der verbindlichen Bauleitplanung (Stadt Bielefeld, Umweltamt, 07/2005). Im Ergebnis ergibt sich für das Bebauungsplan-Gebiet ein verbleibender **rechnerischer Ausgleichsflächenbedarf von 1,42 ha**. Angesichts der Rahmenbedingungen im Landschaftsraum und der Eingriffswirkungen (s.o.) sowie der Bewertung im Umweltbericht strebt die Stadt Bielefeld im Ergebnis einen weitestgehenden Ausgleich des fachplanerisch ermittelten Defizits an (Vollkompensation). Planerische Gründe für einen teilweisen Verzicht in der Abwägung auf den fachlich-rechnerisch ermittelten Ausgleichsumfang werden nicht gesehen.

Gelöscht: ird

Das Defizit wird gemäß Zielsetzung der Stadt auf Flächen außerhalb des Plangebietes, aber im Süden des Stadtgebietes Bielefeld erbracht. Der Ausgleich erfolgt in Abstimmung mit der Fachbehörde durch Anrechnung auf eine etwa 3,2 ha große **Fläche im Grenzbereich Senne/Sennestadt am Bokeler Berg** (Feldblock DENWLI 4017, 1802; Gemarkung Senne I, Flur 2, Flurstück 38 sowie Gemarkung Sennestadt, Flur 1, Flurstücke 12 und 13), die als Ökokonto mit der Stadt Bielefeld abgestimmt und im Jahr 2006 bereits hergestellt worden ist. Hierbei handelt es sich i.W. um ehemalige Ackerflächen, die in Extensivgrünland umgewandelt worden sind und die langfristig durch Schafbeweidung gepflegt werden. Somit erfolgt eine Aufwertung, die neben den Schutzgütern Natur und Landschaft einschl. Artenschutz auch zielgemäß den Schutzgütern Boden, Wasser, Landschaftsbild dient (Aufgabe

Gelöscht: 05, Nr. 407

Gelöscht: 63

der Ackernutzung mit Düngung etc.). Die Maßnahmen sind nach Auskunft des Eigentümers durch Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

Die **vertragliche Regelung** zwischen Eigentümer/Landwirt und der betroffenen Firma ist unter Beteiligung des Umweltamtes der Stadt Bielefeld und unter Berücksichtigung der Maßnahmen für die Erschließung geschlossen worden. Damit ist ein sachgerechter, vollständiger Ausgleich des ermittelten Ausgleichsdefizits gesichert. Die nach der Abwägung für die Neubauf Flächen für erforderlich gehaltenen Ausgleichsmaßnahmen werden vertraglich von dem Bauherren refinanziert. Eine **Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen** zu den Eingriffsgrundstücken als Voraussetzung für eine Refinanzierung gemäß §§ 9(1a), 135a ff. BauGB nach dem Verursacherprinzip wird in diesem Plangebiet mit einem Bauherren nicht notwendig.

Gelöscht: ¶

Gelöscht: wird

Gelöscht: im Februar 2008

Gelöscht: vereinbart

5.4.4 Belange der Wirtschaft

Die Planung erfolgt zur langfristigen **Standortsicherung eines ortsansässigen Betriebes** in Bielefeld. Das Vorhaben dient damit den Belangen der Wirtschaft und insbesondere der Schaffung und Sicherung von ortsnahen Arbeitsplätzen, da der überwiegende Teil der Arbeitnehmer des Betriebes im Bielefelder Süden wohnt. Durch diesen ersten Entwicklungsschritt wird gleichzeitig eine Anstoßwirkung für die weitere gewerbliche Entwicklung des Rahmenplan-Gebietes erwartet.

Gelöscht: ¶

¶

5.4.5 Belange des Verkehrs

Die geplante Erschließung mit einem verkehrsgerechten **Knotenpunkt an der K 17** wird gemäß Kapitel 5.1.c als leistungsfähig eingestuft. Durch Verschwenkung und Mittelinsel auf der Senner Straße wird auch eine gewisse Reduzierung der Geschwindigkeiten erwartet. Wohngebiete werden durch den gebietsbezogenen Verkehr über den Verkehr auf der K 17 hinaus nicht wesentlich belastet. Der Fuß- und Radweg an der Westseite der Senner Straße wird nicht beeinträchtigt.

Gelöscht: ¶

Gelöscht: ¶

5.4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale liegen im Planbereich nicht vor. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

Gelöscht: ¶

¶

Mit Blick auf die gegliederte Kulturlandschaft (vgl. Landschaftsplan Bielefeld-Senne) wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. I/S 50 nicht in die erhaltenswerten Gehölzbestände und in die Hoflagen eingreift.

5.4.7 Belange von Freizeit und Erholung

Belange von Freizeit und Erholung im öffentlichen Raum sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 50 in untergeordnetem Maße betroffen.

Eine Anbindung für **Fußgänger und Radfahrer** zwischen Senner Straße und dem östlich gelegenen Nordfeldweg, der intensiv von Fußgängern und Radfahrern genutzt wird, kann mit dem Bebauungsplan Nr. I/S 50 nicht abschließend ermöglicht werden. Die Stadt kann jedoch langfristig eine Wegeverbindung von West nach Ost in der südlichen Randlage der im

Gelöscht: ¶

¶

Gelöscht: 63

Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Regenrückhaltefläche, die an die Stadt Bielefeld übergehen wird, anlegen. Für die Weiterführung nach Osten werden weitere Flächen außerhalb des Plangebietes benötigt.

6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen

Der Gewerbebetrieb erwirbt die benötigten Bauflächen auf Grundlage frühzeitig geschlossener Vorverträge. Die für die Entwässerungsplanung notwendigen Flächen werden der Stadt Bielefeld zur Verfügung gestellt. Einzelheiten, Zeitablauf, Kosten etc. sind in den Verträgen mit den Beteiligten über Grundstücksverkehr, Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen vereinbart worden. Bodenordnende Maßnahmen gemäß Baugesetzbuch sind danach nicht mehr erforderlich.

Der Stadt Bielefeld entstehen durch den Bebauungsplan Nr. I/S 50 und durch die geplante Erschließung des ersten Baugrundstückes im Gewerbegebiet zu Gunsten eines ortsansässigen Gewerbebetriebes zunächst keine unmittelbaren Kosten. Die Initiative für diesen Bebauungsplan beruht auf dem mit der Stadt und WEGE mbH besprochenem Ansiedlungswunsch des ortsansässigen Betriebes. Die Stadt Bielefeld möchte den Betriebsstandort sichern und hat großes Interesse an der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. I/S 50 als erstem Planungsabschnitt für die künftige Gewerbeentwicklung östlich der Senner Straße.

Der ansiedlungswillige Gewerbebetrieb hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind, vollständig zu tragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor. Bezüglich der Erschließungsmaßnahmen ist im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass diese auch der weiteren Erschließung des Gewerbegebietes gemäß Rahmenplanung und auf Basis der 182. FNP-Änderung, die zu gegebener Zeit ggf. von der Stadt Bielefeld übernommen werden wird, zu Gute kommen (v.a. Ausbau Knotenpunkt mit der K 17 sowie Vorhalten der Flächen für Regenrückhaltebecken und schrittweise Anlage dieser Becken).

Die Kosten für die Erschließung werden nach der vorläufigen Ermittlung der UWB, GB Stadtentwässerung, wie folgt angegeben (Stand Frühjahr 2008, einschl. Mehrwertsteuer, ohne Bauverwaltungskosten):

<u>Kosten für die innere Erschließung:</u>	
- Schmutzwasserkanalisation	ca. 60.000,- €
- Regenwasserkanalisation	ca. 210.000,- €
- Regenrückhaltebecken einschl. Grunderwerb)	ca. 140.000,- €
- Gesamtkosten	ca. 410.000,- €
<u>Kosten für die äußere Erschließung:</u>	
- Regenwasserkanalisation (Drossel)	ca. 100.000,- €
<u>Folgekosten für die Unterhaltung der im Plangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen jährlich</u>	
	ca. 1.525,- €

Gelöscht: ¶
¶
¶

Gelöscht: parallel zum Planverfahren, entsprechende
Gelöscht: bestehen
Gelöscht: werden
Gelöscht: derzeit abgestimmten
Gelöscht:
Gelöscht:

Gelöscht: bereits
Gelöscht: ¶
¶

Gelöscht: Details hierzu werden derzeit parallel zum Bauleitplan-Verfahren im Zuge der Vertragsvereinbarungen mit den beteiligten Fachämtern abgestimmt.

Gelöscht: ¶
¶
¶
¶
¶
-----Seitenumbruch-----

Gelöscht: 63

7. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen / Flächengröße in ha	Bestand	Planung
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO		2,81 ha
Verkehrsflächen:	0,16 ha	0,24 ha
- Anschluss an K 17 Bestand/Knotenplanung ca.	0,16 ha	0,07 ha
- Planstraße		0,17 ha
Grünflächen:	0,08 ha	1,19 ha
- Flächen für Regenrückhaltung		1,19 ha
- Randstreifen parallel Grabenzug im Südosten	0,08 ha	
Gesamtfläche	0,24 ha	4,24 ha
Gesamtfläche Plangebiet	4,48 ha*	

*Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

8. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB

a) Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 BauGB

Die Umweltprüfung hat den gesamten Bereich der städtebaulichen Rahmenplanung „Erweiterung von Gewerbeflächen östlich der Senner Straße“ untersucht, so dass in der Gesamtschau eine angemessene Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange und der Schutzgüter möglich ist. Der Untersuchungsrahmen sowie Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung wurden im Vorfeld mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld abgestimmt. Der Umweltbericht wurde im Zuge des Planverfahrens fortgeschrieben.

Neben umfangreichen Bestandsaufnahmen wurden die einschlägigen Planungsgrundlagen, LÖBF-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Darüber hinaus sind v.a. folgende umweltrelevante fachgutachterliche Prüfungen erstellt worden (siehe Anlagen):

- Schalltechnische Gutachten,
- Landschaftspflegerischer Beitrag und
- Faunistische Untersuchung.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in der bauleitplanerischen Abwägung geprüft. Rahmenplanung und Vorgehensweise wurden intensiv abgestimmt. Die sich aus den städtebaulichen, landschaftspflegerischen, wasserwirtschaftlichen und nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen ergebenden Anforderungen sind im städtebaulichen Konzept mit Schallschutzgliederung, Eingrünung, Regenrückhaltefläche etc. aufgegriffen worden

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sind aufgrund dieser fachlichen Abstimmung und der weitestgehenden Berücksichtigung der gutachterlichen Aussagen zu den Themen Schallschutz und Naturschutz nur noch wenige umweltrelevante Anregungen und Hinweise vorgetragen worden. Einige Nachbarn haben jedoch grundlegende Kritik an der Standortwahl und Erschließung vorgetragen. Diese wurde aber angesichts der Standortentscheidung auf Ebene des FNP und der Planungsziele zurückgewiesen (siehe b).

Gelöscht: 63

b) Entscheidung für das Plankonzept „Gewerbegebiet Senner Straße“ und für den Bebauungsplan Nr. I/S 50

Die vorliegende Planung ist das Ergebnis eines intensiv unter städtebaulichen und umwelt-relevanten Gesichtspunkten geprüften Flächentausches im Rahmen der 182. FNP-Änderung aus dem Jahr 2004. Im Bereich Bahntrasse / Windelsbleicher Straße im Nordosten wurden ca. 26 ha gewerbliche Bauflächen zurückgenommen, dafür wurden neue Gewerbeflächen im Bereich „Senner Straße“ u.a. aufgrund der gewerblichen Nachbarschaft und der geringeren Immissionsschutzprobleme gegenüber Wohnbebauung dargestellt.

Nach Erhebung der gewerblichen Baulandreserven bestehen weder im Stadtbezirk Brackwede noch im Stadtbezirk Senne Reserveflächen mit verbindlichem Planungsrecht, die eine Größe von wenigsten 3 ha aufweisen. Bei einem Verzicht auf die Planung würde der alteingesessene Betrieb den Standort Bielefeld verlassen, so dass diese „Null-Variante“ aus wirtschaftlichen Gründen und im Interesse der Sicherung ortsnaher Arbeitsplätze nicht in Frage kommt.

In der Städtebaulichen Rahmenplanung wurden Erschließungsvarianten geprüft. Die gewerbliche Erschließung über die Senner Straße ist aus Umweltsicht ohne Alternative. Notwendig ist darüber hinaus die frühzeitige Sicherung von ausreichenden Regenrückhalteflächen für das gesamte FNP-Flächenpotenzial „Senner Straße“.

Unter diesen Voraussetzungen und nach den Ergebnissen der Umweltprüfung kann der Bebauungsplan Nr. I/S 50 als Planungsabschnitt 1 ohne Beeinträchtigung der langfristigen Entwicklungsziele gemäß Rahmenplanung umgesetzt werden, sofern ein ausreichender Ausgleich für den rechnerisch ermittelten naturschutzfachlichen Eingriff erfolgt.

Bielefeld, im August 2008

Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.53:

Planungsbüro Tischmann Schrooten,
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Gelöscht: ¶
¶
¶

Gelöscht: Januar

Gelöscht: August

Gelöscht: Nagelmann

Gelöscht: 63