246. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

„Erweiterung Gewerbestandort Ummelner Straße/ Bohlenweg“

Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung sowie Begründung

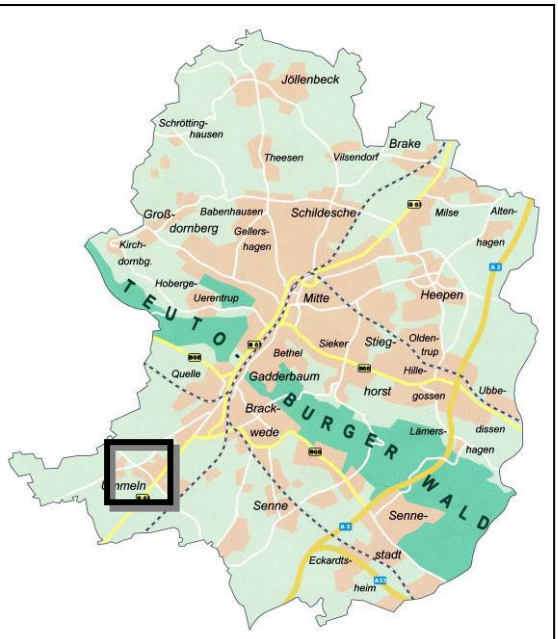
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Brackwede

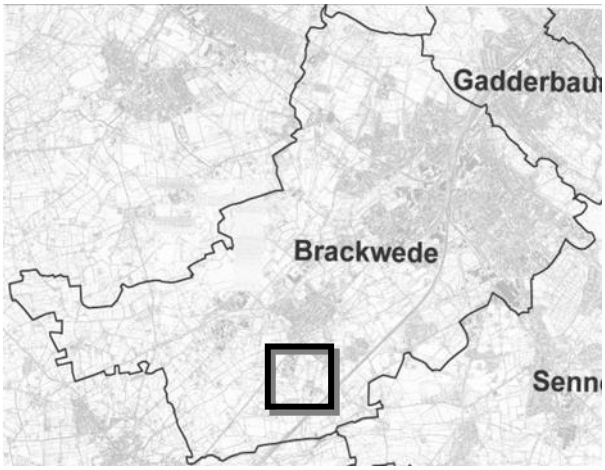
246. Änderung des Flächennutzungsplanes "Erweiterung Gewerbestandort Ummelner Straße/ Bohlenweg"

(Vorentwurf)

Verfahrensstand: Änderungsbeschluss
und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit und Behörden



Bauamt, 600.21



LAGE IM STADTBEZIRK

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Planungsziel	4
2	Ausgangslage	5
3	Standortbeschreibung/ Notwendigkeit betrieblicher Erweiterungen/ Flächenbedarf	5
4	Möglichkeiten einer Nutzungsintensivierung auf den vorhandenen Betriebsarealen	7
5	Standortbedingungen und -anforderungen für die beabsichtigten betrieblichen Erweiterungen	10
5.1	Räumlicher sowie funktionaler Zusammenhang	10
5.2	Räumliche Lage/ Verkehrsgunst	11
5.3	Berücksichtigung immissionsrechtlicher Schutzansprüche im Umfeld des Gewerbestandortes	11
5.4	Zuschnitt/ Topografie des Areals	12
5.5	Erschließung/ technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	12
5.6	Öffentlicher Personennahverkehr	12
5.7	Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge	13
5.8	Zusammenfassung	13
6	Planungsalternativen	14
7	Vorgesehene Erweiterungsfläche/ geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan	14
8	Vorgaben des Regionalplanes OWL	16
9	Vorgaben des Landschaftsplanes	17
10	Umweltbelange/ Umweltbericht, Artenschutz und Eingriffsregelung	17
11	Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung	18
	Wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes	19
	Vorentwurf der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes	20
	Zeichenerklärung	21

Begründung zur 246. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

1 Planungsanlass und Planungsziel

Auf Grund geänderter städtebaulicher Zielsetzungen ist für einen Bereich im Stadtteil Ummeln, südlich der Ummelner Straße sowie beidseitig des Bohlenwegs eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes geplant.

Zwei vor Ort ansässige Unternehmen – ein Metall- bzw. Systembauunternehmen sowie ein Sportstättenbauunternehmen – beabsichtigen eine Erweiterung ihrer vor Ort bestehenden Betriebsareale.
Da im Nahbereich gewerbliche Bauflächen des Flächennutzungsplanes nicht im benötigten Umfang vorhanden sind, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebt.

Der Stadtentwicklungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 05.12.2017 nach vorherigem empfehlendem Beschluss der Bezirksvertretung Brackwede vom 12.10.2017 bereits einen Einleitungsbeschluss für die Erst- bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 "Gewerbegebiet Ummelner Straße/ Bohlenweg" und die 246. Änderung des Flächennutzungsplanes "Erweiterung Gewerbestandort Ummelner Straße/ Bohlenweg" gefasst (Drucksachen-Nr. 5369/2014-2020).
Seinerzeit wurde auf Grund umfangreicher Klärungsbedarfe von einer Bekanntmachung dieses Aufstellungs- und Änderungsbeschlusses abgesehen, daher ist das Verfahren erneut mit Beschluss einzuleiten.
Der Bebauungsplan erhält auf Grund einer Anpassung des Ordnungssystems im Bereich der verbindlichen Bauleitplanung den neuen Titel Nr. 36.1 „Gewerbegebiet Ummelner Straße, Bohlenweg/ Ummeln“.
Das Planverfahren wird als sog. Vollverfahren durchgeführt. Die 246. Änderung des Flächennutzungsplanes ("Erweiterung Gewerbestandort Ummelner Straße/ Bohlenweg") erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Als Ergebnis der seinerzeit erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Abstimmung mit den städtischen Ämtern wurde unter anderem erforderlich, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie den Geltungsbereich der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes nach Osten zu erweitern, um u. a. die geforderte Realisierung eines Regenrückhaltebeckens sicherstellen zu können. Sowohl die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit als auch die weitere Fortsetzung des Planverfahrens wurden auf Grund weiterer Klärungsbedarfe anschließend zunächst ausgesetzt.
Nunmehr sollen die Bauleitplanverfahren wiederaufgenommen werden.

Nach erneutem Beschluss über die Einleitung der beiden Bauleitplanverfahren sollen sich eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit anschließen.

Anstelle der bisherigen Darstellung einer "Landwirtschaftlichen Fläche" soll im Rahmen der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes in erster Linie die Darstellung einer "Gewerblichen Baufläche" sowie untergeordnet die Darstellung einer „Sonderbaufläche“ – Zweckbestimmung „Dienstleistungseinrichtungen“ erfolgen.
Zur Absicherung der erforderlichen Regenrückhaltung soll das dafür erforderliche Areal als Grünfläche dargestellt werden. Darüber hinaus erfolgt für den betreffenden Bereich die Darstellung der „Umgrenzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“.

2 Ausgangslage

Metall- bzw. Systembauunternehmen

Das Unternehmen wurde im Jahr 1969 gegründet und hat bis heute im Stadtteil Ummeln/ Stadtbezirk Brackwede an der Ummelner Straße seinen Stammsitz.
Mit mehr als 12.500 Mitarbeitende und über 100 Standorten hat sich das Unternehmen von seinen Anfängen als Stahlbau-Unternehmen zu einem führenden Anbieter für die Planung, den Bau und die Betreuung von Gewerbeobjekten in Europa entwickelt.

Neben Produktions- und Industrie-, Logistik-, Kühl- sowie Verkaufshallen zählen Büroimmobilien, Parkhäuser, Schulen, Sporthallen, Hotels, Kindertagesstätten und Senioren- bzw. Wohnimmobilien zum Portfolio.
Das Unternehmen realisiert diese Bauvorhaben auf der Basis industriell gefertigter Systembauteile.

Sportstättenbauunternehmen

Das Unternehmen wurde im Jahr 1953 gegründet und hat seinen Sitz heute an der Bokelstraße ebenfalls im Stadtteil Ummeln.
Von den Anfängen im Bereich des Garten- und Landschaftsbaus hat sich die Firma zu einem bundesweit tätigen Unternehmen im Bereich des Sportplatz- und Sportarenenbaus entwickelt. Derzeit beschäftigt das Unternehmen etwa 120 Mitarbeitende.
Das Leistungsspektrum der Firma umfasst heute die gesamte Bandbreite des Naturrasen- bzw. Kunstrasen-Sportanlagenbaus, einschließlich erforderlicher Erd- und Tiefbauarbeiten, sowie die Realisierung von Rasenheizungen, die Installation von Hybridrasensystemen sowie die Durchführung von Pflegemaßnahmen im Bereich von Sportstätten.

3 Standortbeschreibung/ Notwendigkeit betrieblicher Erweiterungen/ Flächenbedarfe

Metall- bzw. Systembauunternehmen

Am Standort in Ummeln umfasst das Areal des Unternehmens zurzeit eine Fläche von etwa 14,8 ha. Erste Produktionsgebäude des frühen Stahlbaubetriebs wurden unmittelbar südlich des bis in die 1970er Jahre bestehenden Ziegeleibetriebs "Vereinigte Ziegeleien Dircksmöller & Elbrächter" errichtet. Der Standort zeichnet sich somit durch eine vormals bereits bestehende gewerbliche Vornutzung aus.
Bis Mitte der 1980er Jahre wurden betriebliche Erweiterungen in Richtung Süden sowie auf dem Areal der ehemaligen Ziegelei vorgenommen. Im nachfolgenden Jahrzehnt erfolgte eine kontinuierliche bauliche Erweiterung des Betriebsstandortes zwischen der Gütersloher Straße und der Bokelstraße. Ende der 1990er Jahre wurden Teile des Gebäudebestandes des Metall- und Systembauunternehmens auf dem Standort des früheren Ziegeleiareals – zwischen der Ummelner und der Bokelstraße gelegen – wieder abgebrochen und durch ein mehrgeschossiges Parkhaus ersetzt. Im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends erfolgte – auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. I/U 13 "Gewerbegebiet Bokelstraße" – sodann eine umfangreiche bauliche Erweiterung östlich der Bokelstraße. Diesen Erweiterungen folgten ab 2010 wiederum bauliche Ergänzungen im Norden und Süden dieser zuletzt errichteten Industriehallen. Nach Abbruch des noch verbliebenen kleinteiligen Gebäudebestandes an der Ummelner Straße wurde in diesem Bereich insbesondere eine Ausweitung der Stellplatzangebote durch eine Erweiterung des Parkhauses vorgenommen.
In der Folgezeit wurden auf dem Werksgelände weitere Bürogebäude, Produktionshallen sowie Parkhäuser für die Mitarbeiterschaft errichtet, um den weiter gestiegenen Bedarfen gerecht zu werden.

Das Unternehmen hat sich in Bielefeld-Ummeln auf die Fertigung von Parkhauskomponenten, insbesondere Stützen spezialisiert.
Im Produktionsprozess werden aus dem Grundmaterial der angelieferten Stahlprofile Gitterbinder und Fachwerkträger, bestehend aus Ober- und Untergurten, einschließlich Diagonalverbindungen und Anbauteile geschweißt. In den nachfolgenden Bearbeitungsprozessen erfolgt eine Oberflächenbehandlung bzw. -veredelung der Bauteile, insbesondere die Aufbringung von Korrosionsschutzschichten in der Pulverbeschichtungsanlage. Beide Funktionsabläufe sind nicht zu trennen. Auf Grund der Fertigung unterschiedlicher Binder und Fachwerkträger bedarf es zudem paralleler Produktionsabläufe.

Um der gestiegenen Nachfrage im Bereich der Parkhaus-Systeme gerecht zu werden und den damit einhergehenden steigenden Produktionsmengen im Bereich des Parkhaus-Baus auch langfristig nachzukommen, ist im Werk Ummeln perspektivisch eine weitere Ausweitung der Produktion von Systemelementen beabsichtigt.

Da die vorhandenen Hallenkapazitäten für die Errichtung weiterer Produktionsstraßen und Fertigungsanlagen ausgeschöpft sind, bedarf es in diesem Zusammenhang der Errichtung zusätzlicher Produktions- sowie Lagerhallen.
Darüber hinaus werden außerhalb der erforderlichen Produktions- bzw. Logistikhallen weitere Flächenbedarfe für Lager- und Bewegungsflächen gesehen.

Das Unternehmen beabsichtigt in diesem Zusammenhang eine Erweiterung des Betriebsareals um insgesamt 4 bis 5 ha.

<u>Sportstättenbauunternehmen</u>

Das Unternehmen hat in den Jahren 2011/ 2012 ein östlich der Bokelstraße und südlich der Ummelner Straße gelegenes Grundstück als Hauptsitz bezogen.
Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. I/U 13 "Gewerbegebiet Bokelstraße" konnten am betreffenden Standort über die ursprüngliche Lagerhaltung hinaus weitere bauliche Anlagen genehmigt werden.
Heute finden sich Maschinen-, Lager- und Werkstatthallen, Schüttgutboxen, Flächen für die Bemusterung sowie das Bürogebäude am Standort. Mitarbeiter-Stellplätze sind in räumlicher Nähe zur Bokelstraße angeordnet worden.
Das Betriebsareal der Firma umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha.

Während das Unternehmen sein Tätigkeitsfeld zunächst in der Verlegung von Natur- und Kunstrasen hatte, werden seit einigen Jahren weitere Leistungen, wie Erd- und Tiefbauarbeiten, der Bau und die Installation von Rasenheizungen sowie die Installation verschiedener Hybridrasensysteme angeboten.

Seit 2011 werden am Standort Bielefeld Verteilersysteme für die Rasenbeheizung selbst hergestellt. Perspektivisch ist auch die eigene Herstellung von Kunstrasen und Hybridrasensystemen vorgesehen. Dabei ist eine Bündelung sämtlicher Leistungen an einem Standort unabdingbar. Branchenbedingt dienen zudem große Teile des Betriebsareals des Unternehmens der Lagerung von Baustoffen und Baumaterialien sowie dem Abstellen von Fahrzeugen und von Erdbau- bzw. Spezialmaschinen.
Am Standort findet eine vollumfängliche Ausnutzung des Grundstücks als Bauhof statt.

Um die beschriebene Unternehmensstrategie auch in Zukunft weiter verfolgen zu können, werden kurz- bis mittelfristig weitere Arbeits-, Abstell- und Lagerflächen benötigt.

Das Unternehmen sieht einen Flächenbedarf von etwa 3 bis 4 ha, um Spielräume für die beschriebenen mittelfristigen Entwicklungsabsichten zu gewährleisten.

Der Umfang der beabsichtigten Erweiterungen eröffnet den beiden Unternehmen den erforderlichen Handlungsspielraum, um den Markterfordernissen mittel- bis langfristig gerecht zu werden und damit am heutigen Standort dauerhaft zu verbleiben.

Beide Betriebe sind bedeutende Arbeitgeber in der Stadt Bielefeld bzw. in Ostwestfalen. Zudem stehen einzelne Zulieferer aus der Region in Abhängigkeit zu den Unternehmen.

Mit Blick auf die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange der Wirtschaft ist die Stadt Bielefeld daher bestrebt, die weitere positive wirtschaftliche Entwicklung der beiden Unternehmen zu unterstützen, zumal hierdurch vorhandene Arbeitsplätze gesichert sowie neue Arbeitsplätze geschaffen werden können.
In diesem Zusammenhang hält die Stadt Bielefeld unter Berücksichtigung aller derzeit bekannten Aspekte bzw. der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten städtebaulichen Belange die Erweiterung der Betriebe und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Siedlungszwecke für vertretbar.

4 Möglichkeiten einer Nutzungsintensivierung auf den vorhandenen Betriebsarealen

Metall- bzw. Systembauunternehmen

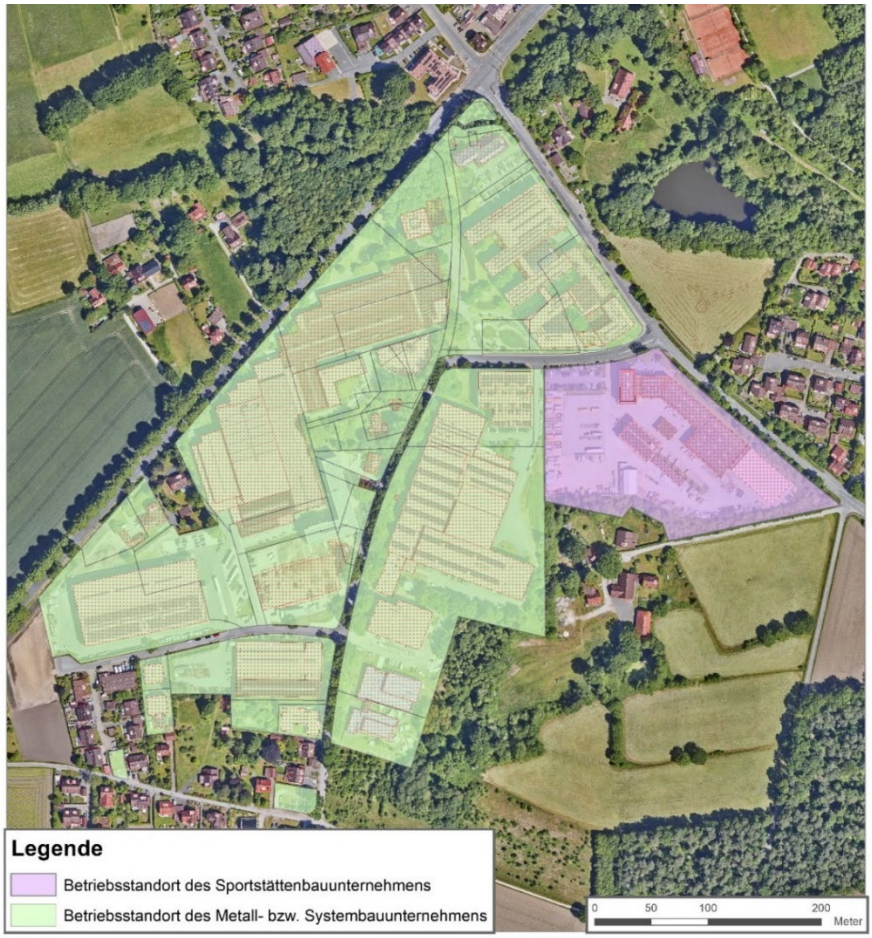
Große Teile des Firmen-Areals des Unternehmens werden heute intensiv durch gewerbliche Produktions- und Lagerhallen sowie Bürogebäude genutzt. Um den Produktionsstandort zu konzentrieren und die Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen zu minimieren, wurden die Stellplätze für die Mitarbeiterschaft im Laufe der zurückliegenden Jahrzehnte sukzessive von ebenerdigen Parkplätzen in Parkhäuser verlagert. Heute werden die Stellplatzangebote auf dem Werksareal – bis auf einen geringen Bestand ebenerdiger Parkplätze – zukunftsweisend in Parkhäusern bereitgestellt.

Die bestehenden nicht eingehausten Lagerbereiche (Lagerplätze) beschränken sich auf kleinere Teilflächen für die logistische Abwicklung der Zulieferungs- und Abholungsverkehre.
Sie stehen für eine bauliche Inanspruchnahme, d. h. für eine Erweiterung von Produktionshallen nicht zur Verfügung.
In der jüngeren Vergangenheit konnte betriebliche Erweiterungen überwiegend nur noch durch eine kleinräumige Arrondierung des Werksareals im Rahmen des Erwerbs kleinerer, unmittelbar angrenzender Grundstücke sichergestellt werden.
Weitere Potenziale zur Erweiterung des Werksareals sind – mit Ausnahme der nunmehr in Rede stehenden baulichen Entwicklungspotenziale im Südosten des bestehenden Betriebsstandortes – nicht mehr vorhanden.
Darüber hinaus sind die Möglichkeiten zur Aufstockung der bestehenden Bausubstanz weitgehend ausgeschöpft.
Insgesamt sind auf dem bestehenden Werksareal des Metall- bzw. Systembauunternehmens somit keine Potenziale für eine bauliche Betriebserweiterung mehr vorhanden.

Sportstättenbauunternehmen

Wie das Metall- bzw. Systembauunternehmen verfügt auch das Sportstättenbauunternehmen auf seinem Betriebsareal über keine baulich ungenutzten Reserveflächen für eine betriebliche Erweiterung.

Saisonal stößt das Unternehmen mit Blick auf die vorhandenen Lagerkapazitäten bzw. Abstellflächen am bestehenden Betriebsstandort bereits heute an räumliche Grenzen.

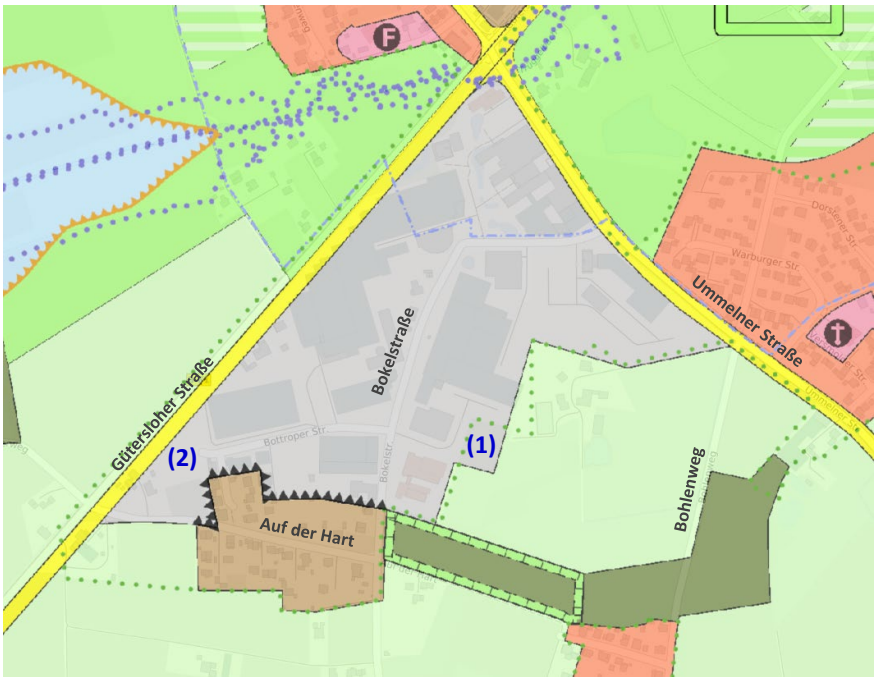


Betriebsstandorte des Metall- bzw. Systembauunternehmens sowie des Sportstättenbauunternehmens

Siedlungsreserven des Flächennutzungsplanes

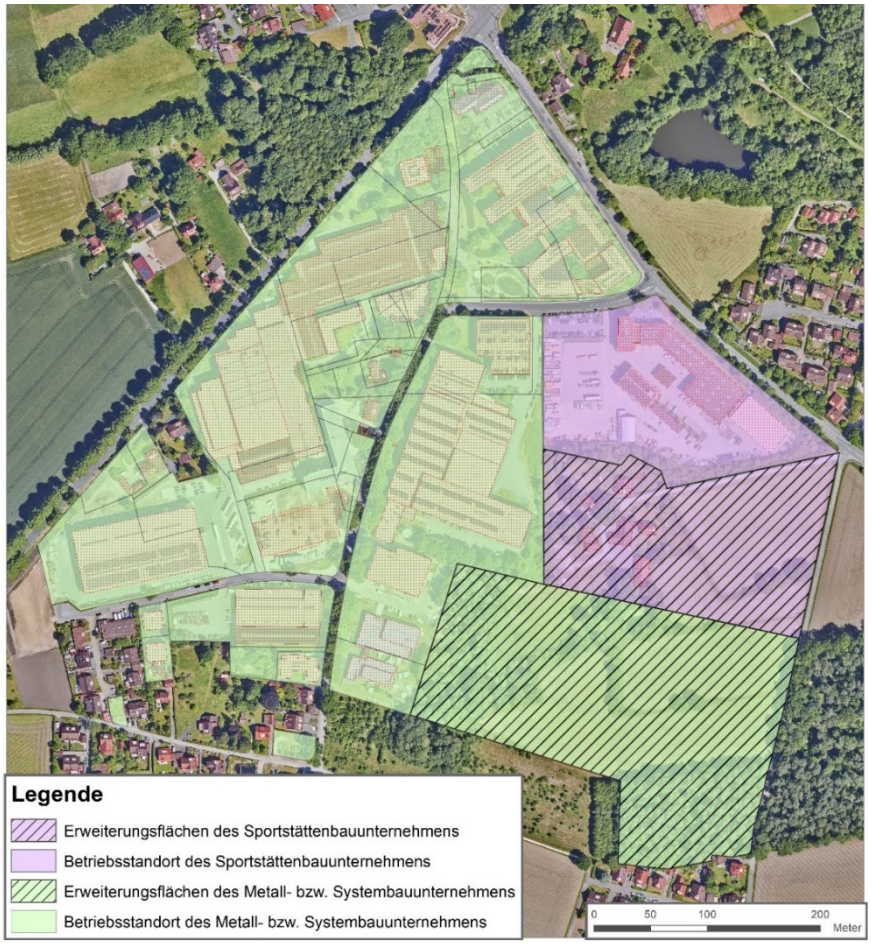
Auch innerhalb der im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld dargestellten "Gewerblichen Bauflächen" sind im Nahbereich der Firmensitze beider Unternehmen keine Flächenreserven in ausreichender Größe für eine bauliche Entwicklung vorhanden.
Geringfüge Erweiterungen des Betriebsareals ergeben sich lediglich im Fall des Metall- bzw. Systembauunternehmens in den folgenden Bereichen:

- Östlich der Bokelstraße besteht im Nahbereich zum vorhandenen Betriebsareal des Metall- bzw. Systembauunternehmens gemäß Flächennutzungsplan eine ca. 3.000 m² große baulich derzeit nicht genutzte gewerbliche Reservefläche **(1)**, die sich inzwischen auch im Eigentum des genannten Unternehmens befindet.
  Die Fläche liegt im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 36.1.
- Im Flächennutzungsplan ist in unmittelbarer Nähe zum Betriebsstandort des Metall- bzw. Systembauunternehmens lediglich eine weitere kleinere Reservefläche in einer Größe von ca. 0,5 ha vorhanden. Die Fläche **(2)** befindet sich zwischen Gütersloher Straße und der Straße "Auf der Hart" und wurde zwischenzeitlich ebenfalls von dem Unternehmen erworben.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld

Gewerbliche Entwicklungspotenziale außerhalb der Siedlungsreserven des Flächennutzungsplanes



Betriebsstandorte des Metall- bzw. Systembauunternehmens sowie des Sportstättenbauunternehmens mit Darstellung der potenziellen Erweiterungsflächen

5 Standortbedingungen und -anforderungen für die beabsichtigten betrieblichen Erweiterungen

5.1 Räumlicher sowie funktionaler Zusammenhang

Beide Firmen sehen sowohl aus administrativen Gründen als auch vor dem Hintergrund einer notwendigen Koordinierung der Produktionsabläufe das Erfordernis, die betrieblichen Erweiterungen in unmittelbarer räumlicher sowie funktionaler Nähe zu den bestehenden Betriebsstandorten zu realisieren.

Mit Blick auf die beabsichtigten betrieblichen Erweiterungen bildet die räumliche Nähe zwischen den bestehenden Firmenarealen und den potenziellen Erweiterungen den wesentlichen Standortfaktor. Erst bei einer sich unmittelbar an die vorhandenen Werksgelände anschließenden Erweiterung können Produktionsprozesse störungsfrei und vollumfänglich sowie damit funktional betrieben werden. Eine wirtschaftliche Verzahnung der jeweiligen Betriebsbereiche wäre damit sichergestellt.

Metall- bzw. Systembauunternehmen

Im Fall des Metall- bzw. Systembauunternehmens ist mit Blick auf die gebotene Nähe zwischen der Verwaltung, hier den Bereichen Konstruktion, Ein- und Verkauf sowie Betriebslogistik einerseits und den Fertigungsbereichen andererseits eine enge Vernetzung unabdingbar.
Neben diesen organisatorischen Aspekten bedarf es weiterhin einer räumlichen Verknüpfung der am Standort bereits bestehenden Fertigungs- und Produktionsanlagen sowie Lagernutzungen mit den beabsichtigten Kapazitätserweiterungen, um die technischen bzw. logistischen Betriebsabläufe sicherzustellen bzw. zu optimieren.

Sportstättenbauunternehmen

Ähnliches gilt für dieses Bauunternehmen. Auch hier sollen sich beispielsweise Erweiterungen der offenen bzw. geschlossenen Lagerkapazitäten unmittelbar an das bestehende Betriebsareal anschließen, um Synergien im Bereich der Lagerlogistik bzw. Baustellenbeschickung und damit auch im Personalwesen auszuschöpfen.

Im Fall des Sportstätten- bzw. Sportarenenbaus kommen neben dem ohnehin erheblichen Umfang an vorzuhaltenden Erd-, Bau- bzw. Sonderbaustoffen insbesondere saisonale Anforderungen zum Tragen. So werden die Aufträge aus dem Bereich des Profifußballs überwiegend während der Sommerpause der Bundesligen Ende Mai bis Ende August abgewickelt. Um ohne Rücksicht auf lange Lieferfristen für Sonderbaustoffe wie Naturkork, Hybridfasern oder Heizungsverteilersysteme reagieren zu können, ist in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Vorhaltung entsprechender Materialien erforderlich.

Grundsätzlich erfordern die Betriebsabläufe sowie das Ineinandergreifen der verschiedenen Teilleistungen von der Warenanlieferung, über die Produktion, Lagerung und den Warenausgang auch in Zukunft eine räumliche Verbindung sowie Konzentration an einem Standort.

Neben der vorbeschriebenen Notwendigkeit einer räumlichen sowie funktionalen Verknüpfung zwischen den vorhandenen Betriebsarealen und den Erweiterungsbereichen stellen darüber hinaus insbesondere die folgenden Parameter wichtige Kriterien mit Blick auf die Standortanforderungen beider Unternehmen dar.

5.2 Räumliche Lage/ Verkehrsgunst

Sowohl das Metall- bzw. Systembauunternehmen als auch das Sportstättenbauunternehmen zählen zu den produzierenden Unternehmen bzw. zum Bau-Gewerbe. In den betrieblichen Gesamtabläufen bildet der Warenumsatz eine wesentliche Rolle; somit werden umfangreiche logistische Leistungen im Bereich des Güterverkehrs erforderlich. In diesem Zusammenhang ist die räumliche Nähe zu leistungsstarken überörtlichen Verkehrsinfrastrukturangeboten ausschlaggebend.
Die beiden Betriebsstandorte in Bielefeld/ Ummeln befinden sich in räumlich günstiger Lage zum großräumigen Autobahnnetz (A 33/ A2). Nächstgelegene Anbindung an das Autobahnnetz besteht im Bereich der A 33 mit der Anschlussstelle Bielefeld-Zentrum. Mit Realisierung der Ortsumgehung Ummeln (B 61 n) werden sich für beide Betriebsstandorte weitere Vorteile im Bereich der Güter-Logistik ergeben.

5.3 Berücksichtigung immissionsrechtlicher Schutzansprüche im Umfeld des Gewerbestandortes

Auf Grund der gesamträumlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen ergeben sich für die wohnbaulichen Nutzungen im Nahbereich des bestehenden Gewerbestandortes an der Ummelner Straße/ Bokelstraße immissionsrechtliche Schutzansprüche gegenüber gewerblichen Nutzungen.[1]



Planungsrechtliche Gegebenheiten sowie Einbindung des bestehenden Gewerbestandortes und der beabsichtigten Gebietserweiterungen in den Gesamtraum

[1] Für den Bereich der insbesondere östlich der Bokelstraße gelegenen gewerblichen Nutzungen trifft der Bebauungsplan Nr. I/U 13 auf wesentlichen Teilflächen eine Begrenzung der Schallemissionen, um den Schutzansprüchen der nordöstlich sowie südwestlich angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen gerecht zu werden. Der Bebauungsplan begrenzt für die betreffenden Teilflächen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel auf 60 dB (A)/ m² tags und 45 dB(A)/ m² nachts.

Darüber hinaus besitzen einzelne freie d. h. nicht betriebsgebundene Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Zuge einer Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO (Baunutzungsverordnung) einen erweiterten Bestandsschutz. Den betreffenden Wohnnutzungen wurde darüber hinaus der Schutzanspruch eines Mischgebietes durch Einhaltung der relevanten Immissionsrichtwerte nach TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingeräumt.

Die bestehenden planungs- bzw. immissionsrechtlichen Vorgaben konnten sowohl vom Metallbau- bzw. Systembauunternehmen als auch vom Sportstättenbauunternehmen im Rahmen der Realisierung ihrer bisherigen Betriebserweiterungen eingehalten werden.

Aus den genannten planungsrechtlichen Vorgaben ergaben sich in der Vergangenheit für die Nutzungspotenziale bzw. -optionen der betreffenden gewerblichen Grundstücke aus Sicht der Betriebe keine Hemmnisse.

Für den Bereich der beabsichtigten gewerblichen Standorterweiterung ergeben sich aus den Schutzansprüchen der im Umfeld bestehenden wohnbaulichen Nutzungen gleichfalls immissionsrechtliche Anforderungen.
Zur Bestimmung der notwendigen Schutzmaßnahmen wird im weiteren Verfahren ein Immissionsgutachten erstellt. Ob eine Festsetzung von Emissionskontingenten LEK nach DIN 45691 erfolgt, soll ein „Fachbeitrag Schallschutz“ im weiteren Verfahren klären.

5.4 Zuschnitt/ Topografie des Areals

Die örtlichen Grundstücksverhältnisse im Bereich des vorhandenen Gewerbestandortes Ummelner Straße/ Bokelstraße zeichnen sich durch weitgehend ebenflächige topografische Gegebenheiten aus.
Insbesondere im Fall des Metall- bzw. Systembauunternehmens eröffneten die ebenen Geländeverhältnisse die Realisierung großvolumiger Fertigungshallen sowie deren barrierefreien Ausbau im Zuge der stetigen Firmenerweiterung.
Im Fall des Sportstättenbauunternehmens bildet die Ebenflächigkeit des Betriebsgeländes eine Grundvoraussetzung für den reibungslosen Anlieferungs- und Lagerbetrieb sowie geringe und damit wirtschaftliche Rüstzeiten bei der Beladung der Baustellenfahrzeuge.

Auch die Erweiterungsflächen besitzen weitgehend ebenflächige Geländeverhältnisse und damit günstige Rahmenbedingungen für die Errichtung gewerblich genutzter Gebäude und Anlagen.

5.5 Erschließung/ technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

Am Standort Bielefeld-Ummeln verfügen die bestehenden Betriebsareale über die maßgeblichen Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Die Anbindung der vorgesehenen Erweiterungsflächen an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktureinrichtungen soll überwiegend über die vorhandenen Betriebsareale erfolgen.
Entsprechendes gilt für die verkehrliche Erschließung.

Im Bebauungsplan Nr. 36.1 wird der Bohlenweg als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Straße erfüllt derzeit keine höherwertigen Funktionen innerhalb des Straßenverkehrsnetzes im Stadtgebiet, daher wird diese untergeordnete Straße im Zuge der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes weder als "überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraße (Straßennetz I. und II. Ordnung)" noch als "wichtige Verkehrs- bzw. Sammelstraße (Straßennetz III. Ordnung) dargestellt.

5.6 Öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) über die Bushaltestellen „Goldbeck“ und „Bohlenweg“ angebunden.
Die Haltestellen werden von den Buslinien 28 (Bielefeld – Gadderbaum – Brackwede – Ummeln) und 128 (Brackwede – Südwestfeld – Ummeln – Brackwede) sowie von der Buslinie 95 (Bielefeld – Brackwede – Ummeln – Gütersloh) und der Nachtbuslinie N7 (Bielefeld – Brackwede – Windelsbleiche – Ummeln – Bielefeld) bedient.

5.7 Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind keine Fließgewässer vorhanden. Ein namenloses Gewässer, das in Höhe der Gütersloher Straße in den Trüggelbach mündet, verläuft jedoch im Nahbereich der östlichen Grenze des Plangebietes. Das Gewässer besitzt weder ein gesetzliches noch ein natürliches Überschwemmungsgebiet. Somit ist das Plangebiet nicht unmittelbar von Hochwasserereignissen berührt.

Gemäß Planungshinweiskarte Starkregen der Stadt Bielefeld werden für den Geltungsbereich der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes jedoch grundlegende Hinweise im Kontext der Starregenvorsorge bzw. der wassersensiblen Stadtentwicklung getroffen.

Mit Blick auf das eigentliche Plangebiet wird im Rahmen des Objektschutzes zum einen die Anlage von multifunktionalen Retentionsflächen, Notabflusswegen (kleinräumig), unterirdischen Füllkörpern empfohlen.
Zum anderen wird im Zusammenhang mit der Verbesserung bzw. Optimierung des Wasserhaushaltes und der Versickerung die Umsetzung der folgenden Maßnahmen gefordert: Entsiegelung von Flächen, Innenhofbegrünung, Flächenversickerung, wasserdurchlässige Beläge, Muldenversickerung, Rigolenversickerung, Baumrigolen, multifunktionale Flächen mit Versickerung.
Grundsätzlich sind aus Sicht der wassersensiblen Stadtentwicklung für den Geltungsbereich des Plangebietes, aber auch den angrenzenden baulichen Bestand folgende ergänzende Maßnahmen zu empfehlen, die neben der Wasserwirtschaft auch Bedeutung im Rahmen der Hitzevorsorge erlangen: Beschattung durch Bäume, Dachbegrünung bzw. Retentionsgründächer und Blue Roofs.

Mit der geplanten Realisierung bzw. Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens im Geltungsbereich des Plangebietes wird dem Hochwasser- bzw. Überschwemmungsschutz bereits grundlegend entsprochen.
Im Bebauungsplan Nr. 36.1 erfolgen darüber hinaus weitergehende Regelungen.

5.8 Zusammenfassung

Über die genannten planungsrelevanten Zusammenhänge hinaus bestehen bei den geplanten gewerblichen Nutzungen im Bereich der Ummelner Straße/ Bokelstraße nach derzeitigem Kenntnisstand keine wesentlichen städtebaulichen bzw. umweltrechtlichen Nutzungseinschränkungen bzw. Hemmnisse für eine gewerbliche Nutzung, daher ist die beabsichtigte gewerbliche Standortentwicklung sinnvoll.

Zusammenfassend verfügen die vorhandenen Betriebsstandorte beider Unternehmen gleichermaßen aus betriebswirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht über vergleichsweise günstige Rahmenbedingungen.

Am Standort Bielefeld/ Ummeln stellen die Aspekte
- Anbindung an die überörtlichen Verkehrsnetze
- vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur
- vergleichsweise geringe immissionsrechtliche Einschränkungen mit Blick auf die angrenzenden schutzwürdigen (Wohn)Nutzungen
- Ebenflächigkeit der Grundstücke
- Einbindung in vorhandene Zulieferungsstrukturen und Kooperationen
- Vorhandensein qualifizierter Mitarbeiter

wesentliche Gunstfaktoren für die vorhandenen Betriebsstandorte und auch für die Erweiterungsbereiche dar.

6 Planungsalternativen

Gemäß Anlage 1 zu § 2 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung "in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten" darzustellen (Ziffer 2 d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB). Darüber hinaus ist die Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB über "sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen" zu unterrichten.

Grundsätzlich benötigen sowohl das Metall- bzw. Systembauunternehmen als auch das Sportstättenbauunternehmen für den Ausbau ihrer Produktions- bzw. Betätigungsfelder gewerbliche Erweiterungsflächen im räumlichen Zusammenhang zu den vorhandenen Betriebsstandorten in Ummeln.

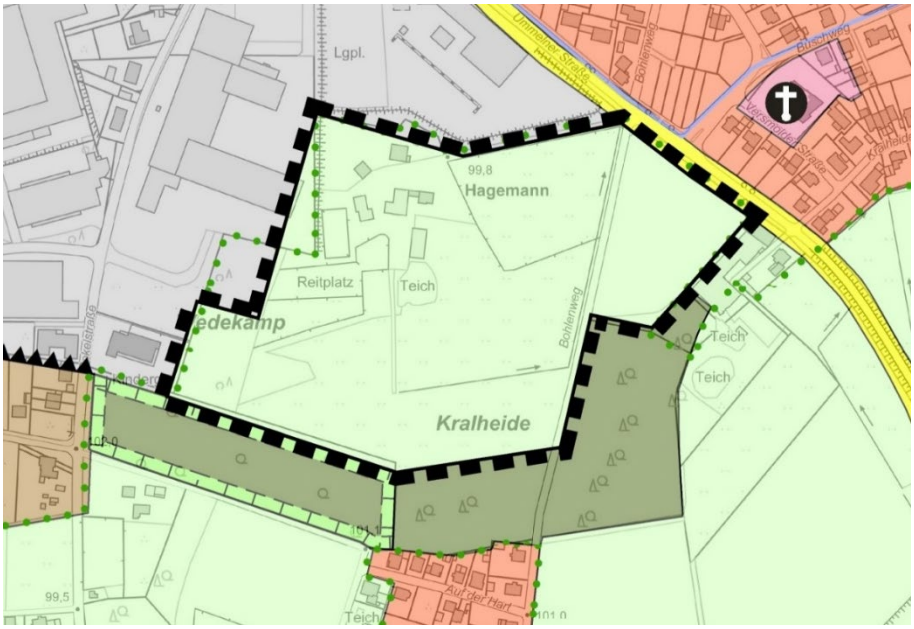
In Kapitel 4 ist dargelegt, dass weder Möglichkeiten einer Nutzungsintensivierung auf den vorhandenen Betriebsarealen der Unternehmen verfügbar sind, noch ausreichend dimensionierte unbebaute gewerbliche Flächenpotenziale innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten "Gewerblichen Bauflächen" bestehen.

Vor dem Hintergrund der oben genannten betrieblichen Standortanforderungen einerseits sowie fehlender Planungsalternativen andererseits kommt eine Standorterweiterung auch aus betrieblicher Sicht beider Unternehmen ausschließlich im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu den vorhandenen Betriebsstandorten in Betracht.
Die westlich des Bohlenwegs gelegenen Potenzialflächen erfüllen mit Ausnahme der planungsrechtlichen Voraussetzungen die betrieblichen, wie auch städtebaulichen Eignungskriterien, insbesondere hinsichtlich räumlicher Nähe sowie Flächengröße und Zuschnitt.

Vorhandene gewerbliche Reserveflächen des Flächennutzungsplanes können diese Standortvoraussetzungen nicht bieten und kommen daher für Betriebserweiterungen beider Unternehmen am Standort in Bielefeld-Ummeln nicht in Frage.

7 Vorgesehene Erweiterungsfläche/ geplante Darstellung im Flächennutzugsplan

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan derzeit als "Landwirtschaftliche Fläche" dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld

Anstelle der bisherigen Darstellung soll im Rahmen der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes in erster Linie die Darstellung einer "Gewerblichen Baufläche" (ca. 7,8 ha) erfolgen.

Die vorgesehenen gewerblichen Erweiterungsflächen liegen rückwärtig der jüngeren betrieblichen Erweiterungen des Metall- bzw. Systembauunternehmens östlich der Bokelstraße und südlich des Betriebsstandortes des Sportstättenbauunternehmens.
Im Osten bildet der Bohlenweg die räumliche Grenze des beabsichtigen gewerblichen Areals. Südlich wird die Potenzialfläche u. a. durch eine bewaldete Parzelle begrenzt, die im Flächennutzungsplan entsprechend als Waldfläche dargestellt ist. Darüber hinaus schließt sich südlich ferner eine Parzelle an, die naturschutzrechtlich als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt sowie zuvor im Rahmen der 202. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend dargestellt wurde und als Waldflächen entwickelt werden soll.

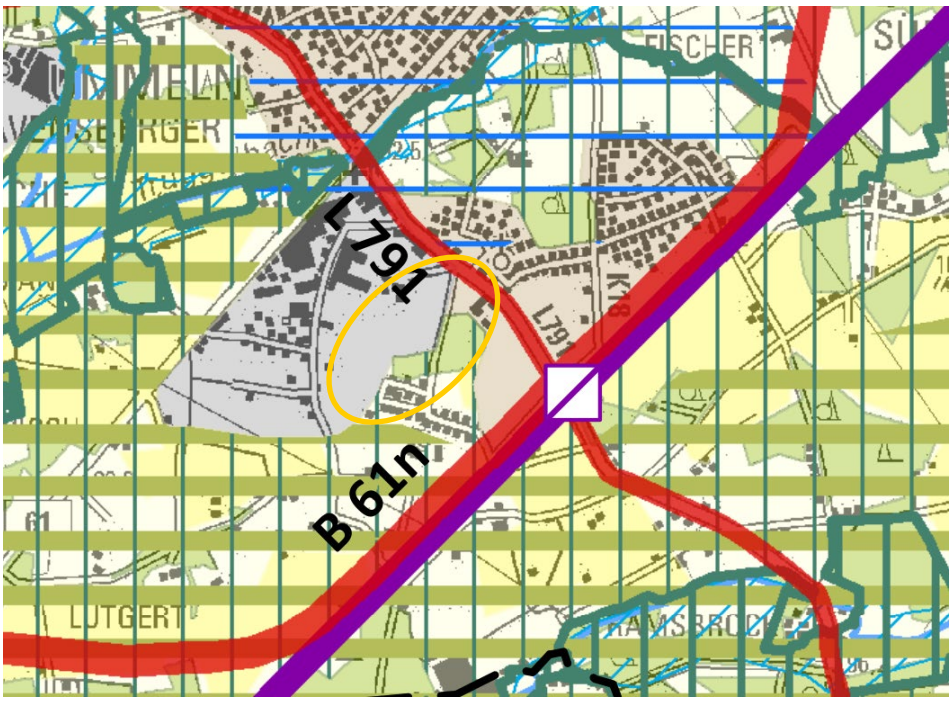
Der Geltungsbereich der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst ferner ein östlich des Bohlenwegs gelegenes etwa 1,2 ha großes Areal. Davon soll die an der Ummelner Straße gelegene Teilfläche (ca. 0,7 ha) als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungseinrichtungen“ dargestellt werden. Die Fläche soll der Unterbringung von Verwaltungs-/ Bürogebäude dienen. Gegebenenfalls ist hier ferner die befristete Unterbringung von Mitarbeitenden, z. B. im Sinne eines Boardinghouses vorgesehen.
Die südlich der Sonderbaufläche gelegene Teilfläche (ca. 0,5 ha) wird als Grünfläche dargestellt. Die Fläche dient der Realisierung eines Regenrückhaltebeckens und ist daher mit einer Umgrenzung für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses versehen.

Die vorgesehene gewerbliche Erweiterungsfläche umfasst das Flurstück 2259 (ca. 3,15 ha) sowie große Teile des Flurstücks 2260 (5,47 ha), beide Flur 34, Gemarkung Ummeln. Die genannten Grundstücke sind derzeit noch vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.
Neben der genannten Nutzung befindet sich eine landwirtschaftliche Hofanlage mit Wohn- und mehreren Wirtschaftsgebäuden auf dem Areal. Weiterhin bestehen auf dem Areal ein ehemaliger Reitplatz sowie eine Teichanlage; insbesondere in westlicher Randlage sowie im Nahbereich der Hofstelle darüber hinaus Baumbestände, die jedoch keinen naturschutzrechtlichen Schutzstatus aufweisen.

Neben den benannten Flurstücken zählen die Flurstücke 1913, 1914, Teilflächen der Flurstücke 569 (Bohlenweg), 2109, 2242, 2243 – alle Flur 34, Gemarkung Ummeln – zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36.1 sowie der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes.
Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählen ferner Teilflächen des Flurstücks 666 und 668.
Zum Geltungsbereich der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes zählen darüber hinaus noch Teilflächen des Flurstücks 2085. Im Geltungsbereich der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes sind nördlich sowie südlich gelegene Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 36.1 nicht enthalten, da der Flächennutzungsplan hier bereits die in Aussicht genommene Nutzung darstellt.

8 Vorgaben des Regionalplanes OWL

Der Geltungsbereich der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Regionalplan OWL, der seit dem 16.04.2024 rechtswirksam ist, vollständig als Siedlungsbereich festgelegt.



Auszug aus dem Regionalplan OWL

Dabei sind die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als gewerbliche Baufläche vorgesehenen Siedlungsreserven westlich des Bohlenwegs im Regionalplan OWL als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt. Die östlich des Bohlenwegs gelegenen Teilflächen der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes sind im Regionalplan OWL als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

Damit entspricht die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld den regionalplanerischen Zielen für den betreffenden Raum.

Östlich und südöstlich der geplanten 246. Änderung des Flächennutzungsplanes gelegene Bereiche sind gemäß Regionalplan OWL als Allgemeiner Freiraum- und Agrar- bzw. Waldbereich dargestellt. Der betreffende Freiraum ist im Regionalplan zudem als Bereich zum Schutz der Landschaft bzw. landschaftsorientierten Erholung (BSLE) festgelegt.
Die dem Plangebiet im Süden angrenzenden Flächen sind im Regionalplan OWL ferner als regionaler Grünzug festgelegt.

Im Nahbereich verzeichnet der Regionalplan ferner die Trasse der Bahnlinie Hamm – Bielefeld – Hannover sowie die Planstraße der B 61n.

Gemäß § 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPlG) hat die Gemeinde zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung bei Beginn ihrer Arbeiten zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes unter Vorlage der erforderlichen Planunterlagen bei der Regionalplanungsbehörde anzufragen, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen.

Die landesplanerische Anfrage zur vormaligen Gebietsabgrenzung bzw. Begründung der zunächst beabsichtigten 246. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben der Regionalplanungsbehörde vom 22.03.2018 positiv beschieden.

Bedenken wurden aus Sicht der Regionalplanung zur beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorgebracht.
Auf Basis der vorliegenden modifizierten Gebietsabgrenzung und Planinhalte der beabsichtigten 246. Flächennutzungsplanänderung soll nach Einleitung des Verfahrens zur Vermeidung von Konflikten im weiteren Verfahren eine erneute landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) an die Bezirksregierung Detmold gerichtet werden.

9 Vorgaben des Landschaftsplanes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplanes Bielefeld-West.
Die Geltungsbereiche der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 36.1 liegen dabei nahezu vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Ostmünsterland" (2.2-6).

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

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

10 Umweltbelange/ Umweltbericht, Artenschutz und Eingriffsregelung

Gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2 a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung, in der auch artenschutzrechtliche Belange betrachtet werden, sind in einem Umweltbericht darzulegen und bilden einen gesonderten Teil der Begründung.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sowie § 14 f Abs. 3 UVPG sind Umweltprüfungen in zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen zu beschränken, die nicht bereits in vorher oder gleichzeitig durchgeführten Umweltprüfungen bearbeitet worden sind.
In einem Bebauungsplanverfahren, das parallel zu einem Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erfolgt, kann die Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch für das übergeordnete Planungsverfahren Verwendung finden ("Abschichtung").
In diesem Zusammenhang ist auf die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 36.1 zu verweisen.
Eine gesonderte Artenschutzprüfung ist im Zuge der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird für das Plan- und Untersuchungsgebiet ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Mit den beabsichtigten betrieblichen Erweiterungen und den daraus folgenden Flächeninanspruchnahmen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.
Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 36.1 zur Anwendung. Die maßgeblichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im weiteren Bauleitplanverfahren benannt.

Die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zu untersuchenden "in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten" sind darüber hinaus mit Blick auf mögliche Standortalternativen für die betrieblichen Erweiterungen unter Kapitel 6 dieser Begründung behandelt.

11 Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

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

Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung	**bisher**	**künftig**
Landwirtschaftliche Fläche	9,0 ha	
Gewerbliche Baufläche		7,8 ha
Sonderbaufläche		0,7 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung		0,5 ha
Gesamt	**9,0 ha**	**9,0 ha**

STADT BIELEFELD

246.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

"Erweiterung Gewerbestandort Ummelner Straße/ Bohlenweg"

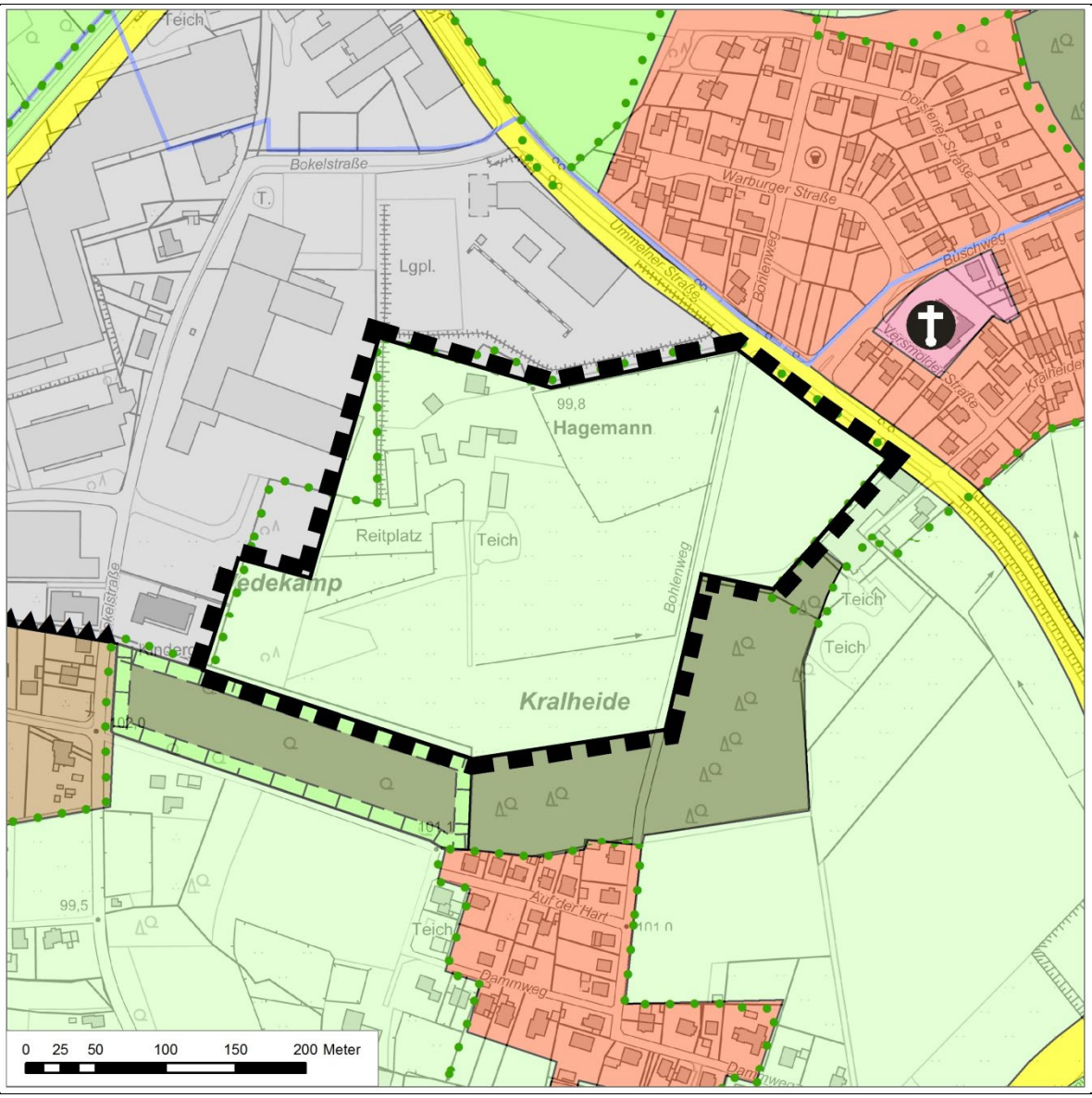
PLANBLATT 1

WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

Geltungsbereich
der 246. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

246.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

"Erweiterung Gewerbestandort Ummelner Straße/ Bohlenweg"

PLANBLATT 2

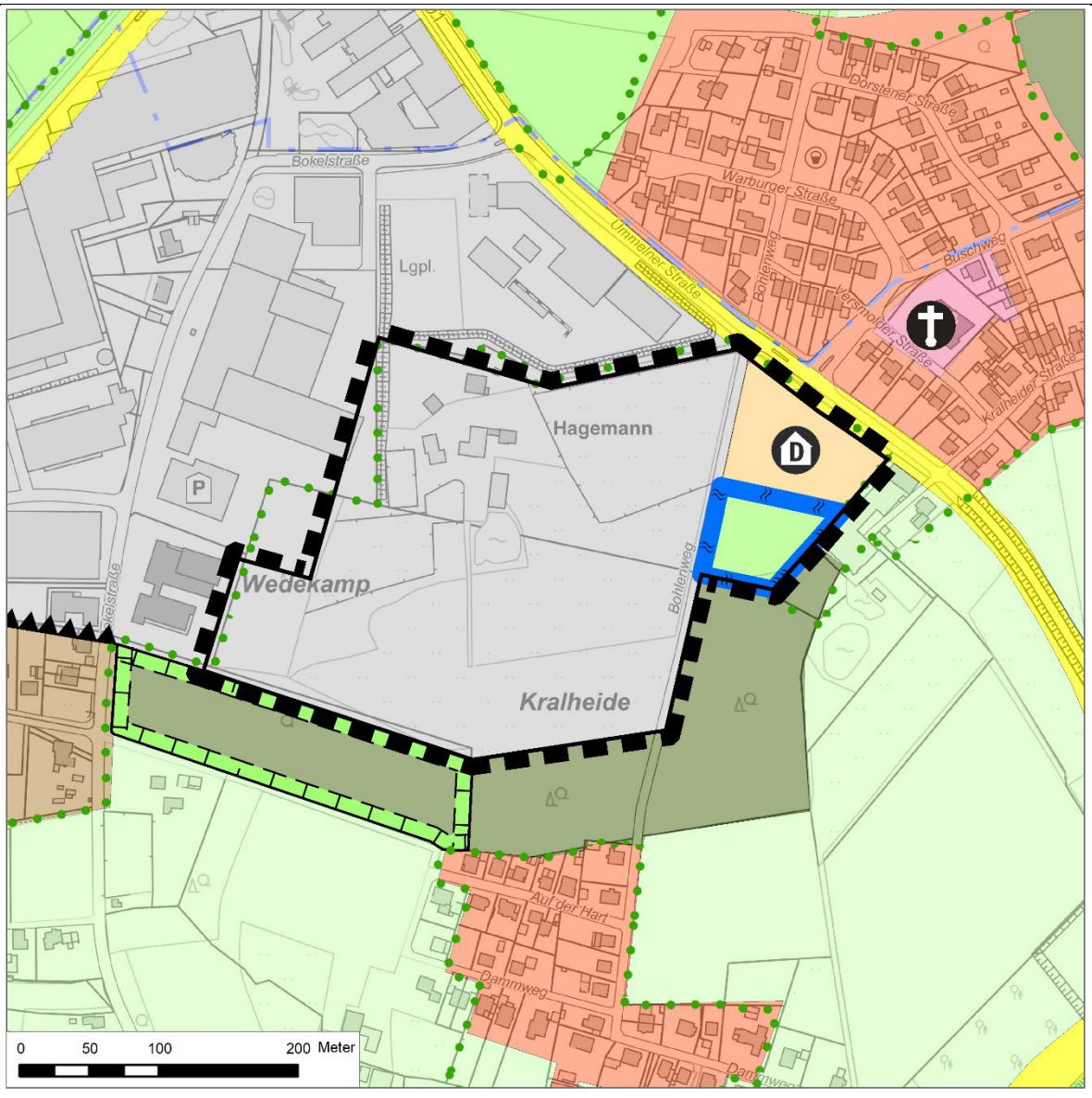
ÄNDERUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

VORENTWURF

Geltungsbereich der 246. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD **246.** **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG**	PLANBLATT 3 **ZEICHENERKLÄRUNG**

Darstellungen

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Flächen für Ver- bzw. Entsorgung
- Straßennetz I. und II. Ordnung (überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)
- Straßennetz III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)
- Trassenverlauf unbestimmt
- Bahnanlage
- Stadtbahn mit Station

(Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung; Imissionsschutz beachten)

- Flächen für den ruhenden Verkehr
- Grünflächen
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes-Immissionsschutzfläche
- Landwirtschaftliche Flächen
- Flächen für Wald
- Naturbestimmte Flächen
- Wasserflächen
- Fließgewässer
- Bodenschätze
- Flächen für Abgrabungen
- Flächen für Aufschüttungen
- Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Einzeleinrichtungen, deren Flächenbedarf für einen bestimmten Bereich festgestellt, deren genauer Standort innerhalb dieses Bereiches aber noch nicht bestimmt worden ist. Die Größe des Rechteckes entspricht dem festgestellten Flächenbedarf.

Kennzeichnungen

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

Zweckbestimmungen

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

Nachrichtliche Übernahmen

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

Hinweise

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

Stand: 04/2018