

# **Stadt Bielefeld**

Stadtbezirk Heepen

Bebauungsplan Nr. III/H 16 „Werningshof“

**Begründung**

Satzung

## C. Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/H 16 „Werningshof“

### Allgemeine Ziele und Zwecke / Verfahrensablauf

#### 1. Allgemeines

Für das Plangebiet, das sich laut Räumlichem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bielefeld zwischen einem Stadtbezirkszentrum (Heepen) und einem Stadtteilzentrum mit konzentriertem Versorgungsbereich (Baumheide) befindet, ist entsprechend des Bestandes eine gewerblich / industrielle Nutzung vorgesehen.

Zentrales städtebauliches Ziel ist an diesem Standort der Erhalt und die Stärkung von gewerblich produzierenden Nutzungen. Durch die im Plangebiet zu beobachtende Tendenz zum Einzelhandel zeichnet sich eine der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung entgegenstehende Entwicklung ab.

Neben der Stärkung der das Gebiet prägenden gewerblichen Nutzungen sollen die bodenrechtlichen Spannungen im Hinblick auf die Lärmsituation (Gewerbe und vorhandene, vereinzelt Wohnbebauung) im Gebiet des Bebauungsplanes soweit wie möglich planungsrechtlich gemindert werden.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.12.2004 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung am 02.12.2004 den Bebauungsplan als Entwurf sowie dessen Offenlegung beschlossen. Die Offenlage hat in der Zeit vom 21.01.2005 bis 21.02.2005 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange und die städtischen Dienststellen wurden parallel zur Offenlage in der Zeit vom 16.12.2004 bis 31.01.2005 beteiligt. In dieser Zeit sind Anregungen eingegangen. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen wurde der Bebauungsplan Nr. III/H 16 „Werningshof“ mit dem Text und der Begründung gemäß den §§ 2 (1), 13 (1), 4 a (3) und 3 (2) BauGB als erneuter (2.) Entwurf beschlossen und nach neuem Recht im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) fortgeführt. Grundvoraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist nach § 13 (1) BauGB, dass durch die Änderung bzw. Aufstellung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) der vorhandene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Für den bereits durch den Bebauungsplan Nr. III/3/4300 überplanten Teil des Bebauungsplanes Nr. III/H16 wird die Einzelhandelsnutzung mit Ausnahme bestimmter Sortimente ausgeschlossen. Hierdurch sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der bisher gemäß § 34 BauGB zu beurteilende Teil greift den Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung auf.

Die 2. Offenlage erfolgte in der Zeit vom 02.01.2008 bis 04.02.2008 und die TÖB-Beteiligung in der Zeit vom 10.12.2007 bis 21.01.2008. In dieser Zeit sind wiederum Stellungnahmen eingegangen, deren Berücksichtigung eine Erweiterung des Plangebietes nach Westen und eine 3. Offenlage erforderlich macht.

Die 3. Offenlage erfolgte in der Zeit vom 06.01.2009 bis einschließlich 06.02.2009 und eine parallele TÖB-Beteiligung. Die entsprechende Auswertung ist in der nunmehr erarbeiteten Vorlage zum Satzungsbeschluss dargestellt.

## **2. Abgrenzung**

Der Bebauungsplan Nr. III/H 16 „Werningshof“ wird aufgestellt für das Gebiet östlich Rabenhof - südlich Eckendorfer Straße - westlich Vogteistraße - nördlich Finkenbach - Westgrenze Flurstück 1100 um ca. 91,00 m nach Westen verschoben.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 18,9 ha.

## **3. Bestand und Nutzungen**

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist baulich genutzt, und zwar im südlichen Bereich durch folgende Gewerbe-/Industriebetriebe: Galvanikbetrieb, Metallveredelung, Polsterfederungen, Steinmetzbetrieb, Kunststoffmaschinenteknik, Industrielackierungen, Spedition, Autoverwerter, Industriemaschinen, Montage-Betrieb für Biogasanlagen. Außerdem befinden sich hier ein Baustoffhandel, ein Gebrauchtwagenhandel mit Kfz-Werkstatt, eine Gaststätte mit 6 Kegelbahnen sowie Versammlungsräume einer Religionsgemeinschaft.

Im nördlichen Bereich sind folgende Betriebe ansässig: Bodenbeläge-Großhandel, Metallveredelung, Industrieböden, Estriche, Gebrauchtwagenhandel für Lkw, sowie Lager und Ausstellung von Waren.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 11 Gebäude mit Wohnungen, wobei ein Teil rein betriebsgebundenes Wohnen darstellt.

Der südlich und westlich angrenzende Bereich wird als Grünfläche mit Baumbestand genutzt und ist naturräumlich Bestandteil des Landschaftsplanes – Ost (Landschaftsschutzgebiet gemäß § 21 LG).

## **4. Bestehende Planungen**

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der überwiegende Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Entsprechend der FNP-Darstellungen und der tatsächlich ausgeübten Nutzungen sollen die Flächen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. III/H 16 überplant Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 (s. Anlage Übersichtsplan), die als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt sind.

Die Erweiterung des Plangebietes erfordert keine Änderung des Flächennutzungsplanes, da diese als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt. Die Plangebietserweiterung erstreckt sich auf den Landschaftsplan - Ost. Dieser muss dem Bebauungsplan angepasst werden (siehe unter Punkt 5.6)

## 5. Planungsgrundsätze/Planungsziele

### 5.1 Belange der Wirtschaft

Für das Plangebiet, dass sich laut Räumlichem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bielefeld zwischen einem Stadtbezirkszentrum (Heepen) und einem Stadtteilzentrum mit konzentriertem Versorgungsbereich (Baumheide) befindet, ist entsprechend der ausgeübten Nutzung die Festsetzung von Gewerbe-/Industrieflächen vorgesehen.

Zentrales städtebauliches Ziel ist an diesem Standort der Erhalt und die Stärkung von gewerblich produzierenden Nutzungen. Durch die im Plangebiet zu beobachtende Tendenz zum Einzelhandel zeichnet sich eine der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung entgegenstehende Entwicklung ab.

Hier setzt die B-Plan-Aufstellung an, um zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung regulierend einzugreifen. Während Einzelhandelsnutzungen in anderen Bereichen konzentriert werden sollen, ist an diesem Standort der Erhalt und die Stärkung von produzierenden und artverwandten Nutzungen das zentrale städtebauliche Ziel.

Im Hinblick auf eine funktionierende Nahversorgung der Bevölkerung ist zudem zu berücksichtigen, dass in den vergangenen Jahren erhebliche planerische, bauliche und öffentlich-investive Anstrengungen unternommen worden sind, um die Zentren von Heepen und Baumheide als Orte der Versorgung und des öffentlichen Lebens zu erhalten und weiter zu entwickeln. Städtebauliche Zielsetzung ist daher, eine Schwächung der wohngebietsnahen und gut erreichbaren Versorgungsstandorte in Heepen und Baumheide durch Ansiedlung konkurrierender zentrumsrelevanter Nutzungen an ungeeigneten Standorten außerhalb dieser Zentren zu vermeiden.

Folglich soll der Einzelhandel, der nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt für andere Bereiche besser geeignet ist, hier als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art über den Rahmen des § 11 (3) BauNVO hinaus weitestgehend ausgeschlossen werden.

Einzelhandel, der in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebes untergeordnet ist, sowie Autohäuser bzw. Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt und Baustoffhandel sollen allerdings gem. § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO als Ausnahme zulassungsfähig sein. Die Sonderregelung zum "Annex-Handel" erfasst nur solche Verkaufsstellen, in denen im jeweiligen Betrieb selbst produzierte bzw. zumindest verarbeitete Waren verkauft werden, so dass aufgrund der betriebsbezogenen Bindung dieser sog. "Annexhandel" zugelassen werden kann.

Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebsarten weisen betriebliche Besonderheiten auf, die von der typischen Fallgestaltung gem. § 11 (3) BauNVO abweichen. Bei Kfz-Handel / Motorradhandel mit Werkstatt handelt es sich um Einzelhandel, der üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten wird. Der ausnahmsweise zulassungsfähige Baustoffhandel steht ebenfalls in einer gewissen Beziehung zu gewerblichen Nutzungen. Die hier als Ausnahme zulassungsfähigen Einzelhandelsnutzungen stellen damit die Tauglichkeit des Planzieles, die hier betroffenen Gewerbe- und Industriebetriebe für die dem Leitbild dieser Baugebietstypen entsprechenden gewerblichen Nutzungen zu reservieren, nicht in Frage.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 16 „Werningshof“ sollen Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 einbezogen und damit überplant werden (s. Übersichtsplan mit dem angrenzenden Bebauungsplan). Für dieses Teilgebiet war bisher nur eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung zulässig. Diese betriebliche Einschränkung ergab sich aus dem planerischen Gebot der Rücksichtnahme gegenüber dem westlich angrenzenden Wohngebiet und soll auch für die neuen GE<sub>N</sub>-Flächen beibehalten werden (s. Nutzungsplan).

Das Maß der baulichen Nutzung sollen in allen GE<sub>N</sub>-, GE- und GI<sub>N</sub>-Gebieten nach den möglichen Ausnutzungsziffern gem. §§ 17 und 19 BauNVO festgesetzt werden

In den GI<sub>N</sub> und GE-Gebieten ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In diesen Bereichen sind - entsprechend des Bestandes - auch die Errichtung von Baukörpern über 50 m Länge zulässig bei Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes.

In dem überwiegend gewerblich genutzten GE<sub>N</sub> Gebiet östlich des Rabenhofes ist geschlossene Bauweise festgesetzt. In allen anderen GE<sub>N</sub> Gebieten ist mit Rücksicht auf vorhandenen Wohnungsbestand nur offene Bauweise zulässig.

In allen GI<sub>N</sub> und GE-Gebieten ist eine maximale Traufhöhe von 13,00 m festgesetzt. In den GE<sub>N</sub>-Gebieten ist unter Berücksichtigung des jeweils vorhandenen Wohnbestandes die Traufhöhe gestaffelt bzw. deutlich auf bis zu 8,00 m herabgesetzt.

Das Plangebiet wurde aufgrund von Erweiterungsabsichten eines vorhandenen Betriebes im westlichen Bereich vergrößert.

Die geplante Betriebserweiterung ergibt sich daraus, dass die jetzige Kapazität voll ausgelastet ist. Durch neue Märkte wird mehr Lagerplatz und auch Personal benötigt. Um Transportkosten zu sparen und die Umwelt zu entlasten, muss die Lagerkapazität daher aufgestockt werden. Aus Ablauf- und Kostengründen wird die Erweiterung nach Westen erfolgen.

Der Wareneingang und Warenausgang wird nicht verlegt, sondern bleibt im hinteren Bereich bestehen. Dadurch entsteht auch keine Gefährdung für den fließenden Verkehr auf der Eckendorfer Straße und auch keine Lärmbelästigung zum nördlich des Betriebes gelegenen Wohngebiet.

Bei einer Expansion werden auch zusätzliche Büroflächen erforderlich. Die vorhandenen Bürobauten können aus statischen Gründen nicht erweitert bzw. aufgestockt werden. Des Weiteren sollen neue Medien in einem Showroom präsentiert werden. Die vorgenannten Nutzungen sollen in einem 2-geschossigen Pavillon, der zur Eckendorfer Straße angeordnet werden soll, untergebracht werden. Aus städtebaulichen Gründen ist die Anordnung eines optisch gut gestalteten Pavillons vor den hohen Lagergebäuden zu begrüßen.

Maßnahmen zur notwendigen landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes im Übergang zur freien Landschaft werden unter Punkt 5.6 beschrieben.

## 5.2 Belange des Wohnens/Schallschutzmaßnahmen/Ordnung der Gemengelage

Neben der Stärkung der das Gebiet prägenden gewerblichen Nutzungen sollen die bodenrechtlichen Spannungen im Hinblick auf die Lärmsituation (Gewerbe und vorhandene, vereinzelt Wohnbebauung) im Gebiet des Bebauungsplanes soweit wie möglich planungsrechtlich gemindert werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 11 Gebäude mit Wohnungen (s. Bestandsplan). Diese Wohnungen sind z. T. betriebsgebunden. Dies sind in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Gewerbebetrieb unmittelbar zugeordnet sind.

Teilweise handelt es sich aber auch um nicht an das Gewerbe gebundenen Wohnungsbestand. Dieser Bestand soll als sogenannte Fremdkörpernutzung gem. § 1 (10) BauNVO festgesetzt werden.

Hierbei handelt es sich um die im Plangebiet vorhandenen Wohnhäuser Rabenhof 20, Eckendorfer Straße 202 sowie Werningshof 17, 19, 25 und 27. Für diese Wohnnutzungen soll ein so genannter „erweiterter“ Bestandsschutz festgesetzt werden.

Für dieses bestandsgeschützte Wohnen gilt:

„Alle bestehenden Wohnungen in den vorhandenen Gebäuden können weiter genutzt werden. Instandsetzungen, Modernisierungen und Erweiterungen der Gebäude sind zulässig, allerdings keine weitere Wohneinheit gegenüber dem genehmigten Bestand (s. Bestandsplan).

Der Bestandsschutz erlischt, wenn die Wohnhausnutzung aufgegeben wird.

Der Bestandsschutz umfasst nicht den Ersatz des vorhandenen Gebäudes durch einen Neubau.“

Für neugeplante Betriebswohnungen im  $GE_N$  bzw. GE entlang der Eckendorfer Straße / Vogteistraße sind die Innenschallpegel gem. TA-Lärm tags/nachts einzuhalten.

Zentrales städtebauliches Ziel ist es, durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 16 „Werningshof“ die Standorte der dort produzierenden Gewerbebetriebe planungsrechtlich zu stärken. Das schalltechnische Gutachten der Firma AKUS GmbH vom 02.04.2004 kommt zu dem Ergebnis, dass die gewerblich genutzten Flächen ein GE-typisches Emissionspotential aufweisen und dabei die Schallschutzrechte der innerhalb und außerhalb des Plangebietes befindliche Wohnnachbarschaft einhalten.

Mit der  $GE_N$ -Festsetzung für "nicht wesentlich störende Nutzungen" auf den noch baulich nutzbaren Freiflächen parallel zur Eckendorfer Straße wird das Rücksichtnahmegebot im Hinblick auf die nördlich der Straße vorhandene Wohnnachbarschaft noch ausgeweitet. Mit der Festsetzung wird das schalltechnische Nutzungspotential auf Freiflächen im Übergang zur Wohngebietsnutzung angemessen begrenzt.

Diese Herunterzonung stellt in Bezug auf das Rücksichtnahmegebot eine Verbesserung dar, ist jedoch schallschutztechnisch nicht zwingend erforderlich.

Aus schalltechnischer Sicht wird eine Gliederung des Plangebietes in GE,  $GE_N$  und  $GI_N$  empfohlen. Dabei wird für die Wohnflächen (F15 - F19) innerhalb des Plangebietes ein  $GE_N$ -, für die Flächen F11-F14 eine  $GI_N$ -, für die Flächen F1 - F10 eine GE- und für die Flächen F20 - F22 eine  $GE_N$ -Festsetzung empfohlen (siehe Lageplan unter D). Mit der GE- und  $GI_N$ -Festsetzung wird der vorhandenen Realität Rechnung getragen.

Insbesondere die  $GI_N$ -Festsetzung wird zu einer Stärkung der dortigen Betriebsstandorte beitragen, da diese Betriebe genehmigungspflichtig gemäß BImSchG sind. Es sei aber angemerkt, dass die  $GI_N$  nur ein GE-typisches Geräusch-Emissionspotential aufweisen. Mit einer  $GE_N$ -Festsetzung der Flächen F20 - F22 wird der dortigen Realität und bereits bestehenden planungsrechtlichen Situation ebenfalls Rechnung getragen.

Bei der Festsetzung der Flächen F15 - F19 mit  $GE_N$  werden derzeit gewerblich nicht genutzte Flächen einer eingeschränkt gewerblichen Nutzung mit einem mischgebietstypischen Geräusch-Emissionspotential zugeführt. Die dortigen Wohnhäuser werden dann aufgrund der Geräuschvorbelastung eines Industriegebietes von den übrigen Plangebietsflächen in GE-typischer Größenordnung geräuschbelastet werden.

Da es im Ermessen der dortigen Grundstückseigentümer liegt, eine GE-typische Nutzung aufzunehmen, wird diese GE-typische Geräuschbelastung dann keine unzumutbare Konfliktsituation darstellen; die Wohnbebauung wäre dann durch die Eigentümerentscheidung betriebsgebunden geworden.

Insgesamt betrachtet wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung bzw. Änderung das vorhandene Nutzungsgefüge als gewachsene Gemengelage und der bereits bestehenden planungsrechtlichen Situation Rechnung getragen. Durch die geplante Betriebserweiterung ist die Fläche F1 des Schallschutzgutachtens entsprechend nach Westen zu erweitern. Eine Überarbeitung des Schallschutzgutachtens ist nicht erforderlich, da erkennbar ist, dass an den westlich angrenzenden Immissionsorten die WA-Werte der TA-Lärm nach wie vor eingehalten werden. Die Planänderung im Bereich östlich des Rabenhofes orientiert sich an den Grundzügen der Planung. (Alter Bebauungsplan).

Hier wird lediglich in Abstimmung mit dem betroffenen Eigentümer eine Höhengliederung vorgenommen und vorhandener Baubestand geschützt. In den übrigen Plangebieten wird der bisherige Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 (2) BauGB nicht verändert. Dies begründet die Zulässigkeit für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (1) BauGB.

### 5.3 Straßenverkehrslärm

Lt. Schallimmissionsplan Gesamtverkehr Stadt Bielefeld (Bezugsjahr 1999) ist entlang der Eckendorfer Straße mit Immissionspegeln von  $< 80/70$  dB (A) tags/nachts zu rechnen. Entlang der Vogteistraße ist von Immissionspegeln von rd.  $< 70/60$  dB (A) tags/nachts auszugehen. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für  $GE/65/55$  dB (A) tags/nachts für die Wohnnutzungen mit erweitertem Bestandsschutz im  $GE_N$  im Planbereich entlang der Eckendorfer Straße werden überschritten.

Aufgrund der seit 2004 bis 2008 (Verkehrsmodell 2008, Amt 660) erfolgten mehr als Verkehrsmengenverdoppelung entlang des Rabenhofes resultiert hier eine wesentliche Lärmpegelerhöhung um  $\geq 3$  dB(A). Die Immissionspegel erreichen  $< 75/65$  dB(A) tags/nachts. Die Orientierungswerte gem. 18005 für  $GE 65/55$  dB(A) tags/nachts werden weiterhin deutlich überschritten.

Daher sind für die betr. Wohngebäude Festsetzungen zum baulichen Lärmschutz in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Darüber hinaus werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für  $GE 65/55$  dB (A) tags/nachts für die betriebsgebundenen Wohnnutzungen im Planbereich entlang der Eckendorfer Straße überschritten. Daher sind für die betr. Wohngebäude ebenfalls Festsetzungen zum baulichen Lärmschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 5.4 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet ist durch die Eckendorfer Straße, Vogteistraße, Werningshof und Rabenhof voll erschlossen.

Als verkehrslenkende Maßnahme ist die Einmündung der Straße Werningshof in die Eckendorfer Straße als „rechts rein - rechts raus“ konzipiert.

Das Plangebiet liegt z. Z. im Einzugsbereich der Haltestellen „Am Wellbach“, Hagenkamp und Fohlenwiese, an der Eckendorfer Straße, Hagenkamp und Vogteistraße. Insgesamt kann das Plangebiet als vom öffentlichen Personennahverkehr erschlossen angesehen werden.

Durch das Gewerbegebiet verläuft von Norden her ein Teilabschnitt des Wanderweges A 3 in Richtung des südlich anschließenden Landschaftsraumes Wasserfinkenhof. Der Wanderweg innerhalb des Plangebietes wird als öffentlicher Fußweg festgesetzt und entsprechend seiner Bedeutung mit Grünfestsetzungen flankiert (s. unter 5.6). Der neu anzulegende Wanderweg im westlichen Plangebiet als "Lückenschluss" wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche nachrichtlich dargestellt.

## 5.5 Belange der Ver- und Entsorgung

### Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Telekommunikationsleitungen, Elektrizität und Gas ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Gemäß den Stellungnahmen von PLE doc GmbH und E.ON Netz GmbH werden entsprechende Versorgungsleitungen (Fernleitungen) mit den notwendigen Schutzstreifen im Bauungsplan als Bestand eingetragen.

Für die Stadtwerke Bielefeld wird eine Trafostation und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

### Entsorgung

#### Entwässerungssystem

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

#### Schmutzwasser

##### Vorhandene entwässerungstechnische Anlagen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Kanaleinzugsgebiete der Kläranlage Heepen und Brake. Die Fläche wurde in den genehmigten generellen Überplanungen berücksichtigt.

#### Erschließung des Plangebietes

- Äußere Erschließung  
In den umliegenden Straßen sind öffentliche Schmutzwasserkanäle vorhanden. Das anfallende Schmutzwasser kann an diese angeschlossen werden bzw. ist an diesen angeschlossen.
- Innere Erschließung  
In den öffentlichen Straßen im Plangebiet sind öffentliche Schmutzwasserkanäle vorhanden. Das anfallende Schmutzwasser kann an diese angeschlossen werden bzw. ist an diesen angeschlossen.

#### Regenwasser

##### Vorhandene entwässerungstechnische Anlagen

- an das Plangebiet angrenzenden Flächen  
Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt. Das Niederschlagswasser von diesen Flächen wird durch vorh. öffentliche Kanäle über verschiedene Einleitungsstellen in die umliegenden Gewässer eingeleitet.

- Innerhalb des Plangebietes  
Innerhalb des Plangebietes werden bereits alle Flächen überwiegend gewerblich genutzt. Das Niederschlagswasser von diesen Flächen wird durch vorh. öffentliche Kanäle über mehrere Einleitungsstellen in die umliegenden Gewässer geleitet.

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 II bzw. III der Anlage 1 zuzuordnen sind, zu behandeln. Die Art der Regenwasserbehandlung richtet sich nach Anlage 2 des Runderlasses. Bei der Einleitungsstelle E 7/130 wurden diese Anforderungen durch den Bau des Regenklärbeckens „Werningshof“ erfüllt.

Die Einleitungsstellen im Einzelnen:

Nördlicher Teil:

Einleitung E 5/31 in den Wellbach

Westlicher Teil:

Einleitung E 7/129 in den Finkenbach.

Östlicher Teil:

Einleitung E 7/130 in den Finkenbach.

Nach § 51 a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmal bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die oben angeführten Einleitungsstellen erfüllen die Anforderungen für ortsnahe Einleitungen.

Da die geplante Erweiterung des Bebauungsplanes nach Westen eine teilweise Überbauung der zur E-Stelle E7/129 führenden vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanalisation vorsieht, müssen die betroffenen Kanalhaltungen umgelegt werden.

Die Verlegung der neuen Kanäle hat in Abstimmung mit und nach Vorgaben des Umweltbetriebes zu erfolgen (siehe dazu auch Passus „Finanzielle Auswirkungen“).

Für die neue Einleitungsstelle ist ein wasserrechtlicher Erlaubnis Antrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Die Einleitungsstelle darf erst nach Vorliegen der wasserrechtlichen Erlaubnis in Betrieb genommen werden.

## 5.6 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Über die derzeit zulässigen Eingriffe hinaus werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine weiteren Eingriffe bis auf die westliche Fläche, um die das Plangebiet zum 3. Entwurfsbeschluss erweitert wurde, zulässig.

Durch die Festsetzung von erhaltenswertem Baum- und Gehölzbestand als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern oder privaten und öffentlichen Grünflächen wird der Eingriff soweit es mit den bauleitplanerischen Zielen vereinbar ist, gemindert.

Die vorhandene Grünfläche mit Baumbestand westlich des Gebäudes Eckendorfer Straße 196 ist als private Grünfläche festgesetzt und war bereits bauordnungsrechtlich als Ausgleich festgeschrieben. Aufgrund von Erweiterungsabsichten des dort vorhandenen Gewerbebetriebes soll die o. g. Grünfläche überbaut und westlich der Erweiterung neu angelegt und festgesetzt werden.

Hinsichtlich dieser Bebauungsplan-Erweiterung muss der Landschaftsplan Ost der Bebauungsplanfestsetzung angepasst werden (siehe Anlage).

Unter Abwägung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und der Belange der Wirtschaft im Hinblick auf die Entwicklung und Stärkung eines bestehenden Betriebes ist die Ausweitung in den Landschaftsraum vertretbar.

Die westlich und süd-westlich angrenzenden neu festgesetzten Flächen sind als Freiraum zu sichern und werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Grünfläche" festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen in diesem Bereich sichern die notwendige landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes im Übergang zur freien Landschaft. Wesentliches Element ist dabei die Sicherung und Neuanlage der Wegeverbindung entlang der westlichen und südlichen Grenze des vorhandenen Betriebsgeländes. Durch die Anlage dieses Weges kann der Lückenschluss im Rundwegesystem für die Naherholung bedeutenden Freiraumbereich "Wasserfinkenhof/Heeper Fichten" geschlossen werden. Der betreffende Weg wird in der öffentlichen Grünfläche nachrichtlich eingetragen.

Entlang der südlichen Bebauungsgrenze sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen soweit für einen grünen Übergang zur freien Landschaft erforderlich als private Grünflächen festgesetzt. Die vorhandenen Gehölzbestände werden zusätzlich über die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b gesichert. Diese Festsetzungen sind erforderlich zur Einbindung des Gewerbegebietes in die freie Landschaft und den Auenbereich des Finkenbaches.

Der wertvolle Gehölzbestand im Kreuzungsbereich Eckendorfer Straße/Vogteistraße ist ebenfalls im Rahmen privater Grünflächen zu erhalten und wird im weiteren Verlauf noch durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Randeingründung gestärkt.

Weiterhin werden einzelne wertvolle Solitärbäume/Gehölzgruppen über private Grünflächen und zusätzliche Erhaltungsfestsetzungen innerhalb des Plangebietes geschützt.

Die große begrünte Freifläche im Kreuzungsbereich der Eckendorfer Straße/Am Wellbach verhilft dem Nutzer des Wanderweges zu einer besseren Sicht auf den weiteren Wegeverlauf. Diese begrünte Freifläche ist im Sinne einer Eingangssituation des Wanderweges durch das Gewerbegebiet in den Landschaftsraum am Wasserfinkenhof zu erhalten und entsprechend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahes Grün" festgesetzt.

Zur Durchgrünung von Stellplatzanlagen ist pro 6 Stellplätze je ein heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind - weil die überwiegenden Flächen bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes überbaut werden dürfen - nicht erforderlich.

## 5.7 Altlasten

Hinsichtlich der Altablagerungen I 464 im Plangebiet, B 224 südlich angrenzend, S 280 östlich außerhalb des Plangebietes und nördlich des Plangebietes die Altablagerung I 437 bestehen keine Beeinträchtigungen auf das Plangebiet.

## 5.8 Kampfmittel

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizei - Tel. 0521/5450 - oder die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/51 2301 - zu benachrichtigen.