## Anlage

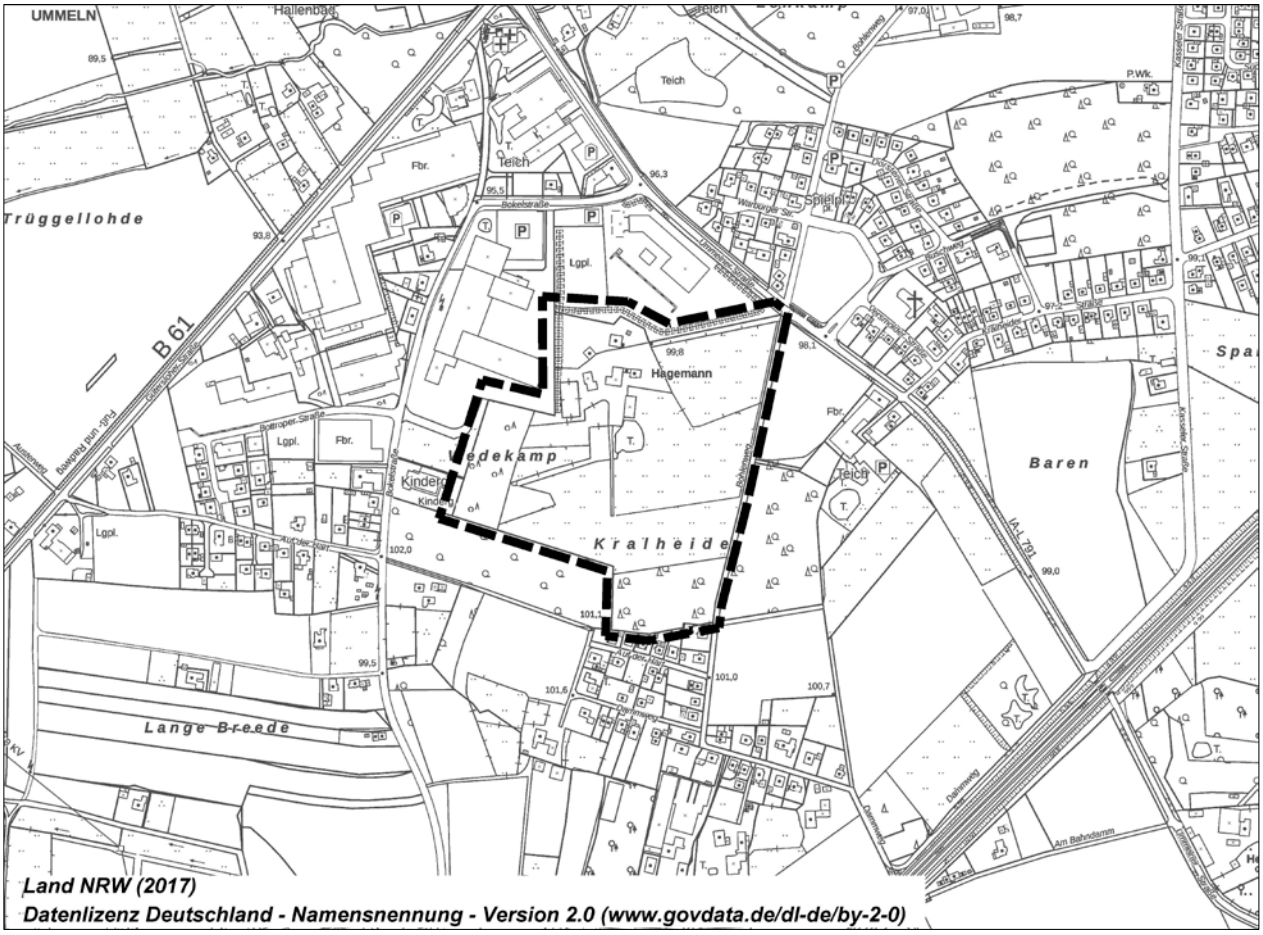
| | |
|---|---|
| **C** | **Bebauungsplan Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“**<br>**-Vorentwurf- (Stand September 2017)**<br><br>• **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen der Planung** |

# STADT BIELEFELD

## Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“

Stadtbezirk: Brackwede

Plangebiet: Südlich der Ummelner Straße und westlich des Bohlenweges




## Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung sowie wesentliche Auswirkungen der Planung / Begründung

**Verfahrensstand:**
Aufstellungsbeschluss

**Verfasser:**
Stadt Bielefeld Bauamt - Team 600.41

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

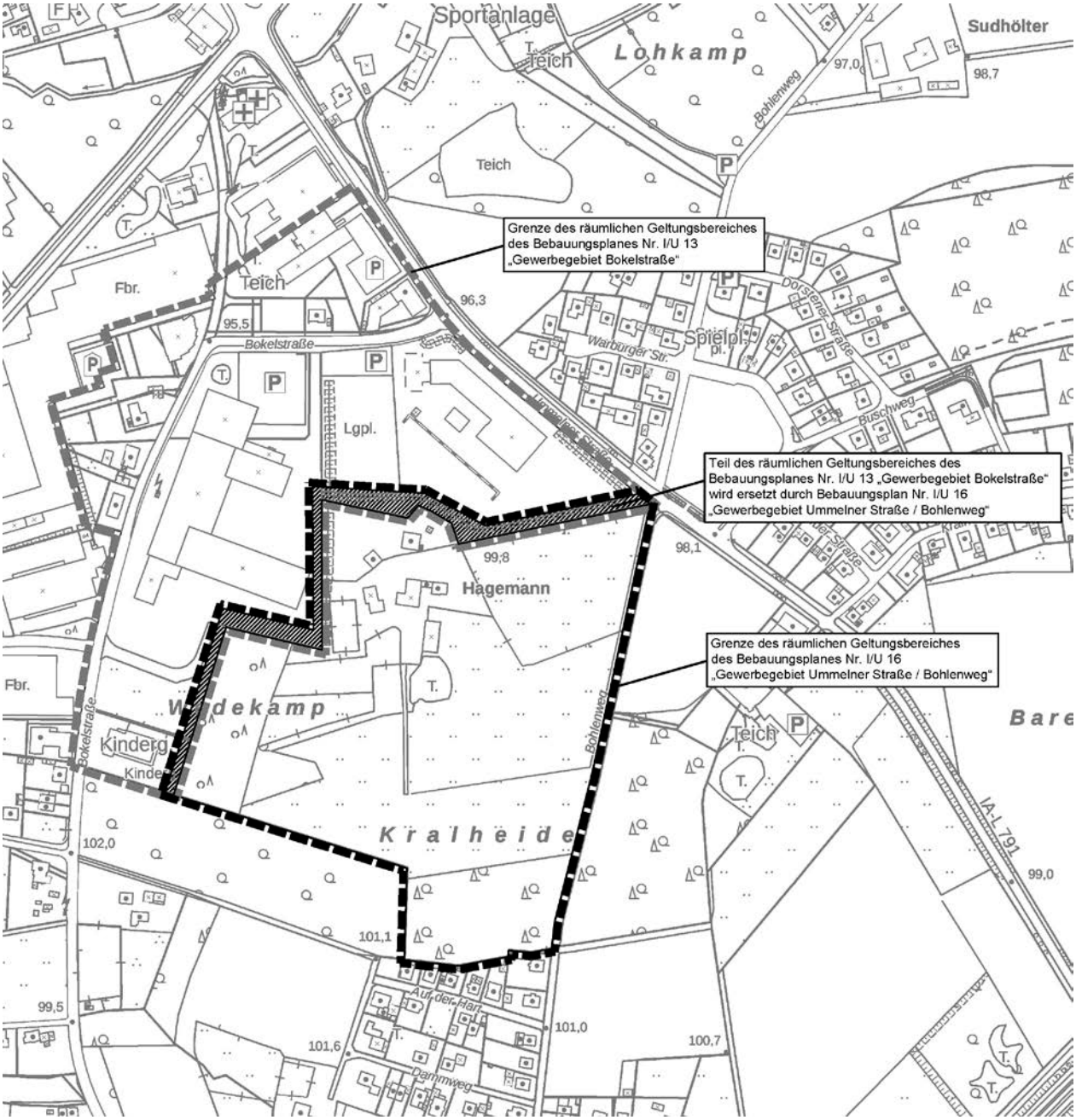
## I N H A L T S V E R Z E I C H N I S


| | | |
|---|---|---|
| **1.** | **Räumlicher Geltungsbereich** | **3** |
| **2.** | **Anlass und Ziele des Bebauungsplanes / Verfahren** | **4** |
| 2.1 | Planungsanlass | 4 |
| 2.2 | Planungserfordernis | 5 |
| 2.2.1 | Bedarfsfeststellung | 5 |
| 2.2.2 | Standortbedingungen | 7 |
| 2.2.3 | Planungsalternativen | 8 |
| 2.2.4 | Planrechtfertigung | 10 |
| 2.3 | Verfahren | 11 |
| **3** | **Situationsbeschreibung** | **11** |
| **4.** | **Übergeordnete Planungen** | **12** |
| 4.1 | Raumordnung und Landesplanung | 12 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan | 13 |
| 4.3 | Landschaftsplan | 14 |
| **5.** | **Belange des Städtebaus** | **15** |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 16 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 19 |
| 5.3 | Örtliche Bauvorschriften / Baugestaltung | 19 |
| 5.4 | Belange des Verkehrs | 20 |
| **6.** | **Belange der Ver- und Entsorgung** | **20** |
| 6.1 | Trinkwasser / Löschwasser | 20 |
| 6.2 | Entwässerung | 20 |
| **7.** | **Belange der Umwelt** | **21** |
| 7.1 | Umweltprüfung | 21 |
| 7.2 | Natur- und Landschaftsschutz | 21 |
| 7.3 | Artenschutz | 21 |
| 7.4 | Immissionsschutz | 21 |
| 7.5 | Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz | 22 |
| 7.4 | Klimaschutz | 22 |
| **8.** | **Kosten** | **23** |

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der rd. 9,25 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Ummeln, Flur 34 und umfasst die Flurstücke 2109 tlw., 2110, 2145 tlw., und 2193 tlw..

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem Abgrenzungsplan zu entnehmen.




Überlagerung der Geltungsbereiche Bebauungsplan Nr. I / U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ und Bebauungsplan Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“

Der Bebauungsplan reicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I / U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“, der westlich und nördlich anschließt. Die Überlagerung ist erforderlich, da nunmehr eine Verbindung beider Plangebiete erfolgen soll, um dem Anspruch der Schaffung von zusammenhängenden Betriebsgrundstücken gerecht zu werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 "Gewerbegebiet Ummelner Straße/ Bohlenweg" überlagert südlich bzw. östlich gelegene Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. I/U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ Diese Überlagerung ist erforderlich, da eine Verbindung beider Plangebiete erfolgen soll, um den räumlichen Zusammenhang der vorhandenen baulichen Nut-

zungen zu den geplanten betrieblichen Erweiterungen sicherzustellen. Die im Bebauungsplan Nr. I/U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ getroffenen Festsetzungen zur Bepflanzung im südlichen Randbereich des Geltungsbereichs sowie zur Aufwallung im Bereich der Ummelner Straße sollen als Vorgabe für die festzusetzenden Randbereiche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“ übernommen werden. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ im entsprechenden Geltungsbereich durch die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“ ersetzt.

## 2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes / Verfahren

### 2.1 Planungsanlass

Die an der Bokelstraße im Ortsteil Ummeln ansässige Goldbeck GmbH beabsichtigen die Erweiterung ihrer Betriebsflächen um ca. 4 bis 5 ha; die heiler GmbH & Co.KG plant eine Erweiterung um etwa 3 bis 4 ha über den derzeit durch die kommunale verbindliche und vorbereitende Bauleitplanung definierten Bereich hinaus.

Sowohl die Goldbeck GmbH als auch die heiler GmbH & Co.KG erwarten in Zukunft eine weiterhin positive Auftragsentwicklung. Kurz- bis mittelfristig setzen daher beide Firmen auf einen Ausbau der Betätigungsfelder bzw. Produktionskapazitäten im Bereich ihrer Hauptsitze in Bielefeld-Ummeln.
Bei beiden Betrieben handelt es sich um deutschlandweit tätige Unternehmen, die ihren Stammsitz vor Ort an der Ummelner bzw. Bokelstraße haben.
Da an den jeweiligen Betriebsstandorten weder freie Siedlungsreserven für bauliche Ergänzungen im erforderlichen Umfang vorhanden sind, noch im Bereich des baulichen Bestandes Nutzungsverdichtungen erfolgen können, ist eine Erweiterung der Betriebsareale erforderlich.
Mit der Erweiterung der Betriebsstandorte werden bauliche Ausweitungen im Bereich der Produktionsanlagen sowie Logistik- und Lagerflächen angestrebt.

Die vorhandenen Betriebsstandorte liegen teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“. Umfangreiche Teile des bestehenden Betriebsareals der Firma Goldbeck liegen nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes; sie befinden sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB.
Die geplante Erweiterung überschreitet die Grenze des beplanten bzw. unbeplanten Innenbereichs und liegt somit im heutigen Außenbereich (§ 35 BauGB).

In diesem Zusammenhang macht die Stadt Bielefeld mit der Entsprechung des Antrages zur Erweiterung des Gewerbegebietes an der Bokelstraße von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt- / Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.
Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB, d. h. insbesondere der Begründung des Aufstellungserfordernisses der Bauleitplanung, ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.
Vor dem Hintergrund der betrieblichen Erweiterungsabsichten verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 sowie die 246. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Zusammenhang die Zielsetzung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.

Mit Blick auf die gemäß § 1 (6) Nr. 8 a) BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange der Wirtschaft ist die Stadt Bielefeld bestrebt, die weitere positive wirtschaftliche Entwicklung der beiden Unternehmen zu unterstützen, zumal hierdurch vorhandene Arbeitsplätze gesichert sowie dringend notwendige neue Arbeitsplätze geschaffen werden können.

In diesem Zusammenhang hält die Stadt Bielefeld unter Berücksichtigung aller derzeit bekannten Aspekte bzw. der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange die Erweiterung der Betriebe und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Siedlungszwecke für vertretbar.

Der Anlass für die beabsichtigte kommunale Bauleitplanung ergibt sich aus den vorgetragenen betrieblichen Erweiterungsinteressen. Um – darüber hinausgehend – sämtliche Belange zu erfassen und zu berücksichtigen, bedarf es der entsprechenden Bauleitplanverfahren, hier der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“ sowie der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes.

## 2.2 Planungserfordernis

### 2.2.1 Bedarfsfeststellung

Der Bedarf für das festzusetzende Gewerbegebiet bzw. die im Flächennutzungsplan darzustellende gewerbliche Baufläche ist durch die an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Gewerbebetriebe begründet.

Die Goldbeck GmbH wurde im Jahr 1969 gegründet und hat bis heute an der Ummelner Straße im Stadtteil Ummeln / Stadtbezirk Brackwede ihren Stammsitz. Mit über 5.000 Mitarbeitern und 40 Standorten bei sechs Werken sowie zwei Systemzentren in Deutschland, Großbritannien, Österreich, Polen, der Schweiz, der Slowakei sowie in Tschechien hat sich die Firma von ihren Anfängen als Stahlbau-Unternehmen zu einem führenden Anbieter für die Planung, den Bau und die Betreuung von Gewerbeobjekten in Europa entwickelt. Am Stammsitz sind rd. 1.000 Mitarbeiter beschäftigt.

Neben Industrie-, Logistik-, Kühl- sowie Verkaufshallen zählen Büroimmobilien, Parkhäuser, Schulen, Sporthallen, Hotels, Kindertagesstätten und Seniorenimmobilien zum Portfolio.
Das Unternehmen realisiert diese Bauvorhaben auf der Basis industriell gefertigter Systembauteile, die flexibel aufeinander abgestimmt sind und damit ein hohes Maß an planerischer Freiheit gewähren. Die industrielle Fertigung garantiert einen schlüsselfertigen sowie zeiteffizienten und wirtschaftlichen Bauprozess.
Weitere Tätigkeitsfelder des Unternehmens umfassen die Planung und Realisierung von Solaranlagen, das Bauen im Bestand sowie Dienstleistungen im Bereich des Gebäudemanagements, der Erstellung von Wirtschaftlichkeitskonzepten und der Auswahl und Erschließung von Grundstücken. Mit dem Produkt „Parkhaus“ ist die Goldbeck GmbH Marktführer in Deutschland und auch in vielen anderen Ländern äußerst erfolgreich.

Am Standort in Ummeln umfasst das Areal der Firma Goldbeck GmbH zurzeit eine Fläche von ca. 13,5 ha. Erste Produktionsgebäude des frühen Stahlbaubetriebes wurden unmittelbar südlich des bis in die 70er Jahre bestehenden Ziegeleibetriebes "Vereinigte Ziegeleien Dircksmöller & Elbrächter" errichtet. Der Standort zeichnet sich somit durch eine vormals bereits bestehende gewerbliche Vornutzung aus.
Bis Mitte der 80er Jahre wurden durch die Goldbeck GmbH betriebliche Erweiterungen in Richtung Süden sowie auf dem Areal der ehemaligen Ziegelei vorgenommen. Im nachfolgenden Jahrzehnt erfolgte eine kontinuierliche bauliche Erweiterung des Betriebsstandortes zwischen der Gütersloher Straße und der Bokelstraße. Im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends erfolgte sodann eine umfangreiche bauliche Erweiterung östlich der Bokelstraße, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. I / U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ erfolgten. Diesen Erweiterungen folgten ab 2010 wiederum bauliche Ergänzungen im Norden und Süden dieser zuletzt errichteten Industriehallen.
Um die steigenden Produktionsmengen hierzu u.a. im Bereich Parkhaus langfristig realisieren zu können, ist eine Expansion der Parkhausstützen-Produktion erforderlich. Der Produktionsprozess der Parkhausstützen benötigt eine besondere Fertigungstechnik, worauf sich der Standort Bielefeld spezialisiert hat.
Die Kombination der Gitterbinderfertigung bei Goldbeck mit dem Systemzentrum an einem Standort ist betrieblich erforderlich, da beides an dem Standort Bielefeld gewachsen und entsprechend zu erweitern ist.

Dabei sind die Profile aus dem Walzwerk das „Grundmaterial“, aus dem die Ober- und Untergurte der Fachwerkträger hergestellt werden, zu „reinigen“ und zu schweißen. Laschen, Kopf- und Fußplatten werden angebracht und dann der gesamte Fachwerkträger aus Ober- und Untergurt samt Diagonalverbindungen konstruiert. Danach sind die Binder / Träger in die Pulverbeschichtungsanlage zu führen, um eine Schutzschicht aufzutragen, die ihn vor Korrosion schützt. Wie an einer riesigen, mobilen Wäscheleine hängend, fahren die großen Bauteile durch die „Pulverkabine“. Diese Funktionsabläufe sind nicht zu trennen. Da unterschiedliche Binder und Fachwerkträger herzustellen sind, bedarf es paralleler Produktionsabläufe.

Aus diesem Grund ist die Expansion der Parkhausstützen-Fertigung in Form von zusätzlichen Produktions- und Logistikflächen in einer Grundfläche von rd. 12.000 m² pro Fertigung ausschließlich am Standort Bielefeld sinnvoll. Es ist beabsichtigt, Hallen und Lagergebäude zu errichten, die unmittelbar mit der Produktion an der Bokelstraße räumlich und funktional verknüpft werden sollen und müssen. Die in Rede stehenden, an den Betriebsstandort anschließenden Flächen sind für die Umsetzung dieser Maßnahme prädestiniert. Es wird Betriebsfläche benötigt, da die Produktion der Parkhausstützen erweitert werden soll. Hierfür sind zudem Bewegungs- und Lagerflächen notwendig. Es ist eine perspektivische Fläche von rd. 4 bis 5 ha zu berücksichtigen.

Das Unternehmen heiler GmbH & Co. KG geht in seinen Wurzeln auf das im Jahre 1953 von dem Gärtner Herbert Heiler in Ummeln am Botweg gegründete Unternehmen des Garten- und Landschaftsbaus zurück. 1984 wurden neue Betriebsgebäude an der Bokelstraße 2 bezogen. Das heutige Betriebsareal an der Bokelstraße 1 wurde als Lager- und Abstellplatz für Maschinen genutzt. Weil die Hallenflächen an der Bokelstraß0e 2 Ende der 90-ger Jahre bereits zu klein wurden, wurden an der Bottroper Straße 5 im Jahr 2000 zusätzlich 2 Hallen bezogen.
Das Betriebsareal der Firma umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha. Mit Ausnahme eines im Mittel ca. 10 m breiten Grünstreifens in westlicher, südlicher und östlicher Randlage des Areals findet am Standort eine vollumfängliche Ausnutzung des Grundstücks statt.

Von den Anfängen im Bereich des Garten- und Landschaftsbaus hat sich die Firma heiler zu einem bundesweit tätigen Unternehmen im Bau und der Unterhaltung von Trainings- und Wettkampfflächen für Amateur- und Profifußball entwickelt. Derzeit beschäftigt die heiler GmbH & Co. KG etwa 90 Mitarbeiter. Seit dem Betriebsumzug 2012 hat sich die Zahl der Mitarbeiter um etwa 25 % gesteigert. Diese, dem dynamischen Marktwachstum geschuldete Entwicklung, führt dazu, dass schon jetzt witterungsunabhängige Lager- und Abstellflächen, Transporter- und LKW-Stellplätze, aber auch Werkstatt- und Produktionsflächen nur unzureichend zur Verfügung stehen.
Das Leistungsspektrum der Firma umfasst die gesamte Bandbreite des Rasen- bzw. Kunstrasen-Sportanlagenbaus, einschließlich erforderlicher Erd- und Tiefbauarbeiten, die Realisierung von Rasenheizungen, die Herstellung und Installation von Hybridrasensystemen sowie die Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen. Die Firma agiert deutschlandweit; perspektivisch sollen vermehrt Kunden im Ausland gewonnen werden. Etwa 50 % der Umsätze des Unternehmens werden im Bau von Sportanlagen für öffentliche Vereine und Kommunen generiert. Die andere Hälfte des Umsatzes wird bei Vereinen der 1., 2. und 3. Fußball-Bundesliga erzielt. In der deutschen Bundesliga ist heiler heute der größte Komplettanbieter von Trainings- und Wettkampfflächen.

Der Standort an der Bokelstraße wird seit ca. 1982 von Teilen und seit 1984 vollständig unter stetigem Ausbau des Segmentes Bau von Sport- und Fußballplätzen und Stadien genutzt und ist mit dem Vorhalten eines Fuhrparkes aus Spezialmaschinen inzwischen Komplettanbieter von Bodenheizungen bis Rasenschichten.
Branchenbedingt dienen große Teile des Betriebsareals der heiler GmbH & Co. KG der Lagerung von Baustoffen, Baumaterialien und Halbzeugen sowie dem Abstellen von Fahrzeugen und von Erdbau- bzw. Spezialmaschinen. Der Vorhaltung entsprechender Materialien in ausreichenden Mengen kommt dabei mit Blick auf kurzfristige Auftragserteilung, etwaige Lieferverzögerungen sowie einer zügigen Abwicklung der Aufträge, eine besondere Bedeutung zu.

Im Fall des Maschinenparks kann nur in Ausnahmen und lediglich bei Standardmaschinen auf Leihanbieter zurückgegriffen werden, da eine Anmietung von Baumaschinen auf Grund der mangelnden saisonalen Verfügbarkeit zumeist ausgeschlossen ist. Der Anteil an selbst entwickelten Spezialmaschinen am Maschinenpark nimmt jährlich zu.
Die Vorhaltung eigener Baufahrzeuge und Spezialmaschinen erfordert aufgrund dessen umfangreiche, witterungsunabhängige Abstellflächen.
Neben Schüttgütern werden auch natürliche und synthetische Granulate und synthetische Fasern vorgehalten. Bis zur Fertigung der Endprodukte auf den Baustellen müssen die Rohstoffe und Halbzeuge trocken gelagert werden.

Die Entwicklung eigener Technologien, insbesondere im Bereich des Hybridrasens ermöglichen mittelfristig gesehen Expansionspotenziale im Bereich des europäischen Auslands. Die Spezialisierung auf einen kleinen aber finanzstarken Nischenbereiches des Garten- und Landschaftsbaus bietet damit attraktives Wachstumspotential in Deutschland und Europa.
Eine Aufteilung der Produktions- und Lagerflächen auf verschiedene Standorte ist auf Grund des dadurch entstehenden Verkehrsaufkommens weder wirtschaftlich noch ökologisch sinnvoll. Die in dem Jahr 2012 erfolgte Konzentration auf ein Grundstück hat damals zu einer deutlichen Reduzierung des Verkehrs zwischen den damaligen 3, ca. 500 m auseinanderliegenden Betriebsgrundstücken, geführt.

Perspektivisch ist eine erweiterte Herstellung von Hybridrasensystemen vorgesehen, welche an dem Standort gebündelt erfolgen soll. Die Herstellung güteüberwachter Endprodukte erfordert witterungsunabhängige Lager- und Produktionsflächen.
Hierfür ist eine perspektivische Fläche von rd. 3 bis 4 ha zu berücksichtigen.

### 2.2.2 Standortbedingungen

Der notwendige Flächenbedarf für die geplante gewerbliche Entwicklung der o.g. Betriebe ergibt sich konkret aus den betrieblichen Anforderungen, den bekannten und an dem Standort weiter vorgesehenen Betriebsabläufen sowie den für die Betriebstypen relevanten Anforderungen an Lagerhaltung, Warenein- und -ausgangsparametern.
Zudem ist es erforderlich, eine Lagerung und Vorproduktion von Teilen in einer direkt mit der Produktion zusammenhängenden (Gebäude-)fläche vorzusehen.
Diese zu erweiternde Nutzungseinheit ist zwingend in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu der heutigen Produktion zu entwickeln.
Mit der von den Betrieben beabsichtigten Erweiterung ist es den Betrieben möglich, an dem heutigen Standort dauerhaft zu verbleiben und den Markterfordernissen langfristig gerecht zu werden.

In den Betriebsstandorten werden zurzeit Tätigkeiten ausgeführt, die an diesem Standort eine bauliche Erweiterung erforderlich machen.
Die Betriebe sind Arbeitgeber in der Region. Zudem stehen einzelne Zulieferer aus der Region in Abhängigkeit zu den Betrieben.
Ein Versagen der Entwicklung des vorhandenen Standortes wäre aufgrund der oben skizzierten unabdingbar notwendigen betrieblichen Abhängigkeiten gleichbedeutend mit einer Reduzierung der betrieblichen Aktivitäten und hätte Konsequenzen für das Arbeitsplatzangebot. Die Stadt Bielefeld sieht daher den dringenden Bedarf an betriebsgebundener Gewerbefläche.
Erst bei einer sich unmittelbar an die vorhandenen Werksgelände anschließenden Erweiterung können Produktionsprozesse störungsfrei und vollumfänglich sowie damit funktional betrieben werden. Eine wirtschaftliche Verzahnung der jeweiligen Betriebsbereiche wäre damit sichergestellt.

Sowohl die Goldbeck GmbH als auch die heiler GmbH Co.KG zählen zu den produzierenden Unternehmen bzw. zum Bau-Gewerbe. In den betrieblichen Gesamtabläufen bildet der Warenumsatz eine wesentliche Rolle; somit werden umfangreiche logistische Leistungen im Bereich des Güterverkehrs erforderlich. In diesem Zusammenhang ist die räumliche Nähe zu leistungsstarken überörtlichen Verkehrsinfrastrukturangeboten ausschlaggebend.

Die beiden Betriebsstandorte in Bielefeld/ Ummeln liegen in räumlich günstiger Lage zum großräumigen Autobahnnetz (A 33/ A2). Nächstgelegene Anbindung an das Autobahnnetz besteht im Bereich der A 33 mit der Anschlussstelle Bielefeld-Zentrum. Mit Realisierung der Ortsumgehung Ummeln (B 61 n) werden sich für beide Betriebsstandorte weitere Vorteile im Bereich der Güter-Logistik ergeben.

- die Möglichkeit eines ausgleichbaren Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt und der Immissionsschutzansprüche der benachbarten Wohnbebauung,

Mit der flächenhaften gewerblichen Entwicklung innerhalb des Freiraums werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet, die es zu kompensieren bzw. auszugleichen gilt. Ebenso sind die Belange des planungsrelevanten Artenschutzes bei einer Inanspruchnahme der Flächen für eine zukünftige gewerbliche Nutzung zu berücksichtigen.

- die Ebenflächigkeit der Grundstücke.

Die örtlichen Grundstücksverhältnisse im Bereich des vorhandenen Gewerbestandortes Ummelner Straße/ Bokelstraße zeichnen sich durch weitgehend ebenflächige topografische Gegebenheiten aus. Die Ansiedlung der heute bestehenden gewerblichen Nutzungen wurde damit begünstigt.
Insbesondere im Fall der Goldbeck GmbH eröffneten die ebenen Geländeverhältnisse die Realisierung großvolumiger Fertigungshallen sowie deren barrierefreien Ausbau im Zuge der stetigen Firmenerweiterung.
Im Fall der Firma heiler GmbH & Co.KG bildet die Ebenflächigkeit des Betriebsgeländes eine Grundvoraussetzung für den reibungslosen Anlieferungs- und Lagerbetrieb sowie geringe und damit wirtschaftliche Rüstzeiten bei der Beladung der Baustellenfahrzeuge.

Darüber hinaus sind für den Standort relevant:
- die Einbindung in vorhandene Zulieferungsstrukturen und Kooperationen und
- das Vorhandensein qualifizierter Mitarbeiter.

Diese Standortfaktoren, mit der Bindung an den Standort und sein Umfeld sind für die Standortwahl ebenfalls zu berücksichtigen. Zwar sind diese Faktoren nicht unmittelbar an den Mikro-Standort zwischen Bokelstraße und Ummelner Straße geknüpft, sind aber bei der Betrachtung von alternativen Standorten für die unternehmerische Entwicklung entscheidend.
Je weiter der heutige Standort von den Zulieferungen, Kooperationen und dem Wohnstandort der Beschäftigten entkoppelt und entfernt wird, desto höher ist hier der Aufwand dieses zu kompensieren.

### 2.2.3 Planungsalternativen

Es wurden folgende Alternativlösungen geprüft:

*a)* Vollständige *Umsiedlung des Betriebes in ein anderes Gewerbegebiet bzw. Verlagerung von Unternehmensteilen in Gewerbeflächen und Objekte außerhalb des Standortes,*

*b) Flächenreserven des Unternehmens; Veränderung betriebsinterner Abläufe zur Reduzierung des Flächenbedarfes.*

*a)* Vollständige *Umsiedlung des Betriebes in ein anderes Gewerbegebiet bzw. Verlagerung von Unternehmensteilen in Gewerbeflächen und Objekte außerhalb des Standortes*

Aufgrund der vorhandenen und nicht veränderbaren betrieblichen Voraussetzungen ist die Expansion der Parkhausstützen-Fertigung in Form von zusätzlichen Produktions- und Logistikflächen ausschließlich am Standort Bielefeld für die Firma Goldbeck GmbH sinnvoll.

Im Fall der Goldbeck GmbH ist mit Blick auf die gebotene Nähe zwischen der Verwaltung, hier den Bereichen Konstruktion, Ein- und Verkauf sowie Betriebslogistik einerseits und den Fertigungsbereichen anderseits eine enge Vernetzung unabdingbar.
Neben diesen organisatorischen Aspekten bedarf es weiterhin einer räumlichen Verknüpfung der am Standort bereits bestehenden Fertigungs- und Produktionsanlagen sowie Lagernutzungen mit den beabsichtigten Kapazitätserweiterungen, um die technischen bzw. logis-tischen Betriebsabläufe sicherzustellen bzw. zu optimieren.
Eine Auslagerung von Teilen der in Ummeln bestehenden Parkhausfertigung bzw. der in diesem Zusammenhang vorgesehenen Betriebserweiterungen an einen Standort ohne räumliche Verknüpfung zum vorhandenen Betriebsstandort wird auf Grund der Komplexität der Fertigungsabläufe aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht in Erwägung gezogen.

Eine Erweiterung der Fläche der Firma heiler GmbH & Co.KG in Form eines zweiten Standorts ist nicht sinnvoll, da die schnelle Reaktionsfähigkeit des Unternehmens auf Kundenwünsche/ Auftragserteilung nicht oder lediglich zu deutlich höheren Verwaltungs-, Transport- und Managementkosten möglich ist.
Durch die 1953 beginnende Unternehmensgeschichte am Standort Bielefeld arbeitet die heiler GmbH & Co. KG heute mit einer Vielzahl an Unternehmen aus der Region Bielefeld hervorragend zusammen. Auch diese teilweise jahrzehntelange Zusammenarbeit ist ein echter Standortvorteil für das Unternehmen geworden.
Bedingt durch einen stetig wachsenden Kundenstamm, insbesondere im Profifußball, es gehören inzwischen weit mehr als die Hälfte der Vereine der 1. und 2. Fußballbundesliga zu den Kunden, kommt es schon jetzt zu Einschränkungen beim Fuhrpark und den Lagerkapazitäten. Im Fall des Sportstätten- bzw. Sportarenabaus kommen neben dem ohnehin erheblichen Umfang an vorzuhaltenden Erd-, Bau- bzw. Sonderbaustoffen insbesondere saisonale An-forderungen zum Tragen. Die Lagerhaltung nimmt im Bereich der Firma heiler GmbH & Co.KG einen erheblichen Teil des Betriebsareals ein.
Eine Verlagerung des Betriebes an einen anderen Gewerbestandort ist betriebswirtschaftlich nicht vertretbar, so dass eine Entwicklung des Betriebes an seinem heutigen Standort geboten ist. Die Diskussion einer kompletten Verlagerung des Betriebes aus dem Standort heraus, steht in keinem Verhältnis zu der hier in Rede stehenden betrieblich notwendigen Erweiterung.
Die notwendige enge räumliche und funktionale Verknüpfung der Betriebsteile für den gesamten Betrieb ist die Standort- und Betriebsvoraussetzung. Heute wird behelfsweise eine Lagerung von Teilen in außerhalb des Standortes angemieteten Gewerbehallen vorgenommen. Dieses führt heute bereits zu erheblichen wirtschaftlichen Verlusten, so dass eine Verfestigung dieser Situation weder eine praktische noch wirtschaftliche Alternative darstellt.

Die Erweiterung des Standorts Bielefeld bleibt aber insbesondere auch wegen den Wohnorten der Mitarbeiter in und um Bielefeld-Ummeln die beste Alternative.

Eine Erweiterung des Geländes ist der Grundstein für das kontinuierliche Wachstum der mittelständischen heiler GmbH & Co. KG. Eine Verlagerung des Standorts zu Gunsten der Firma Goldbeck wurde im Jahr 2009 bewusst abgelehnt um die genannten Standortvorteile in Bielefeld nicht zu verlieren oder einzuschränken. Seither wird in Zusammenarbeit mit der Firma Goldbeck eine, für alle Betroffenen sinnvolle und langfristige Möglichkeit zur nachhaltigen Erweiterung der Geschäftstätigkeiten und damit Flächen gesucht.

*b) Flächenreserven des Unternehmens; Veränderung betriebsinterner Abläufe zur Reduzierung des Flächenbedarfes*

Aufgrund der notwendigen zusätzlichen Produktionsstraßen der groß maßstäblichen Parkhausstützen-Fertigung ist eine Umstrukturierung innerhalb der vorhandenen Betriebsflächen für die Firma Goldbeck GmbH ausgeschlossen.
Flächenreserven sind nicht vorhanden. Die Firma Goldbeck GmbH ist fortwährend bestrebt, Flächen im unmittelbaren Umfeld des Betriebsstandortes zu erwerben. Der Erwerb solcher im Nahbereich befindlicher Flächen ersetzt jedoch nicht die Notwendigkeit, zusammenhängende Flächen in der o.g. Größenordnung zur Verfügung zu haben, um die Produktionsstätte in der ge-

nannten Größe erweitern zu können. Daher scheidet auch der Ersatz heute außerhalb der Gitterbinderfertigung genutzter Flächen an der Bokelstraße aus.
Große Teile des Firmen-Areals der Goldbeck GmbH werden heute intensiv durch gewerbliche Produktions- und Lagerhallen sowie Bürogebäude genutzt. Um den Produktionsstandort zu konzentrieren und die Flächeninanspruchnahme zu minimieren, wird ein Großteil der Stellplatzangebote für die Mitarbeiter bereits in einem mehrstöckigen Parkhaus mit rd. 240 Stellpätzen bereitgehalten. Um weitere ebenerdige Stellplatzfläche zu kompensieren ist die Errichtung eines weiteren Parkhauses südlich der Bokelstraße mit 10 Ebenen für rd. 480 Stellplätze erforderlich und beabsichtigt.
Die bestehenden nicht eingehausten Lagerbereiche (Lagerplätze) beschränken sich auf kleinere Teilflächen für die logistische Abwicklung der Zulieferungs- und Abholungsverkehre. Sie stehen für eine bauliche Inanspruchnahme, d. h. für eine Erweiterung von Produktionshallen nicht zur Verfügung.

Der Betrieb der Firma heiler GmbH & Co.KG ist vor dem Hintergrund der notwendigen betrieblichen Abläufe und des wirtschaftlichen Ineinandergreifens der verschiedenen Aufgaben von Warenanlieferung, Produktion, Lager und Warenausgang räumlich zu konzentrieren und zu verbinden.
Alternativen innerhalb des bestehenden Bereiches südlich der Bokelstraße / westlich der Ummelner Straße scheiden aufgrund der notwendigen betrieblichen Grundfläche für die Erweiterung aus. Eine komplette Neuordnung / Verlagerung von Betriebsteilen im Bestand, um Fläche für die Erweiterung zu generieren, scheidet aus.

Andere als die in Rede stehende Fläche für die Erweiterung der Betriebe stehen in dem benötigten Flächenumfang im Umfeld der bestehenden Betriebe nicht zur Verfügung.
Im Bereich des Gewebestandortes Ummelner Straße/ Bokelstraße befinden sich innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche kleinteilige überwiegend wohnbaulich genutzte Bereiche im privaten Eigentum westlich der Bokelstraße. Eine Nutzungsänderung bzw. -intensivierung zugunsten gewerblicher Nutzungen wurde hier auf Grund der Eigentumsverhältnisse bislang nicht durchgeführt. Die Flächen scheiden somit zurzeit für eine bauliche Inanspruchnahme zugunsten gewerblicher Nutzungen aus.
Östlich der Bokelstraße besteht im Nahbereich zu den nach 2005 errichteten ausgedehnten Produktionshallen der Firma Goldbeck GmbH gemäß Flächennutzungsplan eine ca. 3.000 m² große gewerbliche Reservefläche, die sich jedoch weder im Eigentum der Firma Goldbeck GmbH noch im Besitz der heiler GmbH & Co.KG befindet und daher in der Vergangenheit nicht für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden konnten.

### 2.2.4 Planrechtfertigung

Vor dem Hintergrund der oben genannten betrieblichen Standortanforderungen einerseits sowie fehlender Planungsalternativen andererseits kommt eine Standorterweiterung aus Sicht beider Unternehmen ausschließlich im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu den vorhandenen Betriebsstandorten in Betracht.
Reserveflächen des Flächennutzungs- bzw. Regionalplanes außerhalb des Standortes können diese Standortvoraussetzungen nicht bieten und kommen daher für Betriebserweiterungen der Goldbeck GmbH bzw. der heiler GmbH & Co.KG am Standort in Bielefeld Ummeln nicht in Frage.
Außerhalb der bestehenden Reserveflächen des Flächennutzungs- bzw. Regionalplanes gelegene Potenzialflächen für gewerbliche Entwicklungen oder betriebliche Erweiterungen stehen im räumlichen sowie funktionalen Zusammenhang zu den vorhandenen Betriebsstandorten nicht zur Verfügung.
Sowohl die Goldbeck GmbH als auch die heiler GmbH & Co.KG erwarten in Zukunft eine weiterhin positive Auftragsentwicklung. Auf mittlere Sicht setzen daher beide Firmen auf einen Ausbau der Betätigungsfelder bzw. Produktionskapazitäten im Bereich ihrer Hauptsitze in Bielefeld-Ummeln.
Da an den jeweiligen Betriebsstandorten weder freie Siedlungsreserven für bauliche Ergänzungen im erforderlichen Umfang vorhanden sind, noch im Bereich des baulichen Bestandes Nutzungsverdichtungen erfolgen können, ist eine Erweiterung der Betriebsareale erforderlich.

Durch die unmittelbare Verknüpfung bestehender Betriebs- bzw. Produktionseinrichtungen im Bereich der vorhandenen Firmenareale mit den geplanten Produktionsanlagen am Erweiterungsstandort ergeben sich neben den betriebswirtschaftlichen Synergien im Rahmen der Integration der geplanten Betriebsabläufe in die bestehenden Strukturen insbesondere auch Reduzierungen bei der Inanspruchnahme von Grund und Boden. Durch die beabsichtigte bedarfsorientierte Standorterweiterung wird somit ein zentraler Belang sowohl des Bau- als auch des Umweltrechts – konkret der schonende Umgang mit Grund und Boden – erfüllt.

### 2.3 Verfahren

Um die o.g. Belange bauplanungsrechtlich zu regeln, bedarf es der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“.
Das Planverfahren wird als sog. Vollverfahren durchgeführt.

In den notwendigen und erforderlichen Bauleitplanverfahren werden alle relevanten Umweltbelange geprüft und abgewogen sowie notwendige Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen geregelt.
Dem Aufstellungsbeschluss folgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.

Die ausschließliche Umsetzung der Bauleitplanung zum Zwecke der hier in Rede stehenden betrieblichen Erweiterungen an dem Standort wird mit den betroffenen Betrieben vertraglich vereinbart. Damit soll eine betriebsungebundene Nutzung der Fläche, außerhalb der hier planungsrechtlich zu sichernden Betriebserweiterungen ausgeschlossen werden.

## 3 Situationsbeschreibung

Der rd. 9,25 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 liegt im Ortsteil Ummeln, südöstlich der „Gütersloher Straße“ (B 61), südwestlich der „Ummelner Straße“ (L 791) rückwärtig der jüngeren betrieblichen Erweiterungen der Firma Goldbeck GmbH, östlich der Bokelstraße und südlich des Betriebsstandortes der Firma heiler GmbH & Co.KG.
Im Osten bildet der Bohlenweg die räumliche Grenze. Südlich wird das Plangebiet u. a. durch eine baumbestandene Parzelle begrenzt.

Nördlich und westlich des Plangebietes überwiegt in Richtung „Gütersloher Straße“ die gewerbliche Nutzung der dort ansässigen Firmen Goldbeck GmbH und heiler GmbH & Co.KG (Sportplatzbau), die jeweils bis zur Bokelstraße reichen.
Nordöstlich des Plangebietes bzw. der Ummelner Straße befindet sich in Gegenlage der „Ummelner Straße“ die Wohnsiedlung um die „Warburger Straße“. Südlich des Plangebietes befinden sich eine Aufforstungsfläche sowie die Wohnsiedlung an der Straße „Auf der Hart“, die durch eine baumbestandene Grünfläche vom geplanten Gewerbegebiet räumlich getrennt ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 umfasst insbesondere das ca. 8,6 ha große vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flurstück 2110 (Flur 34, Gemarkung Ummeln). Neben der genannten Nutzung befindet sich eine landwirtschaftliche Hofanlage mit Wohn- und mehreren Wirtschaftsgebäuden auf dem Grundstück - Hofstelle „Wisbrocks Hof“ (Hagemann). Weiterhin bestehen auf dem Areal ein Reitplatz sowie eine Teichanlage. Insbesondere in westlicher Randlage sowie im Nahbereich der Hofstelle und darüber hinaus befinden sich Baumbestände, die jedoch keinen naturschutzrechtlichen Schutzstatus aufweisen.

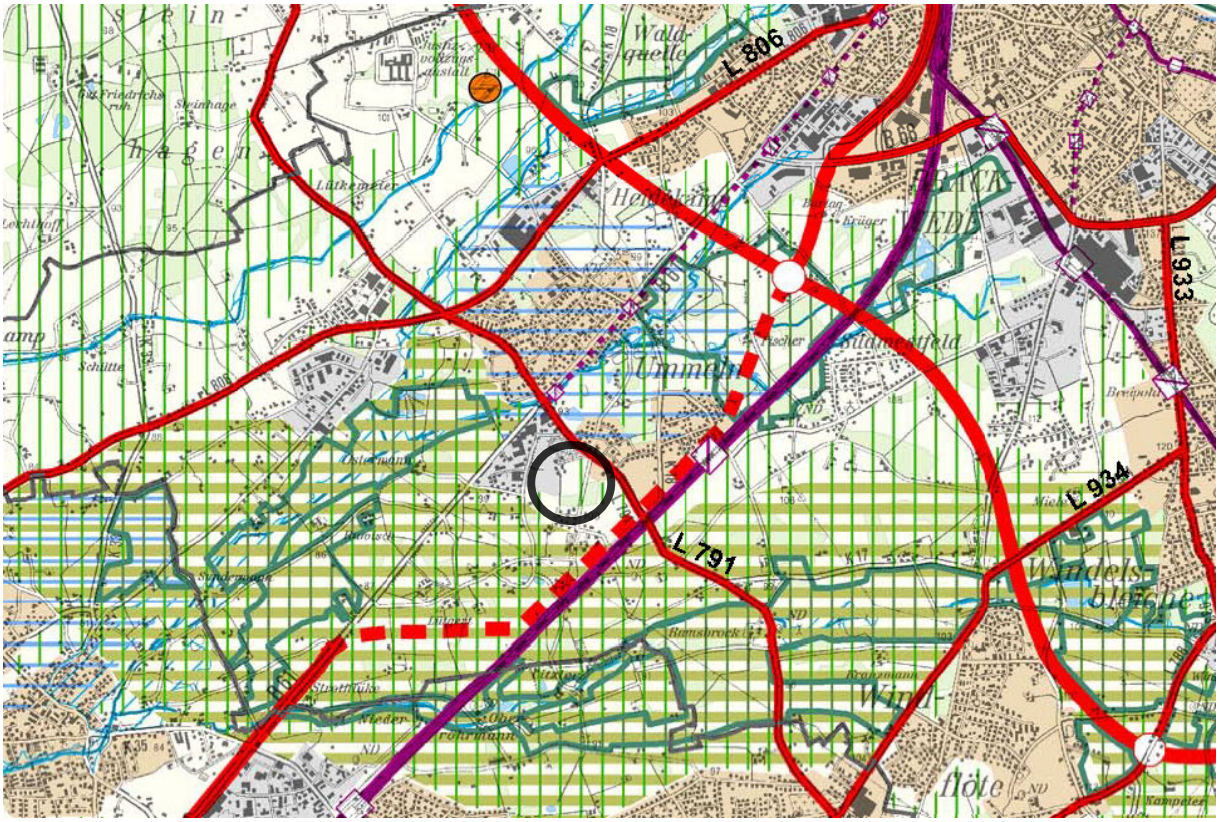
Neben dem betreffenden Flurstück 2110 (Flur 34, Gemarkung Ummeln) zählen darüber hinaus Teilflächen der Flurstücke 2109, 2145 und 2193 – alle Flur 34, Gemarkung Ummeln – zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/U 16. Zum Geltungsbereich der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes zählen darüber hinaus Teilflächen des Flurstücks 2085 sowie des Bohlenweges (Flurstück 569). Im Geltungsbereich der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes sind nördlich sowie südlich gelegene Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 nicht enthalten.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan "Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld" - weist das Plangebiet im westlichen Teil als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich – GIB“ aus. Lediglich der östliche Teil bis zum Bohlenweg ist als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dargestellt und wird durch einen „Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“ (BSLE) überlagert.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB wird im Rahmen der Bauleitplanverfahren eine Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt.




Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“

## 4.2 Flächennutzungsplan

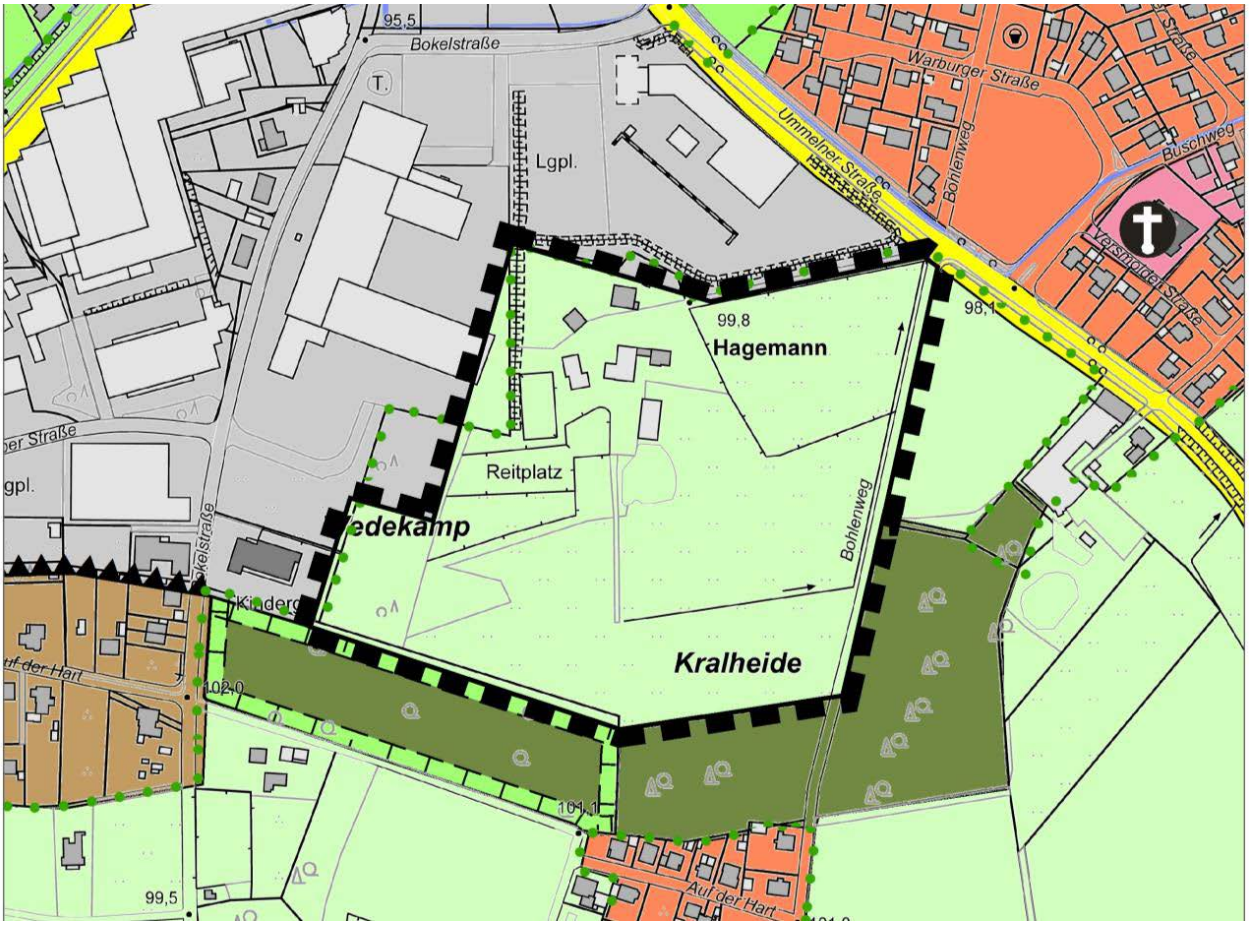
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der Geltungsbereich der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Eine südwestlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene kleinere Teilfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Auch eine im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene baumbestandene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits entsprechend dargestellt. Beide Teilflächen sind daher nicht Gegenstand der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes.

In diesem Zusammenhang erfordert die beabsichtigte Festsetzung eines Gewerbegebietes im Bebauungsplan Nr. I/U 16 auch eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes („Erweiterung Gewerbestandort Ummelner Straße / Bohlenweg“) soll daher eine Änderung der Darstellung „Landwirtschaftliche Fläche“ zugunsten einer „Gewerblichen Baufläche“ erfolgen.

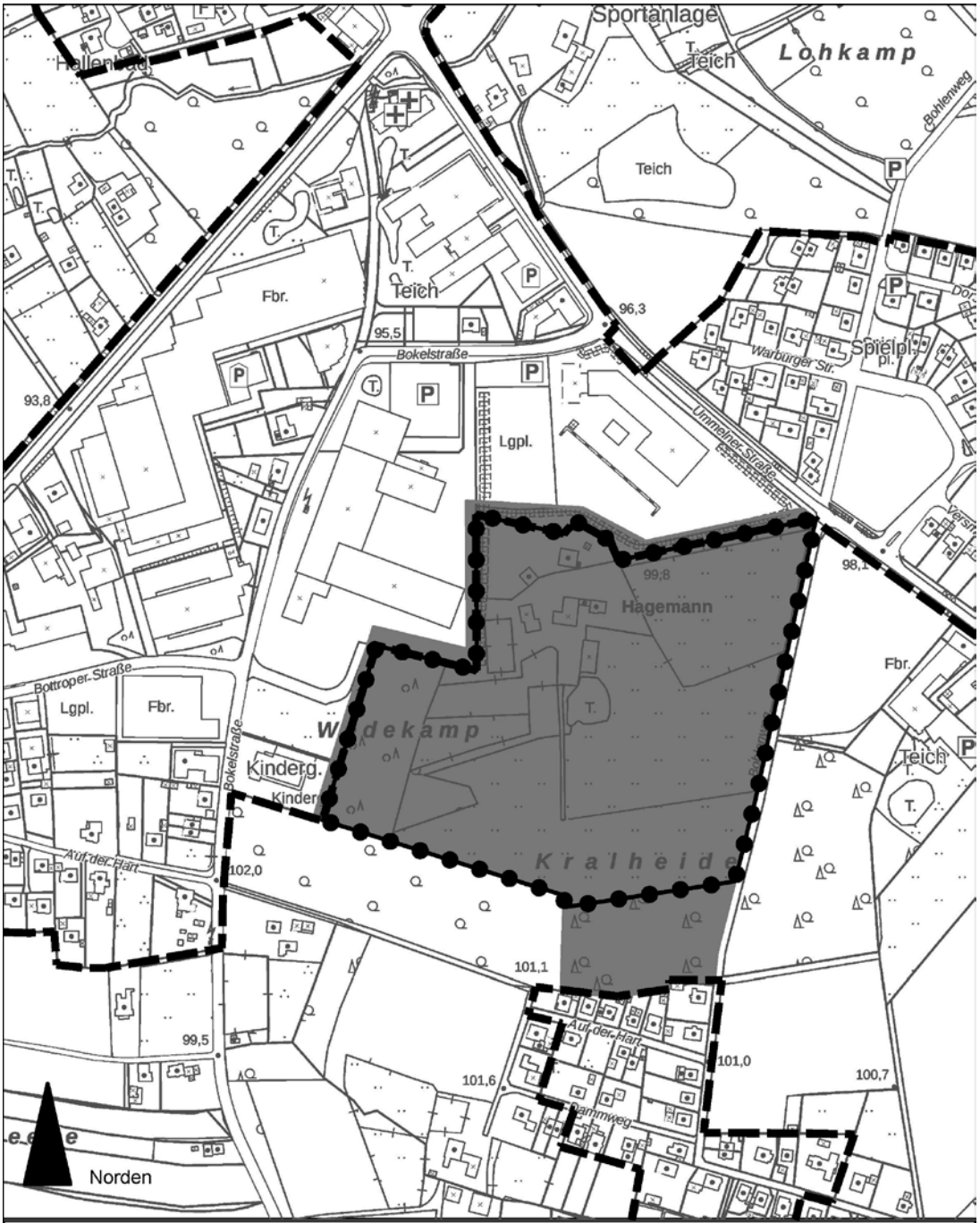
Das Verfahren soll als Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“ erfolgen.




Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld mit geplantem Änderungsbereich

## 4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Landschaftsplanes (Landschaftsplan Bielefeld-West), ist jedoch im Verfahren für die geplanten bzw. bestehenden Bauflächen aus dem Landschaftsplan zu entlassen (Arrondierung von Bebauung und Gewerbe). Für diesen Bereich werden als Entwicklungsziele gemäß § 18 LG insbesondere Erhaltungsgebote für eine vielfältig gegliederte Landschaft festgeschrieben. Im Bereich des ehemaligen Deponiestandortes (Lagerfläche Landschafts- / Gartenbaubetrieb) wird ein Wiederherstellungsgebot für eine in ihrem Wirkungsgefüge, Erscheinungsbild oder in der Oberflächenstruktur geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft gegeben.




Ausschnitt aus dem Landschaftsplan-West

Das gesamte Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet, für welches folgende Festsetzungen formuliert werden:

- Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in einem durch die Landwirtschaft mit noch relativ hohem Grünlandanteil geprägten Landschaftsraum,
- Erhaltung der episodisch überschwemmten Auenbereiche, Altdünenfelder und Grundmoränenrücken des Friedrichsdorfer Drumlinfeldes,
- Erhaltung und Wiederherstellung des abwechslungsreich mit Wäldchen, Altholzriegeln, Baumreihen, Ufergehölzen und Grünlandflächen gegliederten Landschaftsbildes,
- Erhaltung zusammenhängender, wenig bebauter Landschaftsräume,
- Sicherung der Freiräume wegen ihrer besonderen Bedeutung für die ruhige Feierabend- und Wochenenderholung.

Das Plangebiet ist aus dem Landschaftsplan zu entlassen. Wird mit einem Bebauungsplan in den Geltungsbereich eines Landschaftsplanes eingegriffen, so treten nach Landschaftsgesetz NRW bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nicht widerspricht. Hierzu zählen Darstellungen der Entwicklungsziele, die Festsetzung von Schutzgebieten, die Festsetzung zur Zweckbestimmung für Brachflächen, forstliche Festsetzungen sowie Festsetzungen von Entwicklungs-, Pflege- und Ersatzmaßnahmen gemäß LNatSChG NRW sowie der Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

## 5. Belange des Städtebaus

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist die Sicherung und Entwicklung von zwei Gewerbebetrieben.
Die dynamische Entwicklung der in dem Plangebiet ansässigen Unternehmen macht eine Umstrukturierung der Betriebsgelände dringend notwendig, um die Standorte für die Zukunft zu sichern. Diese Umstrukturierung ist nur mit einer Erweiterung der Flächen nach Süden bzw. Osten möglich.

In den Betriebsstandorten werden zurzeit Tätigkeiten ausgeführt, die an diesem Standort eine bauliche Erweiterung erforderlich machen.
Dazu ist es notwendig, eine unmittelbare räumliche Nähe der Betriebsteile dauerhaft zu gewährleisten bzw. eine direkte bauliche Verknüpfung heutiger und zukünftiger Betriebsteile zu ermöglichen.
Aufgrund der räumlichen Nähe zu den vorhandenen Betriebsteilen ergibt sich die Zuordnung der zukünftigen überbaubaren Grundstücksflächen. Für die Firma Goldbeck GmbH ist danach eine betriebliche Erweiterung im südlichen Bereich zweckmäßig, um eine unmittelbare Anbindung an das vorhandene Betriebsareal an der Bokelstraße sicherstellen zu können.
Die Firma heiler GmbH & Co.KG soll ihre betriebliche Erweiterung nach Süden in Richtung Bohlenweg erfahren.

Innerhalb des Bebauungsplanes wird als räumliche Trennung zwischen der gewerblichen Erweiterung und der Wohnsiedlung „Auf der Hart“ eine baumbestandene Grünfläche berücksichtigt, die die daran westlich anschließende bestehende Aufforstungsfläche bis an den Bohlenweg verlängern soll.

Die Umsetzung der Planung kann durch den Anschluss an die vorhandene verkehrliche Erschließung (Bokelstraße) erfolgen. Innerhalb des Plangebietes bedarf es keiner Festsetzung von Verkehrsfläche. Die im Plangebiet befindlichen Flächen stehen (mit Ausnahme der Fläche mit Bäumen zu bepflanzenden Grünfläche im Süden) in der Verfügung der Betriebe, für die bauplanungsrechtlich die Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung geschaffen werden soll.

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele und Zwecke der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“ werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.
Dabei werden die Bestimmungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. I/U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ ergänzt.

| | Bebauungsplan Nr. I/U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ | Bebauungsplan Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“ |
|---|---|---|
| Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe | zulässig | zulässig |
| Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude | zulässig | zulässig |
| Tankstellen | unzulässig | unzulässig |
| Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen | als Ausnahme zulässig | als Ausnahme zulässig |
| Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke | unzulässig | unzulässig |
| Anlagen für sportliche Zwecke | unzulässig | unzulässig |
| Beherbergungs- und Bordellbetriebe | unzulässig | unzulässig |
| Biogasanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Windkraftanlagen | nicht geregelt | unzulässig |
| Gewerbebetriebe nach Störfallverordnung | nicht geregelt | unzulässig |
| Vergnügungsstätten | unzulässig | unzulässig |
| Einzelhandelsbetriebe | unzulässig | unzulässig |
| „Handwerkerprivileg“ | als Ausnahme zulässig | unzulässig |

***Zulässig** sind gem. § 8 (2) BauNVO:*

- *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO*

*jeweils unter der Maßgabe der im weiteren Verfahren noch zu erstellenden Lärm-Emissionskontingentierung LEK inklusive Zusatzkontingent LEK, zus (Lärm-Kontingentierung nach DIN 45691)*

<u>Geräuschkontingentierung</u>
(siehe 7.4 Immissionsschutz)

***Ausnahmsweise können** gem. § 8 (3) BauNVO **zugelassen werden**:*

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO*

<u>Wohnungen</u>
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen in dem Plangebiet unter den genannten Bedingungen ausnahmsweise zugelassen

werden können. Die Betriebsstruktur weist in dem Gebiet bereits solche Wohnnutzung auf und stellt im Zusammenhang mit der beabsichtigten Entwicklung im Sinne eines Gewerbegebietes eine für den Raum typische Ergänzung der Betriebsstätten dar.

***Unzulässig** sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:*

- *Beherbergungs- und Bordellbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO*
- *Biogasanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Windkraftanlagen als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO*
- *Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV (Störfallverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643)) darstellen*
- *Tankstellen gem. § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO*
- *Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO*
- *Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO*

Das Plangebiet soll der beabsichtigten gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Aus diesem Grund werden die Nutzungen ausgeschlossen, die keinen Bezug zu diesem Entwicklungsziel haben.

<u>Beherbergungs- und Bordellbetriebe / Vergnügungsstätten</u>
Bordelle und sonstige Betriebe, die der Erregung und / oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, würden das Image des Gebietes nachteilig beeinflussen und möglicherweise zu einer Umstrukturierung führen, die sich sowohl für das Plangebiet und auch für die Umgebung städtebaulich nachteilig auswirken könnte. Aus diesem Grunde werden Bordelle und sonstige Betriebe, die der Erregung und / oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, im Plangebiet ausgeschlossen, um die o.a. städtebauliche Fehlentwicklung (Trading-Down-Effekt) zu verhindern und das Gebiet dem konventionellen Gewerbe vorzuhalten.
Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Art von Einrichtungen ist nicht mit dem Ziel der Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige bzw. ansiedlungswillige Handwerks- und Gewerbebetriebe vereinbar. Die Zulassung von Vergnügungsstätten würde die Verfügbarkeit der Flächen einschränken.

<u>Biogasanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Windkraftanlagen</u>
Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist der Ausschluss von Biogasanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Windkraftanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Der Ausschluss erfolgt, um das Plangebiet für Flächen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Handwerkes zu sichern.
Unbenommen von diesem Ausschluss sind gemäß § 14 (1) BauNVO Anlagen für erneuerbaren Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind gemäß § 14 (2) BauNVO.

<u>Störfallbetriebe</u>
Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist zu berücksichtigen, dass das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen im Sinne von § 3 (5a) BImSchG) und schutzwürdigen Gebieten (von Menschen bewohnte oder stark frequentierte Bereiche) im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Die Seveso-II-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen etc..
Der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - „KAS 18“) soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belanges in die kommunale Bauleitplanung dienen.
Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-II-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden Achtungsabstände der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Diese Abstände werden mit der Planung unterschritten. Daher erfolgt ein grundsätzlicher Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i.S.d. § 5 (3a) BImSchG. Damit wird im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bereits vor der Projektplanung und dem Anlagen- und Baugenehmigungsverfahren sichergestellt, dass in dem von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Gewerbegebiet i.W. keine sogenannten „Störfallbetriebe“ angesiedelt werden.

<u>Tankstellen / Anlagen für sportliche Zwecke / Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke</u>

Das Plangebiet soll der beabsichtigten gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.
Aus diesem Grund werden die nach BauNVO allgemein zulässigen ebenso wie als ausnahmsweise zulässig zu bestimmende Nutzungen ausgeschlossen, da sie keinen städtebaulichen Bezug zu diesem Entwicklungsziel haben.
Dieses gilt für Tankstellen ebenso wie für Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke ebenso wie für Anlagen für sportliche Zwecke. Die Nutzungen sollen vollumfänglich ausgeschlossen werden, da sie der eigentlich beabsichtigten Zweckbestimmung der Eigenart des Plangebietes widersprechen.

Am 26.11.2014 ist das „Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen“ in Kraft getreten. Im Zuge dessen wurden unter anderem die Grundsätze der Bauleitplanung in § 1 (6) BauGB um „13. Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung“ ergänzt. Des Weiteren wurde mit Ergänzung des § 246 (10) BauGB geregelt, dass bis zum 31. Dezember 2019 in Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden kann, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen für die Art der baulichen Nutzung Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen werden. Demnach werden im Plangebiet keine Aufnahmeeinrichtungen und Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende ermöglicht.

<u>Einzelhandelsbetriebe</u>
Gegenstand der Festsetzung ist der grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit den dort genannten nahversorgungs- und

zentrenrelevanten Sortimenten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“.
Damit wird der Empfehlung des Gutachtens zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Bielefeld, Junker und Kruse, Dortmund, September 2009 nachgekommen, welches ausführt: „*Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden. (Mögliche Ausnahme: Tankstellenshop, Kiosk)*“ und „*Vor dem Hintergrund, dass jede Kommune entsprechende Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen vorhalten muss, ist folglich Einzelhandel in Gebieten dieses Typs gänzlich auszuschließen.*“
Auch von dem im Einzelhandelskonzept dargestellten „Handwerkerprivileg“ (Verkaufsstätten von produzierendem, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben in GE- und / oder GI-Gebieten, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in unmittelbarem betrieblichem Zusammenhang errichtet ist) wird kein Gebrauch gemacht. In dem begrenzten Bereich des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“ wird kein Erfordernis für die Zulässigkeit solcher Verkaufsstellen bzw. von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (< 800 m² Verkaufsfläche) gesehen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung werden die Bestimmungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. I/U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ bei der Erweiterung des Gebietes übernommen, um eine Einheitlichkeit hinsichtlich der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke zu erreichen. Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt, um eine möglichst hohe Ausnutzung der Flächen für den Nutzungszweck zu erlauben. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen inklusive der Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO mitzurechnen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen werden zur Umsetzung des Zieles einer gewerblich zu nutzenden Fläche großzügig gefasst.

Als Bauweise ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO mit der Maßgabe festgesetzt, dass von der offenen Bauweise abweichend Baukörperlängen und -breiten von mehr als 50,00 m zulässig sind. Damit wird auf den gewerbegebietstypischen Gebäudelängen entsprochen, wie sie insbesondere bei dem hier in Rede stehenden Planungsziel notwendig werden können.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im mit maximal 14,50 m festgesetzt. Dabei ist die vorhandene Ausprägung des Gewerbegebietes an dieser Stelle mit Betriebsgebäuden (vorhandene Gitterbinderfertigung an der Bokelstraße) zu berücksichtigen. Diese stellen heute bereits an dem Standort einen visuellen Einschnitt dar, der auch, je nach Blickrichtung und Sichtbeziehung Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild erwarten lässt.
Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild ist am Standort selbst nicht auszugleichen, die Überhöhung ist nicht zu kaschieren. Maßnahmen wie Fassadenbegrünungen helfen nicht, die vorhandene Kubatur zu kompensieren. Eine Behebung des Eingriffes in das Landschaftsbild entfällt somit. Ein weiteres Hinzutreten von baulichen Anlagen in der Höhe der vorhandenen Gebäude führt zu keiner weiteren erheblichen Beeinträchtigung des Bereiches.

## 5.3 Örtliche Bauvorschriften / Baugestaltung

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die Bestimmungen zur Dachform / Dachneigung beschränkt.

Vor dem Hintergrund der Homogenität und Darstellung des Gebietes ist es sinnvoll, trotz der bereits vorhandenen baulichen Nutzung, hinsichtlich der o.g. Aspekte ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen.

### 5.4 Belange des Verkehrs

Festsetzungen zu Verkehrsflächen erfolgen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“ nicht.

Das Plangebiet und die darin befindlichen Baugrundstücke sind über die „Bokelstraße“ als gewidmete öffentliche Verkehrsfläche, die im Osten in die „Ummelner Straße“ (L 791) mündet, erschlossen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf den Baugrundstücken allgemein zulässig, wenn ein Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Stellplätze sind direkt hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Parkbauwerke und Tiefgaragen sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich (300 m-Radius) der Haltestellen Gröppel und Ummeln, Grundschule. Die Haltestellen werden von den moBiel-Buslinien 28 (Bielefeld - Gadderbaum – Brackwede – Ummeln) und 128 (Brackwede – Südwestfeld – Ummeln – Brackwede) sowie der BVO-Buslinie 95 (Bielefeld – Brackwede – Ummeln – Gütersloh) und der Nachtbuslinie N7 (Bielefeld – Brackwede – Windelsbleiche – Ummeln – Bielefeld) bedient.

Das Plangebiet wird somit durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut erschlossen und durchgängig in Richtung Bielefeld und Brackwede bedient.

## 6. Belange der Ver- und Entsorgung

### 6.1 Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt bereits heute und kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen.
Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 96 cbm/h für mindestens 2 Stunden bis maximal 192 cbm/h für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Diese ist über das vorhandene Trinkwassernetz bereitzustellen bzw. mittels Hydranten in dem Plangebiet vorzuhalten. Zudem ist beabsichtigt, innerhalb privater Grundstücksfläche im Südwesten des Erweiterungsgebietes eine Löschwasserrückhaltung vorzusehen. Diese soll und kann gleichzeitig der Niederschlagswasserrückhaltung dienen.

Über die Sicherung von Leitungstrassen und entsprechend zu belastenden Flächen für erforderliche Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsträger innerhalb der privaten Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB ist im weiteren Verfahren zu entscheiden.

### 6.2 Entwässerung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Über die Entwässerungskonzeption ist im weiteren Verfahren zu entscheiden.

## 7. Belange der Umwelt

### 7.1 Umweltprüfung

Für die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“ im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Zur Ermittlung des erforderlichen Umfanges und Detaillierungsgrades der Untersuchungen werden im weiteren Verfahren die relevanten Stellungsnahmen aus der Vorabbeteiligung (insbesondere die Abstimmung mit dem Umweltamt und den relevanten Behörden) ausgewertet. Auf dieser Grundlage wird der Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung detailliert dargestellt.

(Siehe hierzu: Anlage der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss: Umfang und Detaillierungsgrad (Prüfdichte) der Umweltprüfung.)

### 7.2 Natur- und Landschaftsschutz

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Die Eingriffs-und Ausgleichsbilanzierung einschließlich der Entwicklung des Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht.

### 7.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle strengen und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (SAP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen.

Im weiteren Verfahren wird für das Plan- und Untersuchungsgebiet ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

### 7.4 Immissionsschutz

Durch eine erweiterte Gewerbenutzung sind Lärmeinwirkungen an den bestehenden Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes nicht auszuschließen.

Die Immissions-Schutzansprüche für die Wohnnutzung innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes regeln sich nach den für die Planung zugrunde zu legenden Regelwerken. Für die städtebauliche Planung sowie die Anlagen- / Betriebsplanung sind die DIN 18005 und die TA Lärm zu berücksichtigen. Diese sehen unterschiedliche Schutzansprüche für die verschiedenen Baugebiete nach BauNVO vor.

Zur Bestimmung der notwendigen Schutzmaßnahmen wird im weiteren Verfahren ein Immissionsgutachten erstellt.

Das innerhalb des Plangebietes liegende wohngenutzte Gebäude stellt für die in der Bauleitplanung vorzunehmende Lärmkontingentierung keinen Immissionsort dar. Bei einer Überplanung bebauter Grundstücke ist das Interesse an der Erhaltung des bestehenden Baurechts in die Abwägung einzubeziehen und entsprechend zu gewichten. Dieses ist hier geschehen, indem die Verfügbarkeit der betroffenen Grundstücke für den Fall einer gewerblichen Entwicklung des Baugebietes durch die betroffenen Gewerbebetriebe glaubhaft vorgetragen wurde. Die Stadt Bielefeld darf durch ihre Bauleitplanung die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken verändern, einschränken und sogar aufheben. Es existiert kein Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebietes auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss. Für eine derartige Einschränkung müssen allerdings gewichtige, städtebaulich beachtliche All-

gemeinbelange sprechen. Die Bauleitplanung darf nicht in die Befugnisse der Grundstückseigentümer bzw. in das Eigentumsrecht eingreifen. Dieses kann hier verneint werden, da die Umsetzung der Bauleitplanung eine Inanspruchnahme des Grundstückes erforderlich macht und die Verfügbarkeit des Grundstückes vorliegt.

### 7.5 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz

Im Planbereich liegen Teile der Altablagerungen AA 72 und 255. Dabei handelt es sich um alte Tongruben, die bis in die 1970er Jahre hinein mit überwiegend Boden- und Bauschutt aber auch mit Industrie- und Hausmüll verfüllt wurden.

Für die AA 255 liegt ein Gutachten des Ing.-Büros Schneider u. Partner, Bielefeld, vor. Danach soll aufgrund des Deponieinventars von einer Bebauung abgesehen werden. Diesem wird durch die Festsetzung als nicht überbaubare Grundstücksfläche / Fläche für Stellplätze in dem Bebauungsplan entsprochen.

Für die AA 72 hat das Institut für Umweltanalyse, Bielefeld in 9/2007 eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Ergänzend hat das Institut für Umweltanalyse, Bielefeld im März 2009 eine abschließende Gefahrenbeurteilung und Machbarkeitsuntersuchung für die gewerbliche Nutzung der Altablagerungsfläche AA 72 erstellt. Ausweislich dieses Gutachtens stellen die vorliegenden Auffüllungen und Ablagerungen keine Einschränkung für eine geplante gewerbliche Nutzung dar.

Deponierelevante Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht festgestellt worden. Um den Zutritt von Niederschlagswasser in die Deponie zu verringern, ist eine weitgehende Versiegelung der Oberfläche anzustreben.

Die Fläche der AA 72 und der A255 werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Schutzwürdige Böden sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt in einem Teilbereich („Gütersloher Straße“ / „Ummelner Straße“ / „Bokelstraße“) im ausgewiesenen Wasserschutzgebiet Bielefeld-Ummeln, innerhalb der Schutzzone III A. Dieses Wasserschutzgebiet, das die Einzugsgebiete der Wassergewinnungsanlagen 14 und 17 der Stadtwerke Bielefeld GmbH umfasst, ist mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 29.07.1976 (Amtsblatt Regierung Detmold 1976 S. 242 ff.) festgesetzt worden.
Der betreffende Teil des Plangebietes liegt außerhalb des Einzugsgebietes der öffentlichen Trinkwassergewinnung.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden. Belange des Hochwasserschutzes sind dabei für das Plangebiet nicht zu berücksichtigen.

### 7.4 Klimaschutz

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.
Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

## 8. Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.
Die der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Kosten für Erschließungsmaßnahmen (Verkehrsflächen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes fallen nach derzeitigem Planungsstand nicht an, da ausschließlich die Festsetzung von privater Grundstücksfläche beabsichtigt ist. Kosten für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Errichtung der technischen Infrastruktur der Ver- und Entsorgungsmedien bzw. die Erweiterung und Ertüchtigung vorhandener Ver- und Entsorgungsanlagen gehen zu Lasten des Projektträgers. Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Dress & Huesmann erarbeitet.
Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro ist abgeschlossen worden.