
BEBAUUNGSPLAN NR. 36.1

„Gewerbegebiet Ummelner Straße, Bohlenweg / Ummeln“

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 ALLGEMEINES**
- 2 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS**
- 3 PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG**
 - 3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG
 - 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
 - 3.3 LANDSCHAFTSPLAN
 - 3.4 GELTENDES PLANUNGSRECHT
 - 3.5 BAULANDSTRATEGIE
- 4 PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT**
- 5 BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG**
 - 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
 - 5.3 VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG
 - 5.3.1 INDIVIDUALVERKEHR
 - 5.3.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR
 - 5.3.3 RUHENDER VERKEHR
 - 5.4 IMMISSIONSSCHUTZ
 - 5.5 VER- UND ENTSORGUNG SOWIE WASSERWIRTSCHAFT
 - 5.5.1 TRINKWASSER / LÖSCHWASSER
 - 5.5.2 SCHMUTZWASSER-ENTWÄSSERUNG
 - 5.5.3 NIEDERSCHLAGSWASSER-ENTWÄSSERUNG
 - 5.5.4 MIT DURCHLEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
 - 5.6 GRÜNORDNUNG: BEPFLANZUNGEN FÜR TEILE BAULICHER ANLAGEN
 - 5.7 DENKMALSCHUTZ
 - 5.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND BELANGE DES ORTSBILDS
 - 5.9 WALD
- 6 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**
 - 6.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT
 - 6.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG
 - 6.3 ARTENSCHUTZ
 - 6.4 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ
 - 6.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL
 - 6.6 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG, ENERGIEEFFIZIENZ
- 7 UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG**
 - 7.1 BODENORDNUNG
 - 7.2 FLÄCHENBILANZ
 - 7.3 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

7.4 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE RECHSVERHÄLTNISSE

7.4.1 BEBAUUNGSPLAN NR. I / U 13 „GEWERBEGEBIET
BOKELSTRASSE“

7.4.2 LANDSCHAFTSPPLAN BIELEFELD-WEST

7.4.3 BAU- UND NUTZUNGSRECHTE

7.5 VERFAHREN UND VERFAHRENSABLAUF

8 VORLIEGENDE GUTACHTEN

1 ALLGEMEINES

Die an der Bokelstraße im Ortsteil Ummeln ansässigen Betriebe - ein Metall- bzw. Systembauunternehmen sowie ein Sportstättenbauunternehmen - beabsichtigen die Erweiterung ihrer Betriebsflächen um ca. 4 bis 5 ha bzw. um etwa 3 bis 4 ha über den derzeit durch die kommunale verbindliche und vorbereitende Bauleitplanung definierten Bereich hinaus.

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 einen bestehenden Firma 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 Innenbereiches und liegt somit im heutigen Außenbereich (§ 35 BauGB).

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.

Der Anlass für die beabsichtigte kommunale Bauleitplanung ergibt sich aus den vorgetragenen betrieblichen Erweiterungsinteressen. Um – darüberhinausgehend – sämtliche Belange zu erfassen und zu berücksichtigen, bedarf es der entsprechenden Bauleitplanverfahren, hier der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 „Gewerbegebiet Ummelner Straße, Bohlenweg / Ummeln“ sowie der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Baulandstrategie wird aufgrund des durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses am 05.12.2017 bereits eingeleiteten Bauleitplanverfahrens nicht angewendet.

2 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS

Der rd. 10,8 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Ummeln, Flur 34.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem Abgrenzungsplan zu entnehmen.



Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36.1 „Gewerbegebiet Ummelner Straße, Bohlenweg / Ummeln“

Der rd. 10,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36.1 liegt im Ortsteil Ummeln, südöstlich der „Gütersloher Straße“ (B 61), südwestlich der „Ummelner Straße“ (L 791).

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. 36.1 umfasst insbesondere die ca. 8,6 ha große vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 2259 und 2260 (Flur 34, Gemarkung Ummeln). Neben der genannten Nutzung befindet sich eine landwirtschaftliche Hofanlage mit Wohn- und mehreren Wirtschaftsgebäuden auf dem Grundstück – Hofstelle („Hagemann“ als Kennzeichnung im Kataster, bis 2009 „Wisbrocks Hof“). 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 weisen keinen naturschutzrechtlichen Schutzstatus auf.

Zum Geltungsbereich der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes zählen darüber hinaus Teilflächen des Flurstückes 2085 sowie des Bohlenweges (Flurstück 569). Im Geltungsbereich der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes sind nördlich sowie südlich gelegene Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 36.1 nicht enthalten.

(Zur Überlagerung der Geltungsbereiche siehe Kapitel 7.4.1 BEBAUUNGSPLAN NR. I / U 13 „GEWERBEGEBIET BOKELSTRASSE“)

Südöstlich wird das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36.1 u.a. durch eine baumbestandene Parzelle begrenzt.

3 PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG

3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Der seit dem 16.04.2024 rechtswirksame Regionalplan OWL (2024) legt das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes westlich des Bohlenwegs als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich – GIB“ und den Teil östlich des Bohlenweges als „Allgemeinen Siedlungsbereich – ASB“ fest.

Innerhalb des Plangebietes wird westlich des Bohlenweges „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt (siehe Kapitel 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG).

Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund der hier beabsichtigten vorrangigen Erweiterung bzw. Zurverfügungstellung von Baufläche für die angrenzenden gewerblichen Betriebe. Diese sind bereits in dem Bebauungsplan Nr. I/U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ in einem „Gewerbegebiet“ festgesetzt / zulässig.

Zwar weist der Regionalplan OWL die überwiegende Fläche des Plangebietes als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) aus und sieht damit die Fläche formal für industriegebietstypische Nutzungen / Betriebe und somit die Festsetzung eines „Industriegebietes“ (§ 9 BauNVO) vor, dennoch soll hier die Fortführung eines „Gewerbegebietes“ erfolgen.

Die Bauleitplanung wird daher als im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung stehend angesehen.

Die im Regionalplan vorgenommene Darstellung eines ASB östlich des Bohlenweges gegenüber einem Bereich für industrielle und gewerbliche Nutzungen (GIB) widerspricht nicht der planerischen Absicht der Stadt Bielefeld, hier in ihrem Flächennutzungsplan die Darstellung von „Sonderbaufläche“ vorzunehmen.

Die Voraussetzung zur Entwicklung des Plangebietes für eine Gewerbebebauung ist somit regionalplanerisch gegeben. Die Bauleitplanung gilt mit dem Ziel der Entwicklung von gewerblicher Fläche somit als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die im Plangebiet liegende Waldfläche wird im Regionalplan OWL als „Waldbereich“ festgelegt.

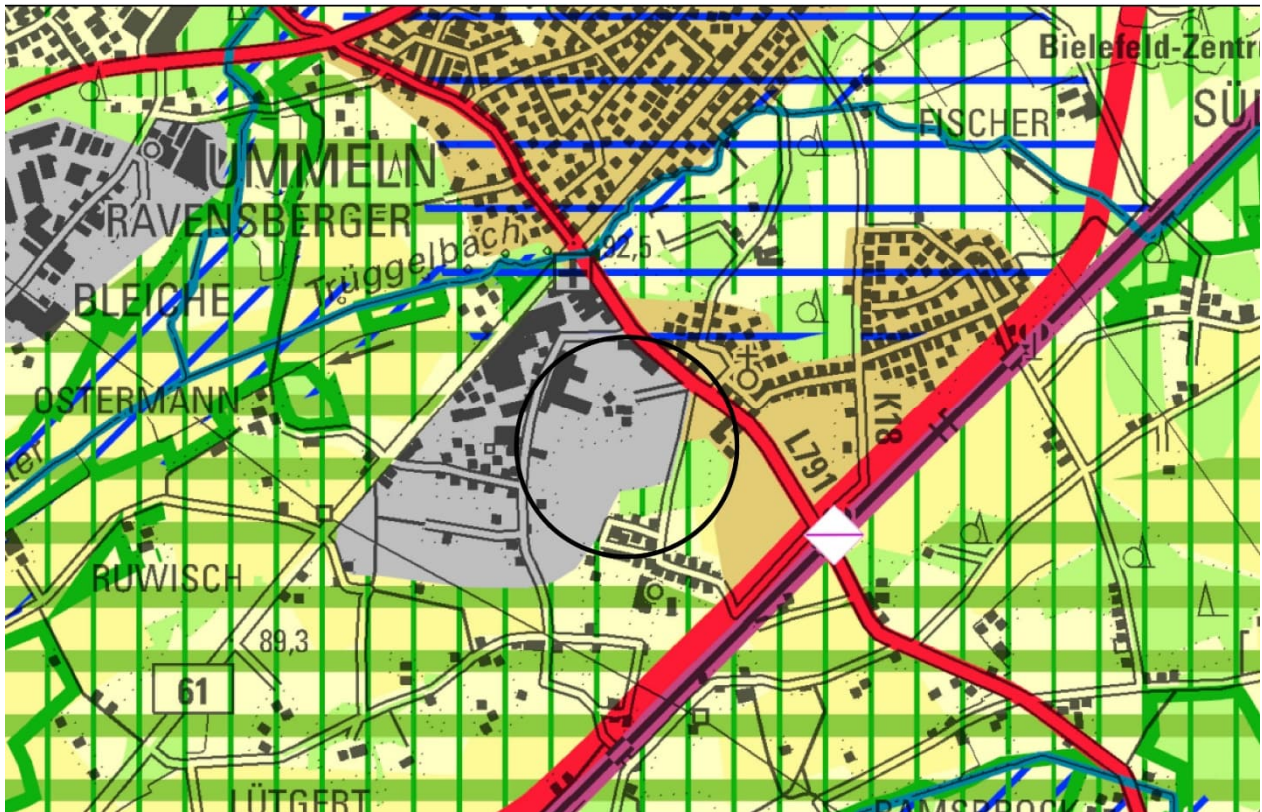
Die „Ummelner Straße“ – außerhalb des Plangebietes - ist im Regionalplan OWL aufgrund ihrer Funktion als Landesstraße (L 791) als „Straße für den überwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ festgelegt.

Das Landesplanungsgesetz (LPIG) ist speziell im § 34 geändert worden (12. Juni 2024): § 34 LPIG – Beratung der Gemeinden zur Anpassung der Bauleitplanung.

Danach entfällt eine landesplanerische Anfrage nach § 34 LPIG. Damit wird die Entscheidung, ob bei der Regionalplanungsbehörde Erkundigungen über zu beachtende Ziele eingeholt werden, in das Ermessen der Kommunen gelegt.

Zur Vermeidung von Konflikten im Genehmigungsverfahren wird **im weiteren Verfahren** von den Anfragemöglichkeiten des neuen § 34 LPIG grundsätzlich weiterhin Gebrauch gemacht und die Regionalplanungsbehörde entsprechend „zur Beratung“ kontaktiert, um eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB bestätigt zu bekommen.

Die Regionalplanungsbehörde hat sich auf die Anfrage innerhalb eines Monats zu äußern (§ 34 (2) LPIG).



Ausschnitt Regionalplan OWL mit der Lage des Plangebietes, o. M. (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

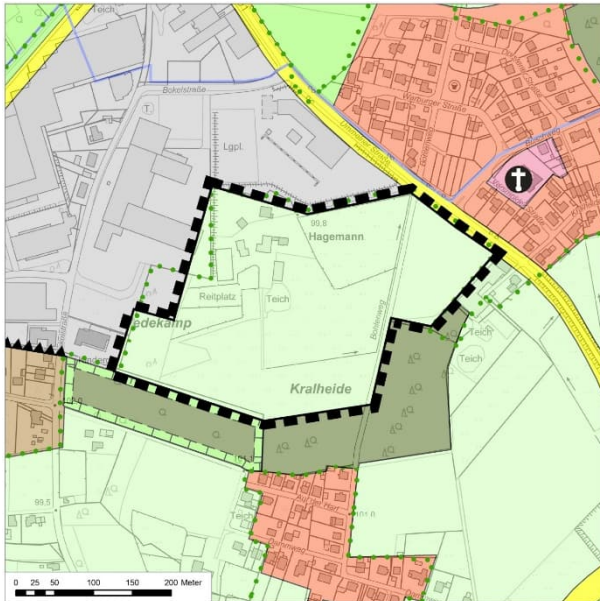
Eine südwestlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene kleinere Teilfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Auch eine im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene baumbestandene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits entsprechend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

In diesem Zusammenhang erfordert die beabsichtigte Festsetzung eines Gewerbegebietes im Bebauungsplan Nr. 36.1 auch eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

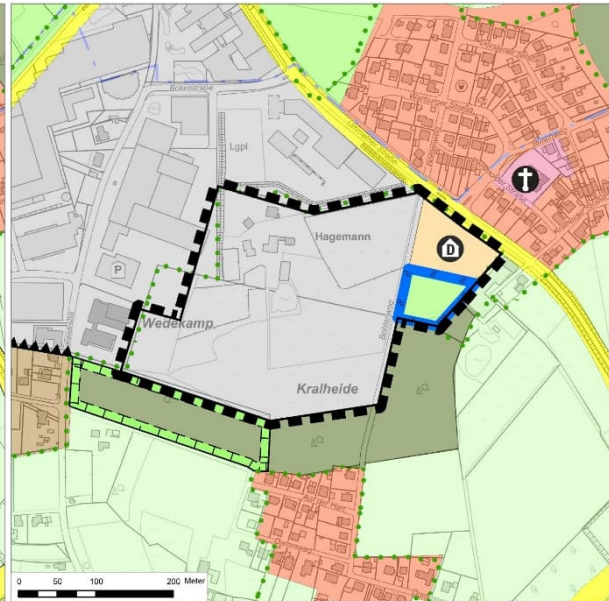
Im Rahmen der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes („Erweiterung Gewerbebestandort Ummelner Straße / Bohlenweg“) soll daher eine Änderung der Darstellung „Landwirtschaftliche Fläche“ zugunsten einer „Gewerblichen Baufläche“ westlich des Bohlenwegs und einer „Sonderbaufläche“ östlich des Bohlenweges erfolgen.

Das Verfahren soll als Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 „Gewerbegebiet Ummelner Straße, Bohlenweg / Ummeln“ erfolgen.

(Siehe gesondert: 246. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld "Erweiterung Gewerbebestandort Ummelner Straße/ Bokelstraße" - Allgemeine Ziele und Zwecke).



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld



246. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

3.3 LANDSCHAFTSPLAN

Der von der Planung betroffene Bereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes 2.2-6 „Ostmünsterland“. Der Landschaftsplan Bielefeld-West stellt hier das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung“ dar. Schutzwürdige und gesetzlich geschützte Biotope wurden hier vom Landesamt für Natur-, Umwelt und Verbraucherschutz nicht kartiert.

Im Zielkonzept Naturschutz ist das Plangebiet wegen des geringen Anteils an hochwertigen Biototypen aber mit einem geringen Versiegelungsgrad als Bestandteil eines „Landschaftsraumes mit mittlerer Naturschutzfunktion“ eingestuft worden.

Das Plangebiet ist für die geplanten bzw. bestehenden Bauflächen aus dem Landschaftsplan zu entlassen (Arrondierung von Bebauung und Gewerbe). Für diesen Bereich werden als Entwicklungsziele, 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 geschädigte oder stark vernachlässigte Landschaft gegeben.

Der überwiegende Teil des Plangebietes 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.

(Zur Entlassung aus dem Landschaftsplan siehe Kapitel 7.4.2 LANDSCHAFTSPLAN BIELEFELD-WEST.)

3.4 GELTENDES PLANUNGSRECHT

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I / U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ bzw. reicht in dessen Geltungsbereich hinein.

(Zur Überlagerung der Geltungsbereiche siehe Kapitel 7.4.1 BEBAUUNGSPLAN NR. I / U 13 „GEWERBEGEBIET BOKELSTRASSE“)

Der Bebauungsplan Nr. I / U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ (Rechtskraft 2009) setzt Gewerbegebiet -GE- bzw. Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung -GE(N)- (§ 8 BauNVO i.V. m. § 1 (4) BauNVO) fest. Innerhalb des Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung -GE(N)- sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die damals festgesetzten sogenannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten.

Als Bauweise wird für die Bauflächen eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Bestimmung, dass bauliche Anlagen in Abweichung von der offenen Bauweise mit größeren Abmessungen als 50,0 m zulässig sind. Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit maximal 14,50 m beidseitig der „Bokelstraße“ festgesetzt. Im südöstlichen Planbereich wird im Übergang zum Landschaftsraum eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m festgesetzt. Im Bereich der vorhandenen Gitterbinderfertigung östlich der „Bokelstraße“ wird entsprechend dem heutigen baulichen Bestand für einen Teilbaukörper eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 15,50 m festgesetzt.

Im Osten bildet die Außenbereichsbebauung östlich des Bohlenweges / südlich der Ummelner Straße die räumliche Grenze.

3.5 BAULANDSTRATEGIE

Das Plangebiet fällt nicht unter die vom Rat 2019 beschlossenen Regelungen der „Bielefelder Baulandstrategie“ gemäß Anlage 3 und ist aufgrund des durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses am 05.12.2017 bereits eingeleiteten Bauleitplanverfahrens für das betreffende Plangebiet von den Regelungen der „Bielefelder Baulandstrategie“ ausgeschlossen.

4 PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

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 sollen die angrenzenden Flächen für die Betriebserweiterung genutzt werden. Für die nördlich angrenzende Firma ist eine betriebliche Erweiterung im südlichen Bereich zweckmäßig, um eine unmittelbare Anbindung an das vorhandene Betriebsareal an der Bokelstraße sicherstellen zu können. Die nordwestlich angrenzende Firma plant sich auf den Flächen in Richtung Bohlenweg zu erweitern.

Östlich des Bohlenweges ist eine Inanspruchnahme der Fläche für Verwaltungs- / Bürogebäude vorgesehen. Ggf. ist hier auch die befristete Unterbringung von Mitarbeitenden auch i.S. eines Boardinghouses vorgesehen. Hierzu sind **im weiteren Verfahren** noch weitergehenden Abstimmungen zu treffen, da eine solche Nutzung nicht innerhalb des Gebietstypes „Gewerbegebiet“ zulässig ist. Hierfür ist die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ erforderlich.

Zudem ist innerhalb der Fläche östlich des Bohlenweges eine Teilfläche als Retentionsraum für den Starkregenabfluss vorzuhalten.

Innerhalb des Bebauungsplanes wird zwischen der gewerblichen Erweiterung im Norden des Plangebietes und der Wohnbebauung „Auf der Hart“ südlich des Plangebietes im Süden des Plangebietes der bestehende Wald planungsrechtlich als „Wald“ gesichert, um die räumliche Trennung hier weiterhin zu gewährleisten.

Die Umsetzung der Planung kann durch den Anschluss an die vorhandene verkehrliche Erschließung (Bokelstraße) erfolgen.

Mit der Bauleitplanung werden folgende planerische Inhalte verfolgt:

- Planungsrechtliche Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung an dem Standort,
- Berücksichtigung städtebaulich-gestalterischer und ökologischer Aspekte bei der Bauleitplanung.

5 BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Innerhalb des Plangebietes wird westlich des Bohlenweges als Gebietstyp „**Gewerbegebiet**“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund der hier beabsichtigten Erweiterung bzw. Zurverfügungstellung von Baufläche für die angrenzenden gewerblichen Betriebe. Diese sind bereits in dem Bebauungsplan Nr. I/U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ in einem „Gewerbegebiet“ festgesetzt / zulässig.

Zwar weist der Regionalplan OWL die überwiegende Fläche des Plangebietes als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) aus und sieht damit die Fläche vorrangig für industriegebietstypische Nutzungen / Betriebe und somit die Festsetzung eines „Industriegebietes“ (§ 9 BauNVO) vor, dennoch soll hier westlich des Bohlenweges die Fortführung eines „Gewerbegebietes“ erfolgen.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele und Zwecke der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 „Gewerbegebiet Ummelner Straße, Bohlenweg / Ummeln“ werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

Bei der Festsetzung wird bzgl. des festgesetzten Gewerbegebietes westlich des Bohlenweges auf die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. I/U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ inhaltlich Bezug genommen, um hier eine inhaltliche Verbindung zwischen den Plangebietes weitgehend herzustellen.

Begründung der Festsetzung zur Geräuschkontingentierung
(siehe Kapitel 5.4 IMMISSIONSSCHUTZ)

Wohnungen

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.

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.

Die Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit bzw. Nichtzulassungsfähigkeit von Nutzungen werden wie folgt begründet:

Einzelhandelsbetriebe

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. 36.1 „Gewerbegebiet Ummelner Straße, Bohlenweg / Ummeln“.

Damit wird der Empfehlung des Gutachtens zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Bielefeld (Junker und Kruse, Dortmund, September 2009 / Fortschreibung Juli 2019) 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 produzierenden, weiterverarbeitenden Betrieben 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. 36.1 „Gewerbegebiet Ummelner Straße, Bohlenweg / Ummeln“ wird kein Erfordernis für die Zulässigkeit solcher Verkaufsstellen bzw. von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (< 800 m² Verkaufsfläche) gesehen.

Die im angrenzenden Bebauungsplan Nr. I/U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ getroffene Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit soll hier nicht gelten.

Beherbergungs- und Bordellbetriebe / Vergnügungsstätten

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.

Biogasanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Windkraftanlagen

Die Stadt Bielefeld ist bestrebt, das Gebiet für gewerbliche Nutzung mit dem Aspekt der Schaffung eines Arbeitsplatzstandortes durch entsprechende anzusiedelnde Betriebstypen zukünftig nutzbar zu machen.

Der Ausschluss von Biogasanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Windkraftanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt, um das Plangebiet für Flächen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Handwerks sowie für Lager- und Logistikzwecke zu sichern.

Unbenommen von diesem Ausschluss sind Anlagen für erneuerbare Energien als selbständige Anlagen als Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 BauNVO sowie 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 seiner Eigenart nicht widersprechen.

Störfallbetriebe

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-III-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-III-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.

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

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 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.

Der § 246 (10) BauGB regelt, dass bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 in Gewerbegebieten für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans 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.

Hiervon soll kein Gebrauch gemacht werden und diese Möglichkeit aufgrund der gewerblichen Ausprägung des Plangebietes nicht zur Anwendung kommen. Demnach werden im Plangebiet Aufnahmeeinrichtungen und Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende als Anlagen für soziale Zwecke nicht ermöglicht.

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.

Östlich des Bohlenweges ist eine Inanspruchnahme der Fläche für Verwaltungs- / Bürogebäude vorgesehen. Ggf. ist hier auch die befristete Unterbringung von Mitarbeitenden auch i.S. eines Boardinghouses vorgesehen. Für das hier festzusetzende „**Sonstiges Sondergebiet**“ gem. § 11 BauNVO wird bestimmt, dass Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Gebäude für Mitarbeitenden-Unterkünfte und -Wohnungen einschließlich der erforderlichen Aufenthalts-, Sozial- und Hygieneräume, ausschließlich im funktionalen Zusammenhang mit Betrieben innerhalb des Gewerbegebietes westlich des Bohlenweges zulässig sind.

Unterkünfte für Mitarbeitende sind wegen ihrer jedenfalls wohnähnlichen Nutzung in Gewerbegebieten auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Die Unterbringung der Mitarbeitenden entspricht i.d.R. nicht dem bauplanungsrechtlichen Begriff des Wohnens, der insbesondere eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung sowie des häuslichen Wirkungskreises voraussetzt (Gebäude als „Heimstatt im Alltag“). Dennoch ist bei einer von unbestimmter und befristeter Dauer abgestellten Unterbringung oder nur einem provisorischen, einem begrenzten Zweck dienenden Unterkommen, die Unterbringung dem Wohnen angenähert.

Im Hinblick auf die Gebietsverträglichkeit bedeutet dies eine grundsätzlich stöempfindliche und daher unzulässige Nutzung, die ungeachtet der Geräuschbelastung im konkreten Fall nicht den gebietstypischen Lärm- und sonstigen Belästigungen ausgesetzt werden soll.

Es besteht dringender Bedarf für die Schaffung von befristeten Unterkünften für auswärtige, zum Teil aus dem Ausland kommende Mitarbeitende / Fachkräfte der an der Bokelstraße anliegenden Firmen. Um qualifizierte Mitarbeitende an die Unternehmen zu binden, ist die Berücksichtigung der eventuell nachziehenden Familienangehörigen bei der Schaffung von Unterkünften zu berücksichtigen. Die Planung dient der Investition zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Planungsalternativen bestehen in realistischer Weise nicht. Eine Unterbringung in Hotels / Pensionen bzw. Beherbergungsbetrieben im Stadtgebiet ist ebenso wenig ökonomisch wie eine Unterbringung in dezentral anzumietenden Wohnhäusern im Stadtgebiet aufgrund von akutem Wohnungsmangel.

Die Festsetzung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 (3) BauGB hier ebenso erforderlich wie sie von § 11 BauNVO gedeckt ist. Die Festsetzung eines Sondergebietes scheidet aus, wenn die planerische Zielsetzung durch die Festsetzung eines Baugebietes nach §§ 2 bis 10 BauNVO verwirklicht werden kann und dies ggf. in Kombination mit Festsetzungen auf der Grundlage von § 1 (5) und (9) BauNVO erfolgt. Das Plangebiet eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO muss sich bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von dem typischen Erscheinungsbild eines Baugebietes nach den §§ 2 bis 10 BauNVO abheben.

Dieses ist mit der hier planerisch gewollten ausschließlichen Zulässigkeit von

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden
- Gebäuden für Mitarbeitenden-Unterkünfte und -Wohnungen einschließlich der erforderlichen Aufenthalts-, Sozial- und Hygieneräume, ausschließlich im funktionalen Zusammenhang mit Betrieben innerhalb des Gewerbegebietes westlich des Bohlenweges

gegeben.

Mit der Bauleitplanung erfolgt auch kein beliebiges Herauslösen einzelner Grundstücke aus dem Planungsverbund und die Festsetzung kleiner bis kleinster Sondergebiete mit unterschiedlichsten Nutzungseinschränkungen, die lediglich eine konkrete bauliche Nutzung festlegen. Somit werden keine gemeindliche punktuelle Planungsvorstellungen durchgesetzt, die – so das OVG NRW (Urteil vom 05.12.2017 -10 D 84/15.NE -) „nahezu willkürlich und losgelöst von den ausgewogenen und aufeinander abgestimmten Baugebietstypen mit ihren unterschiedlichen Schutz- und Nutzungsansprüchen“ sind bzw. sein können. Das festgesetzte

Sondergebiet steht im funktionalen Zusammenhang mit Betrieben innerhalb des Gewerbegebietes westlich des Bohlenweges.

Die Beschränkung auf die o.g. Nutzung erfolgt auch vor dem Hintergrund der damit erkennbaren projektbezogenen Auswirkungen der Planung.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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 dem Orientierungswert für die Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt, 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.

Eine darüberhinausgehende Versiegelung oberhalb der Grenze von 0,8 ist nicht zulässig. Davon abweichende Bestimmungen werden nicht getroffen.

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.

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).

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.

Mit der Festsetzung wird den gewerbegebietstypischen Gebäudelängen entsprochen, wie sie insbesondere bei dem hier in Rede stehenden Planungsziel notwendig werden können.

Die Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlage / Attikahöhe (GH) wird mit sog. NHN-Höhen im Plangebiet bestimmt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen kann gem. § 31 (1) BauGB für untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen-, Aufzugsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um maximal 1,50 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei der Festsetzung 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 erheblichen Beeinträchtigung des Bereiches. Dieses gilt auch für die Fläche östlich des Bohlenwegs, an die sich östlich eine weitere gewerbliche Fläche unmittelbar anschließt.

Als mindestens einzuhaltende untere Bezugspunkte nach § 18 BauNVO werden sog. NHN-Höhen im Plangebiet als Oberkante Fertigfußboden (OKFF) bestimmt. Die Höhen sind erforderlich und zwingend einzuhalten, um eine Überflutung bei Starkregenereignissen zu vermeiden.

Die Festsetzung ist im Zusammenhang mit der Festsetzung der zwingend einzuhaltenden Geländehöhen zu sehen.

Um den Starkregenabfluss von den privaten Grundstücken zu ermöglichen, sind die erforderlichen Geländehöhen (GOK) (NHN-Höhe) auf den einzelnen Baugrundstücken mindestens einzuhalten. Bis zur Geländehöhe (NHN-Höhe) ist das Gelände mindestens aufzufüllen bzw. darf maximal abgetragen werden. Es gilt der Eintrag der Geländehöhen in der Planzeichnung. Die Geländehöhen sind verbindlich heranzuziehen. Zwischenwerte sind innerhalb der maßgeblichen Grundstücksfläche durch Interpolation zu ermitteln.

Mit der Festsetzung soll vermieden werden, dass durch Geländeauffüllungen/-erhöhungen, die über das für die Starkregenvorsorge Maß zur Geländeivellierung erforderlich sind, hinausgehend, oberhalb des unteren Bezugspunktes eine weitergehende Höhenentwicklung der baulichen Anlagen stattfindet.

5.3 VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG

5.3.1 INDIVIDUALVERKEHR

Die Firmen in dem Plangebiet expandieren fortlaufend, so dass bereits jetzt verkehrliche Maßnahmen getroffen werden, um für die zunehmende Anzahl von Fußgängern ein sicheres Überqueren der Fahrbahn der Bokelstraße zu ermöglichen.

Eine weitere Vergrößerung des Standortes bedeutet mehr Personal in Form von Fußgängern und an- und abfahrenden Pkw sowie mehr an- und abfahrenden Lieferverkehr.

Da beide Betriebsgelände ausschließlich über die Bokelstraße angefahren werden sollen und können, ist die Bokelstraße in dem jetzigen Ausbauzustand hinsichtlich ihrer Eignung als öffentliche Verkehrsfläche perspektivisch zu hinterfragen. Ferner bleibt abzuwarten, ob die Einmündung von der Bokelstraße auf die Ummelner Straße mit der jetzigen Verkehrsregelung für das höhere Verkehrsaufkommen, auch an Schwerlastverkehr, und insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten, geeignet ist.

Der Bohlenweg zwischen Auf der Hart und der L791 / Ummelner Straße befindet sich in städtischer Baulast und dient der Anbindung des Siedlungsbereiches Auf der Hart / Dammweg an das übergeordnete Straßennetz der L791.

In dem Bebauungsplan soll die Perspektive einer Aufweitung des Bohlenweges, um ggfls. zukünftig die Bedeutung des Bohlenweges für diese Erschließung stärken zu können, berücksichtigt werden.

Daher wird der Bohlenweg in dem Plangebiet auf der gesamten Länge von etwa 370 Metern mit einem Erweiterungstreifen von 5 Metern als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verbreiterung der heutigen Parzelle nach Osten erlaubt so u.a. die Anlage von Geh- und Radwegen.

Weitergehende Festsetzungen zu Verkehrsflächen erfolgen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36.1 „Gewerbegebiet Ummelner Straße, Bohlenweg / Ummeln“ bis auf die Festsetzung des Bohlenweges und seiner Verbreiterung nicht.

Das Plangebiet und die darin befindlichen Baugrundstücke westlich des Bohlenweges sind über die „Bokelstraße“ als gewidmete öffentliche Verkehrsfläche, die im nordöstlichen Verlauf in die „Ummelner Straße“ (L 791) mündet, erschlossen bzw. zu erschließen. Aus diesem Grund wird in dem Bebauungsplan entlang der Westseite des Bohlenweges auf der gesamten Länge ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Hiervon unbenommen ist die Unterbrechung innerhalb

der Gewerbegrundstücke für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge. Das für das Plangebiet festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot für den Fahrverkehr von dem Bohlenweg (mit Ausnahme einer brandschutztechnisch erforderlichen Bedarfs-Feuerwehrezufahrt) lässt die Möglichkeit eines fußläufigen Anschlusses des zukünftigen Gewerbegebietes an den Bohlenweg durchaus zu. Bauplanungsrechtlich ist hierzu aber keine Festsetzung erforderlich.

5.3.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich (300 m-Radius) der Haltestellen „Goldbeck“ und „Bohlenweg“. 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.

Die südöstlich gelegene Haltestelle „Bohlenweg“ ist jedoch von dem abgeschlossenen Plangebiet nur mit einem weiten Umweg über die Bokelstraße zu erreichen.

Zur besseren ÖPNV-Erreichbarkeit wäre eine direkte Fußwegeverbindung mit Zugang zum Plangebiet an der Einmündung Bohlenweg wünschenswert.

5.3.3 RUHENDER VERKEHR

Parkbauwerke und Tiefgaragen sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig, Zu- und Abfahrten auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Mit der Festsetzung soll ein möglichst komprimiertes Angebot für den ruhenden Verkehr geschaffen bzw. eine möglichst geringe Inanspruchnahme von Fläche dafür erreicht werden. Zudem wird im Südwesten im Bereich der Altablagerung eine Fläche festgesetzt, die ausschließlich als Stellplatzfläche zu nutzen ist.

5.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Gewerbenutzungen sind gegenüber äußeren Einwirkungen wie Gerüchen, Stäuben und Lärm weniger empfindlich als Wohngebiete, allerdings besteht auch für sie ein Mindestschutz. Nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu berücksichtigen.

Über die gewerbegebietstypischen Emissionen hinaus sind Schalleinwirkungen nur von der nördlich des Plangebietes verlaufenden „Ummelner Straße“ (L 791) zu erwarten. Etwaige Konflikte, die auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen wären, sind aufgrund der örtlichen Situation nicht erkennbar.

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.

Ob eine Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} nach DIN 45691 erfolgt, soll ein „Fachbeitrag Schallschutz“ **im weiteren Verfahren** klären.

Mit dem Urteil vom 07.12.2017 und 18.02.2021 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urte. v. 07.12.2017 – 4 CN 7/16, BVerwG, Urte. v. 18.02.2021 - 4 CN 5/19 -) entschieden, dass gewährleistet bleiben muss, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können. Das bedeutet, dass es in einem nach § 1 (4) S. 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb

ermöglichen. Geschuldet ist dies dem Umstand, dass auch bei Anwendung des § 1 (4) BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete zu wahren ist. Mit seiner Einlassung zu der Entscheidung bzgl. der Gliederung von Gewerbegebieten und somit zur planinternen Gliederung schränkt das Gericht also die Möglichkeit der Kommune erheblich ein.

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 Baurechtes 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 Allgemeinbelange 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.

5.5 VER- UND ENTSORGUNG SOWIE WASSERWIRTSCHAFT

5.5.1 TRINKWASSER / LÖSCHWASSER

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt bereits heute und kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gem. DVGWW 405 eine Wassermenge von 3200 l/min (192 m³/h) für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten.

Die vorgenannte Löschwassermenge kann die Stadtwerke Bielefeld GmbH, nach einer aktuellen Rohrnetzberechnung - einfaches Verfahren - nicht bereitstellen. Nach der aktuellen Berechnung stehen nur 96 m³/h aus mehreren Hydranten zur Verfügung.

Der Nachweis dieser Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Feuerwehramt, Abt. Vorbeugender Brandschutz, vor Baubeginn vorzulegen.

5.5.2 SCHMUTZWASSER-ENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet ist an die Trennkanalisation angeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung "SW-Hauptentwässerungsgebiet Obere Lutter". Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutz- und Mischwasserkanäle der Kläranlage Obere Lutter (KA OL) zugeleitet.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen im Bohlenweg bis zum Anschluss an den vorh. Mischwasserkanal im Bohlenweg erforderlich.

Das Schmutzwasser wird im Weiteren über die Mischwasserkanalisation und über das RÜB Ummeln der KA OL zugeleitet. Für den Betrieb des RÜB liegt nach hiesigem Kenntnisstand eine Genehmigung der BR Detmold vor. Die Genehmigung umfasst den Ist- und Prognosezustand.

Der Prognosezustand beinhaltet einen pauschalen Zuschlag von 30% bei den Einwohnerwerten. Die durch das Plangebiet abzuführende Schmutzwassermenge wird damit ausreichend abgedeckt. Der Klär- bzw. Beckenüberlauf entlastet über die Einleitungsstelle E

10/4. Hierfür besteht nach hiesigem Kenntnisstand eine wasserrechtliche Erlaubnis der Oberen Wasserbehörde.

Bei Ansiedlung von abwasserintensiven Betrieben muss ggf. eine mengenmäßige Begrenzung bzw. Rückhaltung im Bau- und Anlagengenehmigungsverfahren gefordert werden.

5.5.3 NIEDERSCHLAGSWASSER-ENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet ist an die Trennkanalisation angeschlossen.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in der Bokelstraße befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in den Trüggelbach eingeleitet oder direkt auf den Grundstücken versickert. Das Plangebiet leitet dabei das Niederschlagswasser an der Einleitungsstelle 10/44 in den Trüggelbach ein. Für die Einleitung in den Trüggelbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der BR Detmold Bielefeld bis zum 31.12.2027, unter dem Vorbehalt der Forderung nach Errichtung eines Regenklärbeckens. Bei der bestehenden Nutzung ist ein Regenklärbecken derzeit nicht erforderlich.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Sofern die Bodenverhältnisse es erlauben, sollte eine dezentrale Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers angestrebt werden. Hierzu sind zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten Voruntersuchungen, wie z.B. ein hydrogeologisches Gutachten, erforderlich. Diese sind von Seiten der Bauherren frühzeitig mit dem Umweltamt abzustimmen. Für die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist durch die Bauherren ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Für das Plangebiet sind gewerbliche / industrielle Nutzungen ausgewiesen. Laut Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004 "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" ist Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die der Kategorie 11 bzw. 111 der Anlage 1 zuzuordnen sind, zu behandeln. Die Art der Regenwasserbehandlung richtet sich nach Anlage 2 des Rd. Erlasses. Die aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagsabflüsse stammen von Oberflächen der Kategorie 11 (schwach belastetes Niederschlagswasser) bzw. Kategorie 111 (stark belastetes Niederschlagswasser).

Für die Entwässerung ist ein Konzept erstellt worden¹. Dabei ist für die Baugebiete eine maximale Ausnutzung einer GRZ von 0,8 angesetzt worden.

Das Ziel der Entwässerungsplanung ist, das gesamte Plangebiet ohne Einleitung bzw. ohne Erfordernis eines RW-Kanals zu entwässern.

Das im Bereich des Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser kann mit dezentralen Regenwasserbewirtschaftungsanlagen zurückgehalten, verdunstet und versickert werden.

Die Einbautiefen der auf der Fläche westlich des Bohlenweges vorgesehenen Anlagen erfordern aufgrund des vorhandenen Bodenaufbaus mit aufstauendem Schichtenwasser in niederschlagsreichen Zeiten eine gedrosselte Ableitung.

Die im Plangebiet befindlichen Sande (Feinsand-Mittelsand; Tiefenbereich 0,00 - 2,00 m u. GOK) weisen eine gute Durchlässigkeit mit einem Durchlässigkeitsbeiwert k_f von im Durchschnitt ca. 5×10^{-4} m/s, was einer guten Durchlässigkeit entspricht. Die tiefer gelegenen Sande mit Schluff und Tonanteilen weisen einen Durchlässigkeitsbeiwert von $1,4 \times 10^{-7}$ m/s (Tiefenbereich 2,00 bis 5,00 m u. Geländeoberkante - OK) was einer geringen Durchlässigkeit entspricht².

Das technische Regelwerk zur Einleitung von Misch- und Niederschlagswasser aus Siedlungsgebieten („Regenwetterabflüsse“) in Oberflächengewässer wurde fortgeschrieben.

¹ Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ummelner Strasse/Bohlenweg“ in 33649 Bielefeld, Sieker Die Regenwasserexperten, Berlin, 12/2023

² Gutachten BV Bohlenweg in Bielefeld – Grundwasserstände (09.05.2023) (WESSLING Consulting Engineering GmbH & Co. KG)

Ergebnis der Bearbeitung ist die neue Arbeits- und Merkblattreihe DWA-A/M 102 (BWK-A/M 3). Teil 4 beinhaltet die „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers“ als Planungsgröße. Die langjährigen Mittelwerte der drei Bilanzgrößen (Verdunstung, Abfluss, Versickerung) sollen im bebauten Zustand bzw. Planungszustand des Bilanzgebiets denen des unbebauten Referenzzustands soweit wie möglich angenähert werden.

Die Anforderungen an den Umgang mit Regenwasser sind heute sehr vielfältig. Früher stand vorrangig der Entwässerungskomfort als Planungsziel im Mittelpunkt, heute sind Vorgaben des Gewässerschutzes, eine Vermeidung der Hochwasserverschärfung und der Erhalt des natürlichen Wasserhaushaltes als gleichrangige Planungsziele zu berücksichtigen und zu prüfen. Teilweise sind auch weitere Planungsziele, wie z.B. Anpassung an den Klimawandel durch Maßnahmen zur Verdunstung oder die Einbindung von dezentralen Maßnahmen in die Freiraumplanung zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund werden als Maßnahmen berücksichtigt:

- Gründachsystem

Die Gründachabflüsse und die Abflüsse der Stellplätze, Erschließungs- und Bewegungsflächen werden geleitet über

- Baum-Rigolen (Baum-Rigole als eine Kombination aus Bäumen und Regenwasserbewirtschaftung.)
- Wetland in Form einer linienhaften Grabenstruktur. (Die Grabenstruktur ist abgebösch und besitzt einen periodisch wasserführenden Bereich.)
- Rohr- und Rigolenversickerung als unterirdische Versickerungsart bzw. gedichtete Rigolen als unterirdische Regenwasserrückhaltungen.

Die Baum-Rigole ist eine Kombination aus Bäumen und Regenwasserbewirtschaftung, welche insbesondere vor dem Hintergrund beengter Platzverhältnisse in Städten ein wirkungsvolles und ansprechendes Element darstellt. Die Baum-Rigole besteht aus einer temporär einstaubaren Versickerungsfläche und einer unterirdisch angelegten Rigole. Als Versickerungsraum steht in der Regel die Oberfläche der Baumscheiben zur Verfügung. Das Niederschlagswasser sickert durch den Wurzelraum des Bodens und kann dabei bereits teilweise vom Baum aufgenommen werden. Unterhalb des Wurzelraums befindet sich ein zum anstehenden Boden hin gedichtetes Reservoir, welches sich mit Sickerwasser füllt und durchwurzelt ist. Dieses Reservoir stellt einen langfristigen Wasserspeicher für den Baum dar. Für die Rigolen der Baum-Rigolen sind Füllkörper (FK)-Rigolen vorgesehen.

Wetlands sind künstlich/technisch angelegte Feuchtgebiete zur Behandlung und zum Rückhalt von Regenwasserabflüssen. Sie ahmen die Funktionen natürlicher Feuchtgebiete nach, um Regenwasser aufzufangen und zu versickern. Sie können flächenhaft, aber auch linienförmig angelegt werden. Dabei erfolgt eine Unterteilung in verschiedene Zonen, die regelmäßig, nur bei Starkregenereignissen oder nur bei extremen Niederschlägen mit Regenwasser eingestaut werden. Die Grabenstruktur ist abgebösch und besitzt einen periodisch wasserführenden Bereich. Bei stärker versickerungsfähigen Böden muss das Element in einigen Bereichen gedichtet werden. Die Dichtung soll durch natürliche Baustoffe (wie Lehm, Bentonit) erfolgen.

Die Rohr- und Rigolenversickerung sind unterirdische Versickerungsarten. Rigolen dienen der Untergrundversickerung von Niederschlagswasser und können in Verbindung mit einer gedrosselten Ableitung auch bei schlechter durchlässigen Böden eingesetzt werden. Dies wird durch eine Zwischenspeicherung der Abflüsse im Porenvolumen des Füllmaterials erreicht. Der Rigolenkörper wird meist aus Kies (16/32 mm) hergestellt, andere Materialien wie z.B. Lavagranulat, sind ebenfalls möglich. Alternativ können auch Kunststofffüllkörper verwendet werden, die sich gegenüber Kies (Porenvolumen je nach Körnung zwischen 25 – 35 %) durch ein Porenvolumen von über 90 % auszeichnen. Die Behälter sind hochbelastbar und auch unter Stellplätzen, Erschließungs- und Bewegungsflächen bzw. Verkehrsflächen einsetzbar.

Folgende Entwässerungskonzeption ist vorgesehen:

- Für das nordwestliche Plangebiet (westlich des Bohlenweges) („Gewerbegebiet Nord“) gilt ein Ablauf mit einer Drossel in Summe von 5 l/s in den Regenwasserkanal in der Bokelstraße.
- Für das südwestliche Plangebiet (westlich des Bohlenweges) („Gewerbegebiet Süd“) gilt, dass das Wasser in den Anlagen zurückgehalten wird, verdunstet und der Überlauf bzw. Ablauf mit einer Drosselspende von 2 l/s*ha in die südlich angrenzende Waldfläche abgeleitet wird. Es muss dabei ausgeschlossen werden, dass das Wasser über einen längeren Zeitraum auf den Flächen steht.
- Für die Fläche östlich des Bohlenweges („Sonstiges Sondergebiet“) wurde eine große flache Mulde zur Versickerung des anfallenden Regenwassers geplant.

Das Konzept stellt eine sichere Entwässerungslösung dar. Die gesetzlichen Anforderungen gemäß WHG, Landeswassergesetz NRW, Trennerlass, sowie die einschlägigen Bedingungen der Arbeitsblätter/Merkblätter DWA-A 138, DIN 1986-100 und DWA-A 102 werden erfüllt.

5.5.4 MIT DURCHLEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Einige Grundstücksflächen in dem Plangebiet können nicht direkt an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal besteht nur über private Stichstraßen, Wege bzw. über fremde Grundstücke. Nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Baugrundstücke mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten privater Dritter belastet werden. Durchleitungsrechte zugunsten Dritter sind dann grundbuchrechtlich zu sichern.

5.6 GRÜNORDNUNG: BEPFLANZUNGEN FÜR TEILE BAULICHER ANLAGEN

Mit der Begrünung (Bestimmung zur Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, der Stellplatz-Begrünung sowie den Stellplatz-Materialien gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB) will die Stadt Bielefeld folgende Effekte erzielen:

- Bindung von Stäuben und Schadstoffen,
- Sauerstoffproduktion und CO₂-Bindung,
- Drosselung des Niederschlagswasserabflusses (siehe Kapitel 5.5.3 NIEDERSCHLAGSWASSER-ENTWÄSSERUNG)

Es sind positive Auswirkungen der begrünten Fassaden auf das Mikroklima (Schutz vor Überwärmung) und die Fauna (Lebensraum) zu erwarten. Die Dachbegrünung hat ebenfalls positive Auswirkungen auf das Mikroklima (Schutz vor Überwärmung) und die Fauna (Lebensraum). Hinzu kommt die Reduzierung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers. Die Festsetzungen dienen zudem der Eingriffsminimierung.

Die Festsetzung der Mindestfläche von 30 % der Fassaden- bzw. 50 % der Dachfläche ist grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht alle Teile der Fassade / des Daches begrünt werden können. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Fassaden-/Dachfläche über die pflichtige Mindestfläche hinaus erwünscht, wenn dies für die Bauleute wirtschaftlich vertretbar ist. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist im Einzelfall zu überprüfen, ob Aufwand und Nutzen der festgesetzten Maßnahme in einem angemessenen Verhältnis stehen. Wenn beispielsweise die Realisierung einer intensiven Dachbegrünung zu erheblichen baulichen Mehraufwendungen führen würde (höhere statische Anforderungen durch erhöhte Dachlasten), der Vorteil für den Naturhaushalt aber lediglich geringfügig ist, kann eine solche Maßnahme nicht verpflichtend vorgeschrieben werden. Daher hier die Forderung nach einer mindestens extensiven Begrünung.

Mit der Anwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Stellplätze sowie einer Zuführung von unbelastetem Regenwasser in den natürlichen Kreislauf wird zu einem schonenden Umgang mit den Ressourcen Grundwasser, Boden und Klima beigetragen. Wasserdurchlässige Materialien sorgen dafür, dass Regenwasser dezentral versickert, zu

Grundwasserneubildung führt und nicht gesammelt in die Kanalisation eingeleitet werden muss.

5.7 DENKMALSCHUTZ

Die geplante Festsetzung des Gewerbegebietes an der Ummelner Straße/Bohlenweg betrifft den ehemaligen Hof Weimann, heute Hagemann, der überplant bzw. zukünftig überbaut werden kann. Es handelt sich bei diesem Hof um das Anwesen eines Markkötters, der erst relativ spät vom Landesherrn die Erlaubnis erhielt in der allgemeinen Mark einen Hof anzulegen. Der Markkötter Weimann ist bereits 1550 im Ravensberger Urbar erwähnt. Sein höriger Aufsitzer bewirtschaftete vier Äcker, war zu diversen Abgaben und Diensten gegenüber dem Landesherrn verpflichtet und durfte sein Vieh in das Isringhausener Holz treiben.

Die Ausführungen machen deutlich, dass die Planungen nicht einen der alten Höfe der Bauerschaft Ramssloe, später Ummeln, betrifft, sondern um den später angelegten Hof eines Kleinbauern. Da allerdings seine vollständige Überplanung vorgesehen ist, ist die archäologische Notwendigkeit gegeben, Alter und Entwicklung dieses Hofes zu dokumentieren.

Bei einer Überplanung der Hofstelle Hagemann, ehemals Weimann, deren Abbruch zuerst erfolgen müsste, ist es notwendig, die LWL-Archäologie für Westfalen, Mittelalter- und Neuzeitarchäologie bei den Abbruchmaßnahmen hinzuzuziehen. Erst danach ist zu entscheiden, welche weiteren Maßnahmen notwendig sind, um auftretende Befunde und Funde im Boden archäologisch zu bergen und zu dokumentieren.

Aus diesem Grund wird in dem Bebauungsplan ein entsprechender aufgenommen.

Belange der Denkmalpflege gem. § 1 (5) BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt, da sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden.

5.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND BELANGE DES ORTSBILDS

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die Bestimmungen

- zur Dachform / Dachneigung,
- zu Werbeanlagen entlang der freien Strecke von Landstraßen,
- zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

beschränkt.

Vor dem Hintergrund der angestrebten Homogenität und Außenwirkung der Bebauung ist es sinnvoll, trotz der bereits vorhandenen baulichen Nutzung, hinsichtlich der Dachform / Dachneigung ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen entlang der freien Strecke von Landstraßen ergeben sich aus gesetzlichen Vorgaben. Der Geltungsbereich grenzt an die „freie Strecke“ der Landesstraßen 791 (Ummelner Straße).

Entlang der freien Strecken von Landesstraßen sind die gesetzlichen Vorgaben des § 28 (Anlagen der Außenwerbung) in Verbindung mit § 25 (1) (Bauliche Anlagen) des Straßen- und Wegegesetzes NRW zwingend zu berücksichtigen.

Mit den Festsetzungen werden in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Regelungen zu Werbeanlagen und zur Gestaltung nicht bebauter Flächen aufgenommen. Die Festsetzungen zur Dachform beschränkt sich bewusst auf die ausschließliche Zulässigkeit des Flachdaches / flach geneigten Daches, da somit die verpflichtende Festsetzung zur Dachbegrünung geeignet umsetzbar wird.

5.9 WALD

Zur Sicherung der räumlichen Trennung zwischen den nördlichen Gewerbebereichen und der Wohnbebauung südlich des Plangebietes wird der innerhalb des Plangebietes bestehende Wald planungsrechtlich gesichert.

Die Einbeziehung der im Südosten des Plangebietes liegenden Waldfläche erfolgt, um hier auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine dauerhafte Sicherung dieser grünräumlichen Trennung zu erreichen. So wird deutlich, dass der Wald nicht zum bauleitplanerischen Außenbereich gehört und nicht anderen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden kann. Für das südwestliche Plangebiet (westlich des Bohlenweges) („Gewerbegebiet Süd“) gilt, dass Niederschlagswasser mit einer Drosselspende von 2 l/s*ha in die Waldfläche abgeleitet werden darf. Es muss dabei ausgeschlossen werden, dass das Wasser über einen längeren Zeitraum auf den Flächen steht.

6 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

6.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

Für die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 „Gewerbegebiet Ummelner Straße, Bohlenweg / Ummeln“ im Vollverfahren ist **im weiteren Verfahren** gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

6.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG

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.

Neben der überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet sind im Nahbereich der Hofstelle auch Baumbestände vorhanden, die jedoch keinen naturschutzrechtlichen Schutzstatus aufweisen. Dennoch handelt es sich hier um kleinere Waldflächen mit einem Bestand z.T. aus Eichen, die im Rahmen der Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Artenschutzprüfung zu berücksichtigen sind. Auch die Deponiefläche ist mittels Sukzession in die Waldeigenschaft „hineingewachsen“.

Dieses wird bei der folgenden Biotoptypenkartierung sowie in den weiteren Planungsschritten zu Fragen von Ausgleich und Ersatz berücksichtigt werden.

6.3 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.

6.4 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ

Schutzwürdige Böden sind von der Planung nicht betroffen. Da im Umfeld bereits eine gewerbliche Bebauung vorhanden ist und Teilbereiche durch Altablagerungen belastet sind, ist eine Neuinanspruchnahme von Boden zu vertreten.

Nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) (Stand: 01.08.2023) gilt gemäß § 4 (5), dass bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000 m² Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, für die Zulassung des Vorhabens die zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz

zuständigen Behörde von dem nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichtigen die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangen kann.

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten bzw. geplanten Wasserschutzgebiet. Nördlich der Ummelner Straße befindet sich ein festgesetztes Wasserschutzgebiet III A.

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.

Aus den aktuellen Hochwassergefährdungs- und Hochwasserrisikokarten geht hervor, dass für das Plangebiet keine Überschwemmungsbereiche dargestellt sind.

Der Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) bedarf hier somit keiner Berücksichtigung, da in dem Plangebiet bzw. dessen Umfeld kein Risiko für ein Hochwasserereignis, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, besteht.

In Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Risiko von Überflutungen infolge von Starkregen sowohl im Bebauungsplangebiet als auch auf die Unterlieger betrachtet worden³.

Die Starkregenanalyse soll nachweisen:

- Eine starkregensensible Höhenplanung und Anpassung an den Bestand ist möglich.
- Notwasserwege leiten den Starkregenabfluss schadlos von den Gebäuden zur Retention.
- Im Havariefall lässt sich der gesamte Oberflächenabfluss auf dem Grundstück halten.
- Absolute worst-case Betrachtung: keine Versickerung, keine Ableitung.

Zu prüfen war, ob das anfallende Wasser über die geplanten Fließwege schadlos in ein Retentionsbecken geleitet werden kann. Dabei war ein Bemessungsregen: Jahrhundertregen (T=100, D=120min), Nachlaufzeit 1h relevant.

Im Ergebnis sind Notwasserwege bzw. Fließwege innerhalb des Plangebietes freizuhalten, um das abfließende Wasser einer Retentionsfläche östlich des Bohlenweges zuzuleiten:

Um den vorgegebenen Starkregenabfluss von den privaten Grundstücken zu ermöglichen, sind die erforderlichen Geländehöhen (GOK) (NHN-Höhe) auf den einzelnen Baugrundstücken einzuhalten. Bis zur Geländehöhe (NHN-Höhe) ist das Gelände aufzufüllen bzw. darf maximal abgetragen werden. Hierzu erfolgt eine Festsetzung im Zusammenhang mit der Bestimmung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen / Gebäude.

Innerhalb des Plangebietes westlich des Bohlenweges in einer Breite von 12,00 m bzw. 6,00 m jeweils in West-Ost-Richtung bzw. in einer Breite von 10,00 m im Westen sowie von 6,00 m jeweils in Nord-Süd-Richtung im Osten (parallel zum Bohlenweg).

Im Vergleich mit § 9 (1) Nr. 10 BauGB (Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung) ist bei der Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 16 d BauGB der gewichtige städtebauliche Grund der Hochwasser- und Überflutungsschutz, der bereits im Gesetzestext ausdrücklich benannt wird und deshalb als Rechtfertigung für einen Eingriff in das Grundeigentum dient.

Die Retentionsfläche östlich des Bohlenweges soll „kompakt“ gehalten werden: max. Volumen 3.200 m³, max. Wasserstand 0,42 m (Wasserspiegel max. 98,20 m ü. NHN; Sohle: ca. 76,72 m ü. NHN). Eine Abdichtung vor Schichten/Grundwasser ist notwendig. Aufgrund des Grundwasserstandes ist eine Versickerung hier nicht möglich. Das in dem Retentionsraum anfallende Wasser soll verdunsten bzw. zur Verrieselung als geregelte Einbringung von Wasser in den Boden genutzt werden. Hierzu ist z.B. ein „Versprühen“ in der südwestlich des Plangebietes liegenden im Flächennutzungsplan mit einer „Fläche zum Ausgleich von

³ Starkregenmodellierung für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ummelner Strasse/Bohlenweg“ in 33649 Bielefeld, Sieker Die Regenwasserexperten, Berlin, 09/2024

Eingriffen in Natur und Landschaft“ überlagerten Waldfläche denkbar. Zu diesem Zwecke wäre mittels Pumpstation und Druckrohrleitung das Wasser aus der Überflutungseinrichtung zu dieser Fläche zu leiten. Ob die Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen ist, ist **im weiteren Verfahren** zu klären. Die Entleerung der Retentionsfläche ist durch den Eigentümer mit dem Umweltbetrieb und dem Umweltamt der Stadt Bielefeld abzustimmen.

Die Einstauhöhe der Überflutungseinrichtung macht es i.d.R. erforderlich, dass die Fläche als technische wasserwirtschaftliche Anlage auszubilden ist und eine Absperrung / Einfriedung erforderlich wird. Da der Retentionsraum jedoch nicht ständig wasserführend ist, wird hier **im weiteren Verfahren** eine praktikable Lösung zu suchen sein. Die meiste Zeit erfüllt der Retentionsraum den Hauptzweck als Freifläche. Im seltenen Fall eines Starkregens übernimmt sie dann kurzzeitig die wasserwirtschaftliche Funktion eines temporären Retentionsbeckens.

Das Retentionsbecken wird innerhalb einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Zwar ist das Becken als technisches Bauwerk auszubilden, dennoch soll hier die Möglichkeit gesucht werden, das Becken naturnah zu gestalten und in die Grünfläche zu integrieren. Eine multifunktionale Nutzung ist zwar nicht vorstellbar, jedoch soll eine grünräumliche Gestaltung der Fläche berücksichtigt werden.

Das Retentionsbecken hat keine wasserwirtschaftliche Hauptnutzung und dient primär nicht der regulären Siedlungsentwässerung.

Um den vorgegebenen Abfluss von den privaten Grundstücken zu ermöglichen, sind die erforderlichen Mindestgeländehöhen (NHN-Höhe) der einzelnen Grundstücke einzuhalten (siehe hierzu Kapitel 5.2 Maß der baulichen Nutzung).

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollen, die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche.

Aus diesem Grund wird in dem Bebauungsplan in die Sonstigen Hinweise ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

6.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

Im Planbereich liegen Teile der Altablagerungen AA 72 und AA 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.

Die Fläche der AA 72 und der AA 255 werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die AA 72 ragt in den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes hinein.

Für die AA 72 hat das Institut für Umweltanalyse, Bielefeld in 8/2018⁴ drei Sondierungen im Bereich der Altdeponie H72 durchgeführt.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis: „Abgesehen von oberflächennah umgelagertem Material im Bereich der RKS 27 wurden keine Auffüllungen angetroffen. Die durchgeführten drei Sondierungen ergeben keinen Hinweis darauf, dass sich der nördlich angrenzende Deponiekörper der Altablagerung H72 auch in diesen Bereich erstreckt. Die vorgenommenen Erkundungen wurden lediglich lokal begrenzt durchgeführt, wobei vor allem nach vorliegendem Kenntnisstand kontaminationsverdächtige Bereiche des Grundstücks untersucht wurden. Es kann daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass kleinräumige Belastungsbereiche an anderer Stelle nicht erkannt wurden.“

In 09/2007 hat das Institut für Umweltanalyse, Bielefeld eine „Orientierende Untersuchung“⁵ durchgeführt:

„Anhand orientierender Untersuchungen sollte ermittelt werden, ob für die Fläche

⁴ Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße/Bohlenweg“ in Bielefeld – Durchführung von drei Sondierungen im Bereich der Altdeponie H72, Institut für Umweltanalyse, Bielefeld, 08/2018

⁵ Grundstück Bokelstraße / Ummelnerstraße in Bielefeld Orientierende Untersuchung, Institut für Umweltanalyse, Bielefeld, 09/2007

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gemäß BBodSchV bestehen. Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden an insgesamt dreizehn Ansatzstellen Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von maximal 9 m abgeteuft, aus denen insgesamt 60 Bodenproben entnommen wurden. Sechs Bodenproben hiervon wurden aufgrund jeweiliger Auffälligkeiten analysiert.

In allen Sondierungen wurden Auffüllungen angetroffen, die sich im Wesentlichen aus umgelagertem Boden mit wechselnden Bestandteilen aus technogenen Fremdbeimengungen zusammensetzen. Diese bodenfremden Bestandteile setzen sich aus Bauschutt, Ziegelbruch und Straßenaufbruch, zum Teil auch Aschen und Schlacken zusammen. In einzelnen Sondierungen wurden überwiegend aus Bauschutt und/oder Ziegelbruch bestehende Schichten größerer Mächtigkeit angetroffen. Häufig vertretene Bestandteile waren zudem organische Reste.

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser kann insbesondere für die punktuell nachgewiesenen polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK), untergeordnet auch für die Mineralölkohlenwasserstoffe die Möglichkeit eines Schadstoffeintrags in das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden.“

In 03/2009 hat das Institut für Umweltanalyse, Bielefeld eine Gefahrenbeurteilung und Machbarkeitsuntersuchung für die gewerbliche Nutzung der Altablagerungsfläche AA 72 erstellt⁶:

„Die Auswertung der eigens durchgeführten Untersuchungen sowie die Recherche in den vorliegenden Gutachten haben ergeben, dass die Deponie nicht im Kontaktbereich des tiefen quartären Grundwasserleiters liegt. Bezüglich des Grundwassers kann es durch den Eintrag von Niederschlagswasser in den Ablagerungskörper zu Austrag von Schadstoffen in das Grundwasser kommen.“

Die Bauleitplanung sieht für die AA 255 eine oberflächige Versiegelung zur Errichtung von Stellplätzen, Erschließungs- und Bewegungsfläche vor. Um die Tragfähigkeit des Deponiekörpers abschätzen zu können, sind im Vorfeld Untersuchungen des Baugrundes vorzunehmen, die sowohl eine baugrundtechnische als auch eine abfalltechnische Bewertung beinhalten müssen. Dabei ist auch durch entsprechende Untersuchungen das Ausgasungspotential der Deponie zu bewerten. Zur schadlosen Abführung der Deponiegase müssen evtl. Gasdrainagen oder Entgasungsrigolen eingebaut werden.

Es ist eine Untergrunduntersuchung zur abfall- und baugrundtechnischen Bewertung erfolgt⁷. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass „im Hinblick auf deponietypische Gase insbesondere das Vorkommen von Methan relevant ist, das in Konzentrationsbereichen zwischen ca. 4,4 und 16,5 Vol.-% in Anwesenheit von Sauerstoff zündfähige Gemische bilden kann. ... Schwefelwasserstoff, ein farbloses, brennbares, leicht entzündliches Gas, was beim Abbau von Biomasse entsteht, wurde in keiner der untersuchten Proben nachgewiesen. Auch Kohlenmonoxid war in keiner Bodenluftprobe oberhalb der analytischen Bestimmungsgrenze nachweisbar. ... Der ermittelte Methangehalt aus dem zentralen Deponiebereich liegt in Konzentrationen vor, der mit Sauerstoff explosionsfähige Gemische bilden kann. Bei einem Austreten aus dem Untergrund in die Luftatmosphäre kann eine Verdünnung um den Faktor 100 - 1000 angenommen werden, so dass sich keine Sicherungsmaßnahmen für die geplanten offenen Stellplätze/ Lagerflächen ableiten lassen. ... Alle übrigen ermittelten Methangas-Konzentrationen liegen unterhalb der unteren Explosionsgrenze bzw. unterhalb der analytischen Bestimmungsgrenze, wodurch sich keine Beschränkungen für die Bauausführung im Hinblick auf Methangasmigrationen aus dem Untergrund ergeben. In geschlossenen Räumen (Keller/ Schächte etc.) kann es aber zu einer Anreicherung von Methangas kommen, so dass diese Bereiche entsprechend zu belüften sind bzw. das Methangas über eine Drainage geregelt abgeführt wird.“

⁶ Grundstück Bokelstraße / Ummelnerstraße Altdeponie 72 in Bielefeld Abschließende Gefahrenbeurteilung und Machbarkeitsuntersuchung für die gewerbliche Nutzung, Institut für Umweltanalyse, Bielefeld, 03/2009

⁷ Untergrunduntersuchungen im Bereich der Deponie AA 225 in Bielefeld-Ummeln zur abfall- und baugrundtechnischen Bewertung, Wessling GmbH, Bochum, 03/2018

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass keine Maßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.

Aus diesem Grund wird in dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis in die Sonstigen Hinweise aufgenommen.

6.6 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG, ENERGIEEFFIZIENZ

Insgesamt wird die Entwicklung des Gebietes durch das Ziel eines nachhaltigen und gleichzeitig wirtschaftlich tragfähigen und attraktiven Standortes bestimmt.

Hier sind folgende wesentliche Handlungsfelder zu nennen:

- Klimaneutralität
- Energieeffizienz
- Arbeitsumfeld
- Mobilitätsangebote

Der Bebauungsplan kann hierzu eine bauplanungsrechtliche Rahmensetzung liefern. Die Ausgestaltung dieses Rahmens obliegt auf den privaten Grundstücken letztlich dem Bauherrn.

Handlungsfeld	Im Bebauungsplan regelbar	Außerhalb des Bebauungsplanes zu regeln
Klimaneutralität	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelungsgrad • Dach-(Fassaden-) begrünung • Oberflächenmaterialien (Stellplätze) • Oberflächenbegrünung (Stellplätze) • Umgang mit Niederschlagswasser 	<ul style="list-style-type: none"> • Grünflächengestaltung nicht bebauter Flächen (Freianlagen) • Fassadenmaterialien (Albedo)
Energieeffizienz	<ul style="list-style-type: none"> • Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an/auf Gebäuden (Flächen für Energieversorgung) • Beleuchtung 	<ul style="list-style-type: none"> • Betriebsinterne Wärme- und Kältekreisläufe • Energetische Baumaßnahmen
Arbeitsumfeld	<ul style="list-style-type: none"> • Grünstrukturen 	<ul style="list-style-type: none"> • Architektur und Baumaterialien • Grünflächengestaltung, attraktiv gestaltete Pausen- und Aufenthaltsbereiche mit Funktionalität und Aufenthaltsqualität
Mobilitätsangebote	<ul style="list-style-type: none"> • Parkbauwerke (Parkdecks/-häuser) • Erreichbarkeit zum Anschluss an ÖPNV (Erschließung) 	<ul style="list-style-type: none"> • ÖPNV-Bedienqualität • E-Mobilitätsangebote • Abstellflächen • E-Ladestationen (im nicht öffentlichen Raum)

Insgesamt werden rund 40 % der gesamten Treibhausgas-Emissionen in Deutschland durch die Herstellung, Errichtung, die Modernisierung und die Nutzung und den Betrieb von Gebäuden verursacht⁸. Dies verdeutlicht die Bedeutung des Gebäudesektors für den Klimaschutz. Der Städtebau soll und kann seinen Beitrag zur Minderung dieser Treibhausgas-Emissionen leisten.

Gemäß § 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) soll die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben gewährleistet werden. Deutschland soll bis zum Ende des Jahres 2030 seinen Treibhausgas-Ausstoß um 65 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 mindern. Bis zum Jahr 2045 soll Deutschland Treibhausgasneutralität erreichen.

⁸ BBSR-Online-Publikation Nr. 17/2020 Umweltfußabdruck von Gebäuden in Deutschland, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn

Dies betrifft insbesondere die Sektoren Gebäude (Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgas durch Verbrennungsanlagen im Gebäude), Energiewirtschaft (Verringerung des Bedarfs Endenergie aus Kraftwerken), Industrie (Verringerung des Bedarfs an Baustoffen) und Verkehr (Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgas durch Fahrzeuge).

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist die zentrale Rechtsnorm zur Verringerung der Treibhausgas-Emissionen im Gebäudebereich.

Es gibt vier Maßnahmenbereiche, für die die Möglichkeit zur Festsetzung i.S. d. Auswirkungen auf die Freisetzung von Treibhausgasen geprüft wurde:

„Graue Energie“	Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen, die bei der Herstellung, Instandhaltung (Sanierung) und dem Rückbau von Gebäuden, Straßen und sonstigen Anlagen anfallen	Keine verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan möglich. Keine Festsetzungsmöglichkeit im Bebauungsplan zur Verwendung bestimmter Baustoffe oder Baumaterialien.
Energetische Qualität von Gebäuden	Reduzierung der Endenergie, die zum Betrieb von Gebäuden benötigt wird	Beförderung der Ausnutzung Sonnenwärme durch Festsetzung im Bebauungsplan nach § 23 BauNVO. Zur Senkung des Kühlbedarfs des Gebäudes ist auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 25a BauGB Festsetzung zu Baumpflanzungen und Dachbegrünung im Bebauungsplan getroffen worden.
Energieerzeugung und -versorgung	Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen, die bei der Versorgung der Gebäude mit Endenergie (Strom, Wärme und gegebenenfalls (Kühl-)Kälte) anfallen	Nach § 9 (1) Nr. 23b BauGB für Gebäude festgesetzt, dass auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Voraussetzung der Besonnung / Solareintrag für einen technischen und wirtschaftlichen Betrieb gegeben) Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren sind.
Mobilität	Verkehrsvermeidung und Reduzierung Treibhausgas-Emissionen, die durch den motorisierten Verkehr anfallen	Berücksichtigung räumlicher Nähe des Plangebietes / Standortes zur ÖPNV-Infrastruktur.

Bei dem Plangebiet handelt es sich (nach VDI-Richtlinie 3787 Blatt 1 Umweltmeteorologie - Klima- und Lüfthygienekarten für Städte und Regionen, in: VDI/DIN Handbuch Reinhaltung der Luft, Band 1b Umweltmeteorologie, September 2015) um ein sog. „Freiland-Klimatop“ (windoffen, ungestörter, stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, starke Frisch-/Kaltluftproduktion).

Aufgrund der zukünftigen Nutzung ist ein Wandel zu einem sog. „Gewerbe-/Industrie-Klimatop“ gegeben. Dieses ist durch eine mit der Flächenversiegelung verbundenen Aufheizung geprägt. Das Windfeld kann verändert und der Luftaustausch reduziert werden.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen (klimagerechte Stadtentwicklung).

Dieser Grundsatz des Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Im Zuge der vorliegenden Planung sind verschiedene Belange berücksichtigt worden. Dies sind zum Beispiel Belange des Städtebaus und der Umwelt. Es werden Maßnahmen für klimaangepasstes Planen und Bauen berücksichtigt, die hier aufgrund der örtlichen Situation und des zugrunde liegenden Vorhabens sinnvoll umgesetzt werden können und einen Ausgleich zwischen verschiedenen Interessen darstellen.

In dem Bebauungsplan werden daher in der Abwägung unterschiedlicher Belange folgende Festsetzungen bzw. Maßnahmen getroffen, die dazu beitragen können, die klimabedingten Auswirkungen zu verringern.

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit der Festsetzungen ist festzustellen, dass der erwartete Aufwand und Nutzen der festgesetzten Maßnahmen in einem angemessenen Verhältnis stehen. Die Realisierung z.B. einer mindestens extensiven Dachbegrünung führt nicht zu erheblichen baulichen Mehraufwendungen (höhere statische Anforderungen durch erhöhte Dachlasten) und ist daher vertretbar.

Bezüglich der Fassadenfarbe und ihrer Helligkeit muss berücksichtigt werden, dass sowohl zu dunkle als auch zu helle Farben aus klimatischer Sicht Nachteile haben. Eine dunkle Fassade weist eine niedrige Albedo (Maß für das Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung)) und damit einen geringeren Reflexionsgrad bzw. hohen Absorptionsgrad für die kurzwellige Sonnenstrahlung auf. Dadurch würde sich die Gebäudehülle stärker aufheizen und die Energie als Wärmestrahlung sowohl in den Innenraum als auch an den Außenbereich abgeben. In der unmittelbaren Umgebung kommt es dadurch zur Erhöhung der Lufttemperatur. Die erwärmte Luft wird anschließend mit dem Wind als Warmluftblase in die Umgebung transportiert, wobei sie sich allerdings nach wenigen Dezimetern wieder auf das Temperaturniveau des Umfeldes abkühlt.

Eine helle Fassade hingegen weist eine hohe Albedo und damit einen hohen Reflexionsgrad bzw. geringen Absorptionsgrad für die kurzwellige Sonnenstrahlung auf. Auf diese Weise wird zwar das Gebäude vor Aufheizung geschützt, allerdings führt die in die Umgebung reflektierte Sonnenstrahlung zur Erhöhung der Wärmebelastung im Außenbereich.

Gerade in Anbetracht der Flächengrößen der Süd- und Westfassaden wäre dieser Effekt deutlich ausgeprägt. Um die Nachteile sowohl von zu dunklen als auch zu hellen Fassaden zu minimieren, sollte eine Fassadenfarbe mit mittlerer Albedo gewählt werden, beispielsweise ein mittlerer Grauton oder pastellartige Farbtöne. Es wird ein entsprechender Hinweis zur Fassadenfarbe aufgenommen.

Mit der Festsetzung der Dachbegrünung in Kombination mit der Fassadenfarbe und dem Fassadenmaterial kann somit ein Beitrag zur Verminderung der Wärmebelastung an dem Standort geleistet werden.

Das Klimaanpassungskonzept der Stadt Bielefeld beinhaltet eine Analyse, mit der die Wirkungen von Hitze und Starkregen untersucht werden, und die Planungshinweiskarten (PHK) „Stadtklima“ und „Starkregenvorsorge und wassersensible Stadtentwicklung“.

Maßnahmen zur Klimaanpassung sind in Steckbriefen in einem Maßnahmenkatalog dargestellt. Darin sind folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Starkregenvorsorge genannt, von denen folgende in dieser Bauleitplanung Berücksichtigung finden:

- Gebäudeoberflächen / Hüllen – Erhöhung des Rückstrahlvermögens
- Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung
- Baumrigolen / Rigolenversickerung
- Notwasserwege
- Retentionsgründächer
- Wasserdurchlässige Belege
- Retentionsfläche

Auf eine Festsetzung von Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien wird verzichtet. Gemäß § 42a Abs. 1 BauO NRW sind bei der Errichtung von Gebäuden (nach dem 1. Januar 2024 für Nichtwohngebäude) Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben. Mit der Landesregelung wird somit ausreichend bestimmt,

dass Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen zur Ausführung kommen sollen.

Gemäß § 48 Abs. 2 BauO NRW ist beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes, welcher einem Nicht-Wohngebäude dient, mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche grundsätzlich eine Photovoltaikanlage zu installieren. Die Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung steht der Erfüllung gleich.

7 UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG

7.1 BODENORDNUNG

Die im Plangebiet befindlichen Flächen stehen (mit Ausnahme der Waldfläche im Süden und dem Bohlenweg) in der Verfügung der Betriebe, für die bauplanungsrechtlich die Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung geschaffen werden soll. Dieses gilt auch für die Flächen östlich des Bohlenweges. Erforderliche bodenordnerische Maßnahmen sind zurzeit nicht zu erkennen.

7.2 FLÄCHENBILANZ

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Plangebiet	10,8 ha	100 %
Gewerbegebiet	8,34 ha	77,1 %
Sondergebiet	0,74 ha	6,9 %
Straßenverkehrsfläche	0,40 ha	3,7 %
Wald	0,90 ha	8,4 %
Grünfläche	0,43 ha	3,9 %

7.3 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

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

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

Kosten für Erschließungsmaßnahmen (Verkehrsfläche) zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes fallen nach derzeitigem Planungsstand nicht an, da vorrangig die Festsetzung von privater Grundstücksfläche beabsichtigt ist.

Kosten für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gehen zu Lasten des Projektträgers. Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Kosten für den Fall einer Erweiterung des Bereiches östlich des Bohlenweges auf einer Länge von etwa 370 m mit einem Streifen von 5 m für die Anlage von Geh- und Radwegen gehen zu Lasten der Stadt Bielefeld.

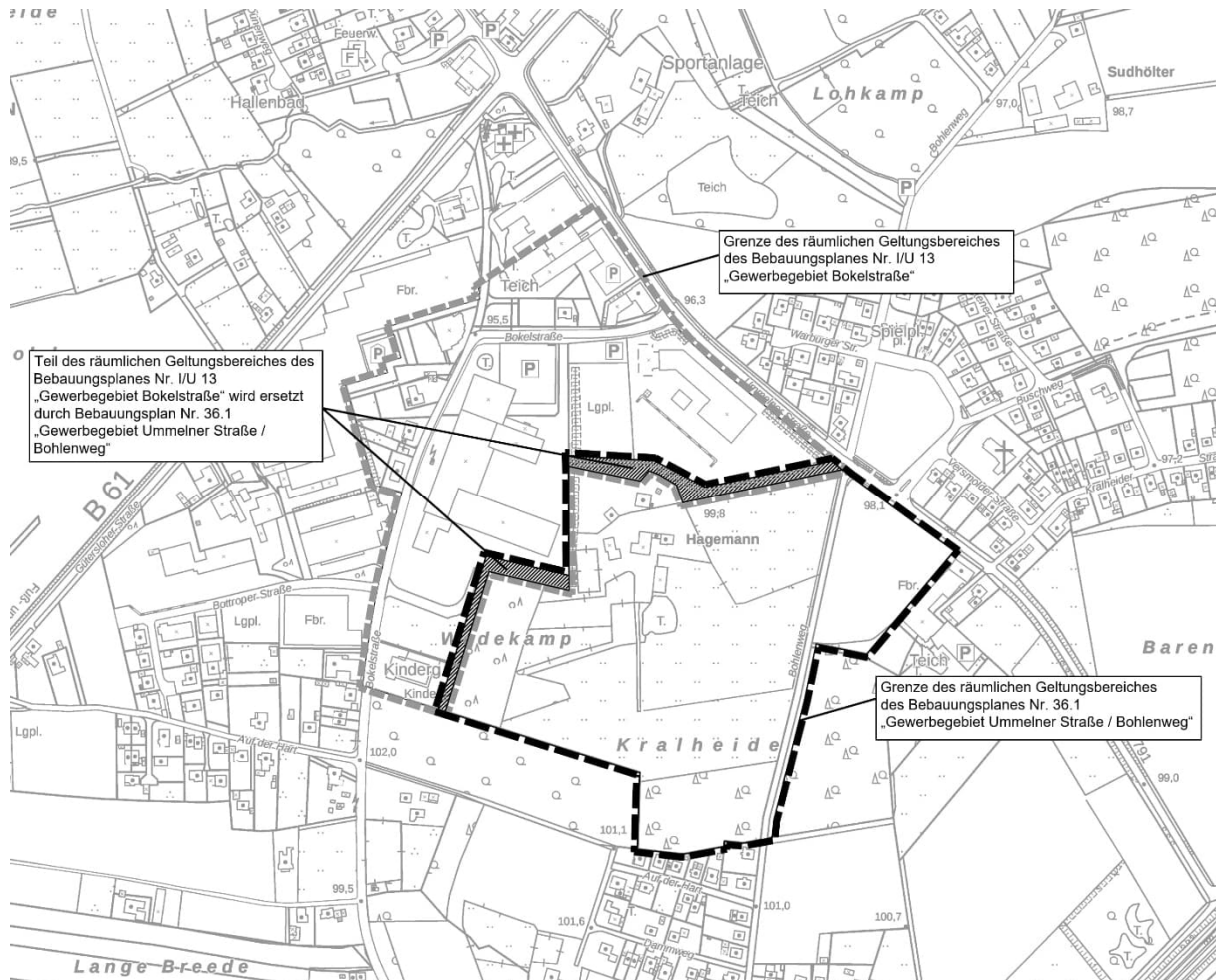
Kosten für die zur Erschließung des Baugebietes bzgl. ggf. erforderlicher öffentlicher Entwässerungseinrichtungen – sofern nicht Entwässerungslösungen auf den betroffenen privaten Gewerbegrundstücken selbst erfolgen können - werden **im weiteren Verfahren** ermittelt.

7.4 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE RECHSVERHÄLTNISSE

7.4.1 BEBAUUNGSPLAN NR. I / U 13 „GEWERBEGEBIET BOKELSTRASSE“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36.1 "Gewerbegebiet Ummelner Straße, Bohlenweg / Ummeln" 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 Nutzungen zu den geplanten betrieblichen Erweiterungen sicherzustellen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 36.1 werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ im entsprechenden Geltungsbereich durch die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 36.1 „Gewerbegebiet Ummelner Straße, Bohlenweg / Ummeln“ ersetzt.

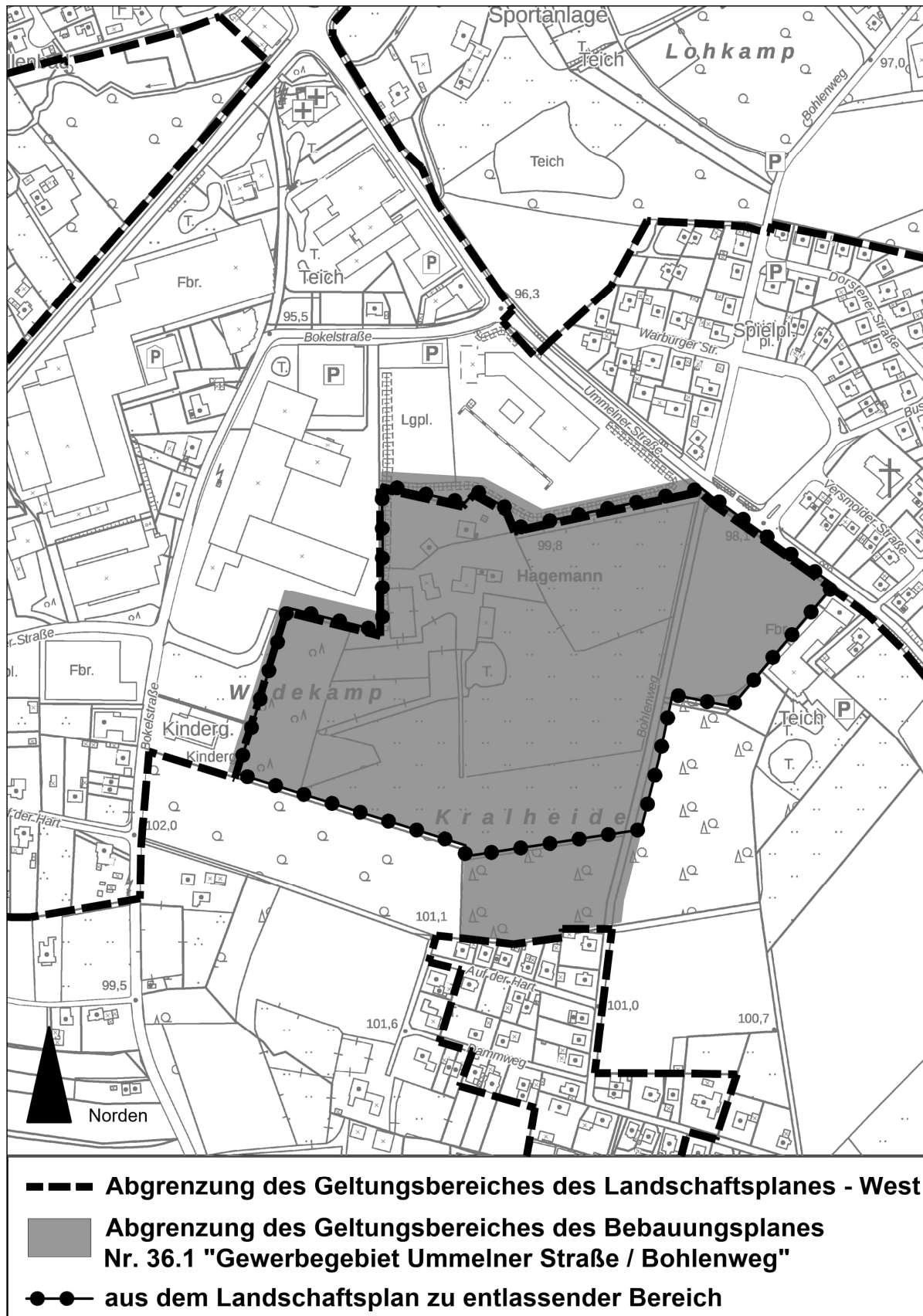


Überlagerung der Geltungsbereiche Bebauungsplan Nr. I / U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ und Bebauungsplan Nr. 36.1 „Gewerbegebiet Ummelner Straße, Bohlenweg / Ummeln“

7.4.2 LANDSCHAFTSPLAN BIELEFELD-WEST

Das Plangebiet ist aus dem Landschaftsplan Bielefeld-West zu entlassen. Der Landschaftsplan verbietet hier die Errichtung von baulichen Anlagen, Verkehrswegen und anderen Veränderungen der Bodengestaltung. Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ostmünsterland“.

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.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan-West

7.4.3 BAU- UND NUTZUNGSRECHTE

Die von der Planung betroffenen landwirtschaftlichen Flächen werden aktuell von einem landwirtschaftlichen Betrieb mit intensiver Rinderhaltung bewirtschaftet, der bereits an anderer Stelle von erheblichen Flächenverlusten belastet wird. Der landwirtschaftliche Betrieb wird infolge der Flächenübernahme für die gewerblichen Zwecke vollständig aufgegeben, so dass

keine Beeinträchtigung dessen Bewirtschaftungsgrundlage zu erwarten ist und diesem insgesamt keine entsprechenden Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden müssen.

Der Umwidmungssperrklausel des § 1a (2) Satz 2 BauGB, die besagt, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen, wird hier entsprochen. Zielsetzung der Regelung ist insbesondere die Erhaltung der land- und forstwirtschaftlichen Produktionsbasis, da diese Flächen zulasten von Siedlungserweiterungen in Anspruch genommen werden.

Das Plangebiet ist durch die Landes- und Regionalplanung als Siedlungsbereich vorgegeben.

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um einen landwirtschaftlichen Kernraum. Die Wertzahl der Bodenschätzung wird mit 30 bis 45 (Podsol-Braunerde) angegeben.⁹ Als hochwertige Ackerböden gelten Ackerböden mit einer Bodenwertzahl von 55 und mehr¹⁰, weil diese eine hohe bzw. sehr hohe Ertragsfähigkeit aufweisen.

Mit der Bauleitplanung bzw. der Inanspruchnahme der Fläche ist keine Maßnahme verbunden, die die Agrarstruktur in Bielefeld erheblich beeinträchtigen wird.

7.5 VERFAHREN UND VERFAHRENSABLAUF

Um die o.g. Belange bauplanungsrechtlich zu regeln, bedarf es der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 „Gewerbegebiet Ummelner Straße, Bohlenweg / Ummeln“ und der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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.

Im Stadtentwicklungsausschuss sind am 17.10.2017 nach vorherigem empfehlendem Beschluss der Bezirksvertretung Brackwede vom 12.10.2017 der Aufstellungsbeschluss für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes und die Flächennutzungsplanänderung („Erweiterung Gewerbestandort Ummelner Straße / Bohlenweg“) gefasst worden (Drucksachen-Nr. 5369/2014-2020).

Aufgrund der damals nicht vorgenommenen Bekanntmachung dieses Aufstellungs- und Änderungsbeschlusses ist das Verfahren erneut mit Beschluss einzuleiten.

8 VORLIEGENDE GUTACHTEN

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses liegen vor:

- Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ummelner Straße/Bohlenweg“ in 33649 Bielefeld, Sieker Die Regenwasserexperten, Berlin, 12/2023
- Starkregenmodellierung für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ummelner Straße/Bohlenweg“ in 33649 Bielefeld, Sieker Die Regenwasserexperten, Berlin, 09/2024
- Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße/Bohlenweg“ in Bielefeld – Durchführung von drei Sondierungen im Bereich der Altdeponie H72, Institut für Umweltanalyse, Bielefeld, 08/2018
- Grundstück Bokelstraße / Ummelnerstraße in Bielefeld Orientierende Untersuchung, Institut für Umweltanalyse, Bielefeld, 09/2007

⁹ Bodenkarte NRW, Geologischer Dienst, 2024

¹⁰ Landesentwicklungsplan NRW, Erlass zur 2. Änderung des LEP NRW

- Grundstück Bokelstraße / Ummelnerstraße Altdeponie 72 in Bielefeld Abschließende Gefahrenbeurteilung und Machbarkeitsuntersuchung für die gewerbliche Nutzung, Institut für Umweltanalyse, Bielefeld, 03/2009

Im weiteren Verfahren werden erstellt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Lärm-Immissionsgutachten.

Info: Der Umweltbericht als Teil der Begründung wird als eigenständige Anlage im weiteren Verfahren erstellt.

Bielefeld, im April 2025

Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.31