

Bebauungsplan

Nr. III/Hi 9.1

Stadtteil Hillegossen,
Gustav-Winkler-Straße

Stieghorst

Begründung

Anlage

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 9.1 "Gustav-Winkler-Straße"

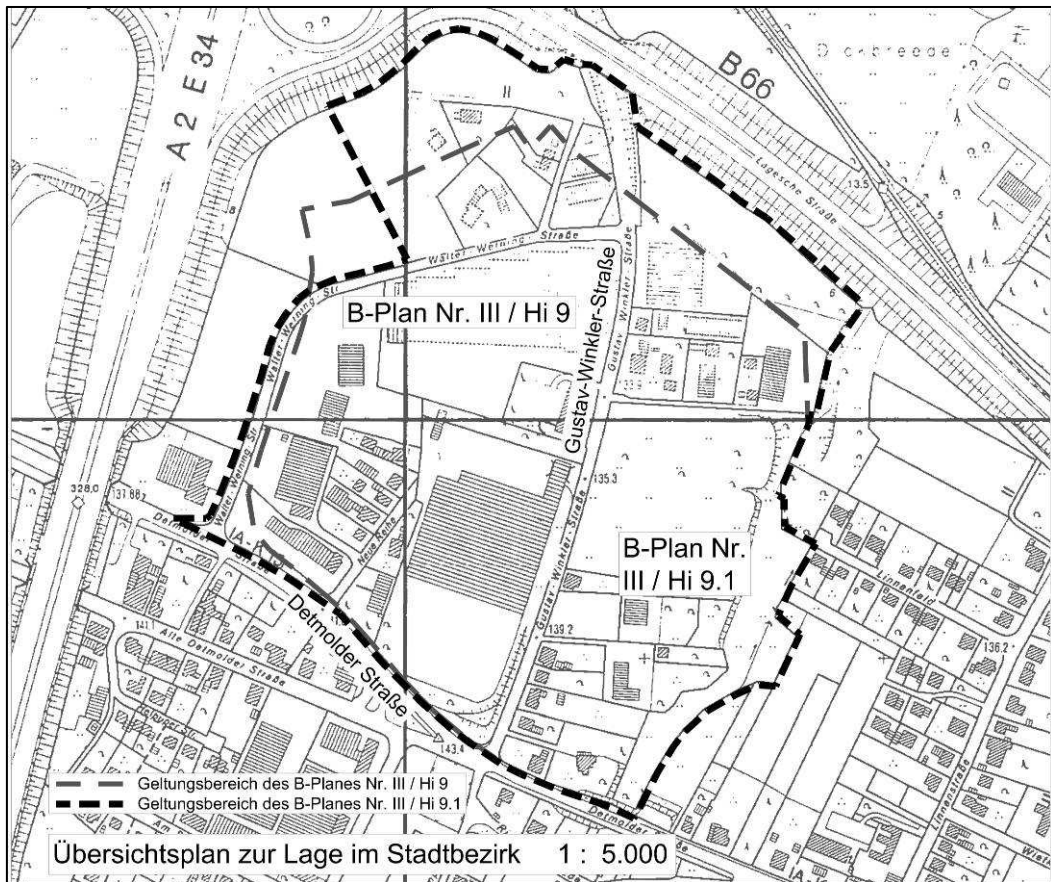
- Begründung (Satzungsfassung)

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 9.1

„Gustav-Winkler Straße“



- Begründung (Satzungsfassung)

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bauamt, 600.5

Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 9.1 "Gustav-Winkler-Straße"

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines / Ablauf des Verfahrens.....	13
2. Vorliegende Planungen.....	14
3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation	14
4. Ziele und Zwecke der Planung	16
4.1 Belange des Gewerbes	16
4.2 Belange des Verkehrs	17
4.3 Belange der Umwelt	18
4.4 Belange der Ver- und Entsorgung	22
4.5 Belange des Denkmalschutzes	23
5. Flächenbilanz.....	23
6. Bodenordnung	23
7. Planaufhebung.....	23
8. Kostenschätzung	24
9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan.....	24
10. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB	Fehler! Textma

1. Allgemeines / Ablauf des Verfahrens

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) soll der Bebauungsplan Nr. III / Hi 9.1 "Gustav-Winkler-Straße" in einem Teilbereich für das Gebiet nördlich der Detmolder Straße, östlich und nördlich der Walter-Wernig-Straße, südlich der Lageschen Straße und westlich des Linnenbaches (Gemarkung Hillegossen, Flur 2) im Stadtbezirk Stieghorst neu aufgestellt werden.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan wurde durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Stieghorst, am 21.03.2006 gefasst. Im April 2006 erfolgte daraufhin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierzu konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt sowie nachrichtlich im Bürgeramt, Filiale Hillegossen, in der Zeit vom 3.04.2006 bis zum 7.04.2006 eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 06.04.2006 ein Unterrichtungs- und Erörterungstermin. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Im Ergebnis der Beteiligungsverfahren kam die Verwaltung zu der Feststellung, dass es aus städtebaulichen Gründen geboten ist, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Westen bis zur Walter-Wernig-Straße sowie um die Grundstücksflächen um den von der Walter-Wernig-Straße angrenzenden Straßeneinhang zu erweitern. Zu dem erweiterten Plangebiet wurde im September/Oktober 2006 eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan wurde durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Stieghorst, am 03.02.2009 gefasst. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte im Zeitraum vom 27.03.2009 bis einschließlich 27.04.2009. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Aufgrund der beabsichtigten Berücksichtigung einzelner Anregungen zur Planung sowie von Änderungsvorschlägen durch die Verwaltung, sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes, die Begründung und der Umweltbericht in Teilen geändert bzw. ergänzt worden. Damit wurden die Grundzüge der Planung berührt. Deshalb wurde gemäß § 4a (3) BauGB die geänderte Planung erneut im Zeitraum vom 30.07.2010 bis 30.08.2010 ausgelegt und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingeholt, mit der Maßgabe, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.

2. Vorliegende Planungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Östlich sowie entlang der Lageschen Straße grenzen Grünflächen an. Weiter östlich sowie südlich der Detmolder Straße sind Wohnbauflächen dargestellt.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt derzeit überwiegend im Geltungsbereich des seit 1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III / Hi 9 „Neue Reihe“ (siehe Übersichtsplan). Lediglich Teilflächen entlang der Lageschen Straße, nördlich der Walter-Werning-Straße sowie in Teilen die Walter-Werning-Straße in einem südlichen Abschnitt wurde nicht durch den ursprünglichen Bebauungsplan erfasst.

Der Bebauungsplan Nr. III / Hi 9 „Neue Reihe“ setzt für das überwiegende Plangebiet ein gegliedertes Gewerbegebiet bestehend aus Gewerbegebiet sowie Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen fest.

Durch die Nutzungsgliederungen werden in bestimmten Gebietsteilen nur nicht wesentlich störende Betriebe; sowie teilweise nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber zugelassen. Die Grundflächenzahl ist mit GRZ 0,8, die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgeschrieben.

Eine Teilfläche an der östlichen Plangebietsgrenze ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Landschaftsplan

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-Ost verläuft entlang der Grenze zwischen gewerblich genutzten Grundstücken sowie der Grünflächen.

Für die Grünflächen ist das Entwicklungsziel 1.1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich und vielfältig ausgestatteten Landschaft“ benannt.

3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im östlichen Gebiet der Stadt Bielefeld im Stadtteil Hillegossen. Das Gebiet wird durch die öffentlichen Verkehrsflächen der B 66 (Lagesche Straße) im Norden, der Detmolder Straße im Süden sowie der Walter-Werning-Straße im Westen begrenzt. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 21,5 ha.

Das Plangebiet wird überwiegend durch gewerbliche Einrichtungen genutzt. Östlich der Gustav-Winkler-Straße, entlang der Straße Neue Reihe sowie nördlich der Walter-Werning-

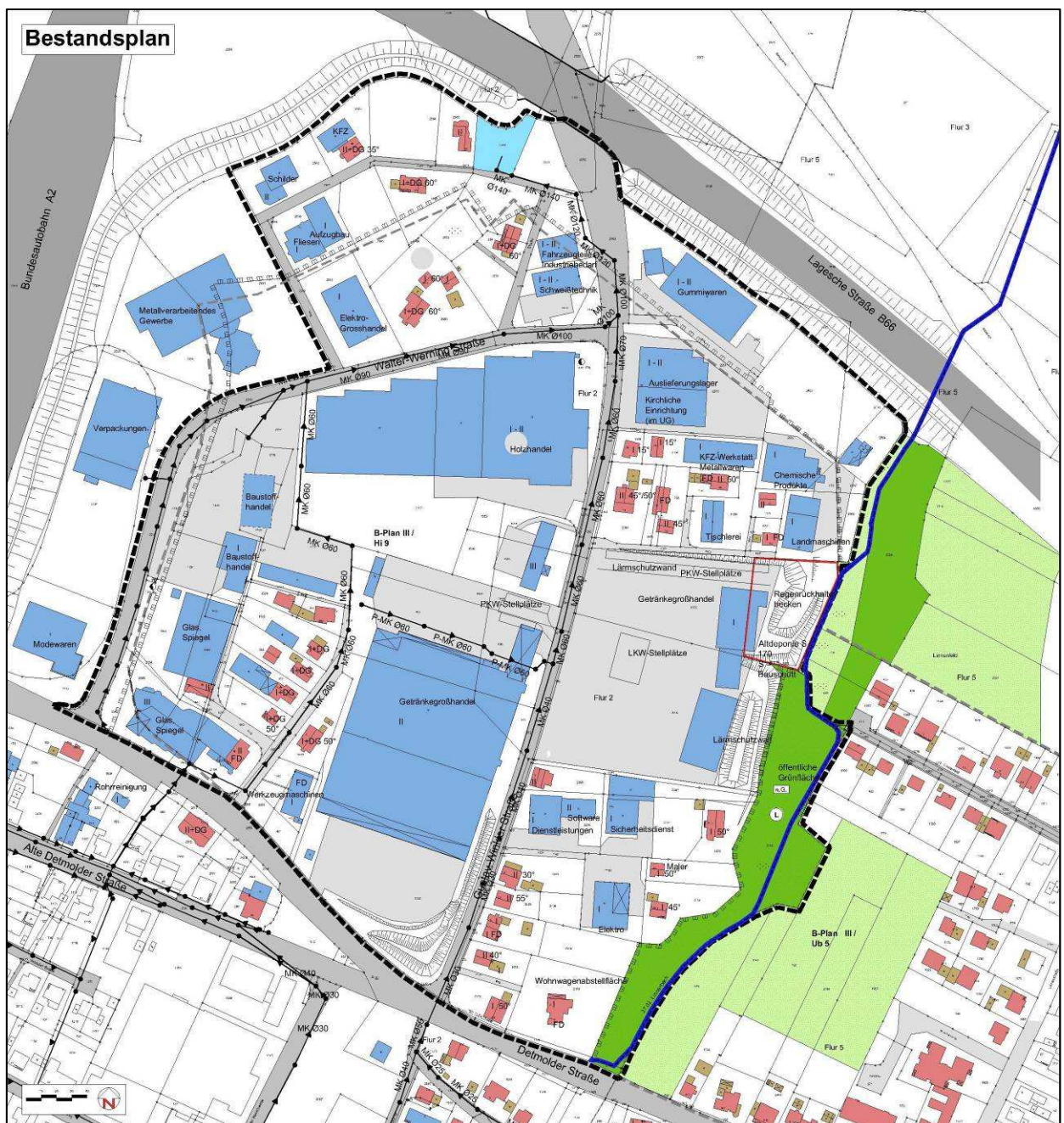
Straße sind einzelne Wohnhäuser und betriebsgebundenes Wohnen vorhanden. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind naturnahe Grünanlagen vorhanden.

Die Erschließung der vorhandenen Nutzungen erfolgt über die Gustav-Winkler-Straße, die Walter-Werning-Straße, die Straße Neue Reihe sowie einen Straßeneinhang nördlich der Walter-Werning-Straße. Einzelne Gewerbebetriebe, die nicht unmittelbar an der Gustav-Winkler-Straße gelegen sind, werden über die jeweiligen Vordergrundstücke bzw. über private Stichwege erschlossen.

Der Umgebungsbereich westlich des Plangebietes wird durch gewerbliche Nutzungen, der Bereich östlich des Plangebietes durch Grün- und Freiraumnutzungen bzw. Wohnhausbebauung geprägt.

Das Plangebiet fällt von der Detmolder Straße aus in nördlicher Richtung ab.

Weitere Einzelheiten zum Bestand ergeben sich aus dem Bestandsplan.



4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange des Gewerbes

Wesentliches Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 9.1 „Gustav-Winkler-Straße“ - ist es, für das Gebiet langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen sollen die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes so getroffen werden, dass dies gewährleistet wird und den ansässigen Betrieben angemessene Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 9 „Neue Reihe“ wurden in der Vergangenheit einzelne Bauvorhaben zur Bestandssicherung der Betriebe abweichend von den Festsetzungen dauerhaft oder auch zeitlich befristet genehmigt. Außerdem wurden auch Bauvorhaben außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes auf der Grundlage des § 34 BauGB errichtet. Diese Teilflächen werden zukünftig durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 9.1 erfasst.

Daher sollen im Rahmen des Neuaufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes die Rechtsgrundlagen geschaffen werden, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Innerhalb des Plangebietes sind ca. 35 Wohngebäude vorhanden, von denen ein kleiner Teil betriebsgebunden genutzt wird.

Dieser historisch gewachsenen Gemengelage soll planerisch dadurch Rechnung getragen werden, dass einerseits Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Wohnnutzungen künftig gemäß § 1 (10) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sein sollen und andererseits das Gewerbegebiet entsprechend gegliedert wird.

Hierzu erfolgt im Bebauungsplan die Ausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Im Gewerbegebiet sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet wird aufgrund der vorhandenen Strukturen im Plangebiet eine Einzelhandelsnutzung als unzulässig festgesetzt. Grundlage für diese Festsetzung ist die gewerbliche Zielsetzung für das Plangebiet. Einzelhandel soll – konform mit dem Einzelhandelskonzept – an anderer Stelle im Stadtgebiet stattfinden. Lediglich Fabrikverkauf von vor Ort produzierten Gütern („Werksverkauf“) ist zulässig.

Aufgrund der innerhalb des Gebietes vorhandenen Wohnnutzungen sowie der unmittelbar südlich und östlich angrenzenden Wohnhausbebauung werden die Gewerbegebiete nach ihrem Emissionsverhalten gegliedert.

Hiernach sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

Auf der Grundlage der erarbeiteten schalltechnischen Gutachten werden bislang im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzte Bereiche als uneingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen mit Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 sowie Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6 orientieren sich an den Nutzungskennziffern des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Nördlich der Walter-Werning-Straße besteht in Teilen eine kleinteilige Mischung aus Wohnen und Gewerbe. Diese gemischte Nutzung soll in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Ebenso sollen einzelne Grundstücke in die gemischt genutzten Bereiche einbezogen werden. Im Bebauungsplan erfolgte für diese Flächen eine Festsetzung als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO. Um eine effektive Grundstücksausnutzung gewährleisten zu können orientieren sich die Grund- und Geschossflächenzahlen mit Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 sowie Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Der Ausschluss einzelner allgemein bzw. als Ausnahme im Mischgebiet zulässigen Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, da sie aufgrund der Erschließungssituation und der vorhandenen Nutzungsstruktur in dem Gebiet städtebaulich nicht vertretbar sind.

4.2 Belange des Verkehrs

Die Erschließung der vorhandenen Gewerbebetriebe bzw. Wohnnutzungen erfolgt derzeit über die Gustav-Winkler-Straße, Walter-Werning-Straße, die Straße Neue Reihe bzw. über einzelne private Erschließungswege, wodurch alle Grundstücke ausreichend erschlossen sind.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte, von der Gustav-Winkler-Straße abzweigende, öffentliche Verkehrsfläche (Stichstraße mit Wendeanlage) ist nicht realisiert. Ein zukünftiger Ausbaubedarf besteht nicht. Ebenso besteht für die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfassten Teilflächen der Gustav-Winkler-Straße kein Änderungs- und Ausbaubedarf.

Die vorhandene Straße Neue Reihe, die eine Anbindung an die Detmolder Straße hat, ist ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Nördlich der Walter-Werning-Straße besteht ein Straßeneinhang, der die hier gelegenen Gewerbebetriebe sowie Wohnhäuser erschließt. Dieser Straßeneinhang wird im Bebauungsplan in einer Mindestbreite von 6,0 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über Buslinien der moBiel GmbH gegeben. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich an der Detmolder Straße (Haltestellen „An der Wesebreede“) in fußläufiger Entfernung. Die Haltestelle wird von der Buslinie - Stieghorst – Hillegossen - Ubbedissen (Linie 38/138) - sowie an Schulwerktagen durch die Buslinie 109 - Ubbedissen Grundschule – Auf dem Busch- bedient. Die nächstgelegene Haltestelle der Stadtbahn befindet sich an der Endhaltestelle Stieghorst.

4.3 Belange der Umwelt

4.3.1 Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen des Scopings wurde zunächst der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad dieser Untersuchung ermittelt und auf dieser Grundlage ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet.

Der nunmehr vorliegende Umweltbericht legt dar, welche Auswirkungen der Plan auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter hat, um die Umweltverträglichkeit der Planungsmaßnahme zu beurteilen. Weiterhin werden Maßnahmen benannt, die die negativen Wirkungen des Vorhabens mindern bzw. kompensieren.

Zusammenfassend kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass von den geplanten Vorhaben Wirkungen ausschließlich auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und hier auf das Teilschutzgut Schallemissionen zu erwarten sind. Auch nach Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Lärmimmissionen verbleibt ein Konflikt an einem Bürohaus auf der Fläche „F23“ (AKUS 2007). Aktiver Schallschutz für die vorhandenen Büros in den Obergeschossen würde eine Lärmschutzwand mit unrealistischer Höhe (> 10 m) erfordern, für die auch die notwendige Fläche nicht vorhanden ist. Die dortige Richtwertüberschreitung um 3 dB(A) kann unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nur durch passiven Schallschutz gemindert werden. Unter Beachtung der in den Gutachten (AKUS 2007 und 2009, TÜV Nord 2011) aufgezeigten Schallschutzmaßnahmen können innerhalb des Gewerbegebietes die gewerblichen Nutzungen im Einklang mit den Schallschutzrechten der angrenzenden Nachbarschaften betrieben werden.

4.3.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Alle für die gewerblichen Nutzungen vorgesehenen Flächen wurden früher bereits baulich und durch Nebenanlagen (Stellplätze und Zufahrten sowie innere Erschließungswege) genutzt. Ebenso besteht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Planungsrecht und für den überwiegenden Teil eine gewerbliche Nutzung des Bereiches.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird also nicht erstmals eine bauliche oder sonstige Nutzung im Sinne der Definition eines Eingriffes festgesetzt bzw. geschaffen. Eine Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nur gegeben, wenn eine Erweiterung der Eingriffsmöglichkeiten durch planungsrechtliche Festsetzungen erfolgt. Dies ist hier nicht der Fall.

Entsprechend den rechtlichen Vorgaben des Landschaftsgesetzes (§ 4 LG NRW) und unter Berücksichtigung des „Bielefelder Modells zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der verbindlichen Bauleitplanung“ gehen von dem geplanten Vorhaben zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III / Hi. 9.1 „Gustav-Winkler-Straße“ keine erhebli-

chen oder nachhaltigen Eingriffe auf den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild aus. Der Nachweis von Kompensationsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche wird auch im zukünftigen Bebauungsplan Nr. III / Hi 9.1 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünanlage“ festgesetzt.

4.3.3 Altlasten

Im Planbereich befindet sich die im Altdeponienverzeichnis unter der Nummer S 170 aufgeführte Altablagerung. Bis 1984 wurden hier Auffüllungen im Bereich der Siekböschung des Linnenbaches vorgenommen. 1989 wurde die Altablagerung mittels 6 Rammkernsondierungen untersucht. Bei dieser Gefährdungsabschätzung wurde überwiegend Boden und Bau-schutt bis zu einer Tiefe von ca. 4 m unter GOK nachgewiesen. Die Analyse von Bodenproben zeigte unauffällige Gehalte.

1995 wurden im Zuge der Erstellung eines Regenrückhalte-Beckens Teilmengen der Auffüllung entsorgt bzw. durch Abdichtung gesichert.

Eine Gefährdung geht unter der derzeitigen Nutzungssituation von dieser Altablagerung nicht aus.

Nördlich tangiert das Plangebiet die im Altdeponienverzeichnis unter der Nummer B 19 aufgeführte Altablagerung. Bei dieser Altablagerung handelt es sich um die Auffüllung einer ehemaligen Siekböschung mit Aushubboden. Die Mächtigkeit beträgt gemäß der Genehmigungsunterlagen im Mittel 1,20 m. Die Altablagerung ist inzwischen größtenteils von der Trasse der B 66 überbaut. Gefahren für das Plangebiet gehen von dieser Altablagerung nicht aus.

4.3.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch die direkte Lage an den Verkehrsachsen Detmolder Straße und Gustav-Winkler-Straße erheblichen Lärmeinwirkungen von außen ausgesetzt. Laut Lärmkartierung 2008 befinden sich die diesen Straßen zugewandten Gebäudefassaden im Bereich der handlungsauslösenden Lärmbelastungen von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Hinsichtlich des Nebeneinanders von gewerblichen Nutzungen und im Bebauungsplan vorhandenen Wohnnutzungen sowie angrenzend außerhalb des Bebauungsplanes vorhandener Wohnhausbebauung sind in der Vergangenheit Immissionskonflikte bekannt geworden. Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, ist durch ein schalltechnisches Gutachten¹ überprüft worden, inwieweit es durch die geplante Erweiterung der vorhandenen Gewerbebetriebe zu möglichen Immissionskonflikten kommen kann. Besonders betrachtet wurden im Gutachten zwei größere Gewerbebetriebe. Alle übrigen Betriebe wurden als typische Gewerbebetriebe eingestuft.

¹ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 9.1 „Gustav-Winkler-Straße“ der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld 14.12.2007

Das Gutachten wurde aufgrund eines geänderten Betriebskonzeptes (insbesondere Ausdehnung der betrieblichen Aktivitäten auf Grundstücksflächen an der Neuen Reihe) fortgeschrieben.²

Im Rahmen der Begutachtung wurden die Auswirkungen der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes aber auch auf die östlich des Plangebietes gelegenen Wohnnutzungen sowie die Gemengelagen südlich des Plangebietes untersucht. Es wird im Gutachten davon ausgegangen, dass planungsrechtlich nachts keine betrieblichen Aktivitäten zulässig sind. Wenn diese in der Vergangenheit stattgefunden haben sollten wurden sie bauordnungsrechtlich untersagt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Nachts gibt es im Plangebiet – außer einigen KFZ-Fahrbewegungen auf dem Mitarbeiter-Parkplatz und dem neuen LKW-Abstellplatz der Firma Wüllner – keine betrieblichen Aktivitäten. Entsprechend unkritisch stellt sich die nächtliche Lärm-Situation dar.

Tags gibt es im Umfeld der Firma Wüllner vereinzelte Richtwert-Überschreitungen zu verzeichnen. Bei der Wertung dieses Sachverhaltes sollte berücksichtigt werden, dass zum Einen die von uns in Ansatz gebrachten Betriebsabläufe eine Maximal-Auslastung im Hochsommer darstellen und dass zum Anderen die rechnerisch ermittelten Pegel auf Grund der konservativen Vorgehensweise erfahrungsgemäß eine Sicherheitsmarge von ca. 2 dB(A) aufweisen.“

Zur Verbesserung der Immissionssituation wird empfohlen an der Nord-, Ost- und Südseite des bestehenden Leerguthofes sowie nördlich der Wohnbebauung an der Straße Neue Reihe Flächen als Vorsorgeflächen für den Immissionsschutz gemäß § 9, Absatz 1, Nr. 24 BauGB festzusetzen sowie die Gewerbegebiete hinsichtlich des Emissionsverhaltens der Gewerbebetriebe zu gliedern.

Ebenso wurde festgestellt, dass unter den zu Grunde gelegten Annahmen des Betriebskonzeptes die Grundstücksflächen an der Neuen Reihe 17a uneingeschränkt gewerblich genutzt werden können, sofern bestimmte Vorsorgemaßnahmen (Errichtung einer Lärmschutzwand und baulicher Lärmschutz durch das vorhandene Gebäude der vorhandenen Remise durch den Nutzer des angrenzenden Gewerbegrundstückes) zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen getroffen werden.

Auf der Grundlage der Gutachten erfolgt daher im Bebauungsplan eine Gliederung der Gewerbegebiete hinsichtlich des Emissionsverhaltens der zulässigen Betriebe und Anlagen sowie die Festsetzung von „Vorsorgeflächen für den Immissionsschutz“ gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB. Hiermit soll den Schutzbedürfnissen der innerhalb des Plangebietes und außerhalb angrenzend vorhandenen Nutzungen Rechnung getragen werden.

Im Rahmen einer ergänzenden Untersuchung wurde untersucht, inwieweit auf Flächen nördlich der Walter-Werning-Straße die Festsetzung eines Mischgebietes aus Sicht des Immissionsschutzes verträglich ist.³

2 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Nutzungsänderungsverfahrens Baustoffhandel in Logistik, Dienstleistung und Transport sowie Lagerung von Getränke-Voll- und Leergut an der „Neuen Reihe 17a“ in 33699 Bielefeld - Fortschreibung; AKUS GmbH, Bielefeld 28.05.2009

3 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 9.1 „Gustav-Winkler-Straße“; unser schalltechnisches Gutachten vom 14.12.2007 (AZ: BLP-06 1067 01_02); AKUS GmbH, Bielefeld 30.10.2008

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beibehaltung der Emissionsansätze für die übrigen Gewerbegebietsflächen auf den gesamten MI-Flächen die Immissionsrichtwerte für MI in Höhe von 60/45 dB(A) tags/nachts eingehalten werden können.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der angrenzenden Straßen der BAB A2 und der Lageschen Straße. Hier werden Immissionspegel tags von bis zu 70 dB (A) und nachts bis zu 60 dB (A) erreicht.

Ergänzend wurden im Rahmen eines Gutachtens die Auswirkungen tieffrequenter Schwingungen auf die Wohnhausbebauung an der Neuen Reihe untersucht,⁴.

Im Zuge der Messungen wurde der Lkw-Betrieb auf der zum Wohnhaus angrenzenden Hoffläche nördlich der Stahltrapezblechhalle simuliert.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch den LKW-Verkehr unter bestimmten Bedingungen negative Auswirkungen durch tieffrequente Schwingungen hervorgerufen werden.

Das Gutachten stellt fest, dass durch bestimmte bauliche Maßnahmen auf dem Betriebsgelände (z.B. Ausführung der südlichen Wand der Stahltrapezblechhalle durch eine massive Wand aus Mauerwerk oder Beton oder alternativ eine zusätzliche massive Wand innerhalb der Halle) diese negativen Auswirkungen vermeiden werden können.

Darüber hinaus wird empfohlen, die von AKUS geforderte Lärmschutzwand im Anschluss an die Stahltrapezhalle ebenfalls in massiver Bauweise zu errichten.

In den Bebauungsplan ist zum Schutz bestehender Wohnnutzungen eine Festsetzung zum passiven Schallschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB aufgenommen worden.

4.3.5 Stadtklima – Klimaempfindlichkeit

Laut Klimaanalyse (1995, 2000) befindet sich das Plangebiet in einer mäßig klimaempfindlichen Zone. Hier handelt es sich um ein Stadtrandklimatop welches sich durch wesentliche Beeinträchtigungen hinsichtlich des lokalen Windfeldes, der Lufttemperatur sowie der Luftfeuchte auszeichnet.

Tendenziell kommt es im westlichen Teil des Plangebiets zu einer Überwärmung einschließlich ungünstiger mikro- und bioklimatischer Bedingungen aufgrund der kompakteren Bebauungsstrukturen durch die großflächigen Gewerbebetriebe. Bodennahe Kühleffekte sind hier zudem ebenfalls nicht zu beobachten.

Das östliche Plangebiet hingegen ist hinsichtlich der bio- und mikroklimatischen Situation aufgrund der Lage am Linnebachtal und dadurch entstehende kleinräumige Luftströmungen sowie durch die lockeren Baustrukturen und den hohen Freiflächenanteil als günstig zu bewerten.

Laut der Kaltluftuntersuchungen (2002, 2004) bestehen keine auffälligen Kaltluftabflüsse.

⁴ Bericht über die Geräuschmessungen in einer Wohnung in der Nachbarschaft der Getränke Wüllner GmbH & Co. KG in Bielefeld (AZ.: 8000 704 709 / 310SST038), TÜV Nord Umweltschutz, Hamburg 28.01.2011)

4.3.6 Grundwasserschutz / Schutz der Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes Bielefeld – Ubbedissen (Wasserschutzgebiet Zone 3a).

Teilweise verläuft innerhalb des Plangebietes der Linnenbach (Gewässer Nr. 27.02), der nördlich außerhalb des Plangebietes die Lagesche Straße unterquert und im weiteren Verlauf in den Frordisser Bach (Gewässer Nr. 27.0) mündet.

Es ist planerisches Ziel, den vorhandenen Bachlauf einschließlich eines ihn umgebenden Grünflächenbereiches planungsrechtlich zu sichern und von einer Bebauung freizuhalten. Für den Bachlauf mit den angrenzenden Böschungsbereichen wird im Bebauungsplan die Festsetzung als Wasserfläche getroffen. Nördlich der Detmolder Straße befindet sich ein natürliches Überschwemmungsgebiet des Linnenbaches. Dies ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Die erforderlichen Leitungen sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Kanaleinzugsgebietes der Kläranlage Brake. Die Entwässerung erfolgt derzeit im Mischsystem. Der öffentliche Mischwasserkanal verläuft innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Gustav-Winkler-Straße, der Walter-Werning-Straße und der Neuen Reihe.

Der nördliche Straßeneinhang zur Walter-Werning-Straße ist bislang zum Großteil als Privatstraße genutzt. Im Zuge der Planung soll dieser Straßenabschnitt öffentlich werden, was dazu führt, dass nicht mehr über private Mischwasserkanäle entwässert wird, sondern dies in Zukunft in den Aufgabenbereich der Umweltbetriebe der Stadt Bielefeld fällt. Werden Private Kanäle in Zukunft öffentlich betrieben, ist im Vorfeld eine Kanaluntersuchung durchzuführen.

Im weiteren Verlauf wird das Mischwasser über das Regenüberlaufbecken „Gustav-Winkler-Straße“ (Einleitungsstelle E 8/4) entlastet. Für die Einleitung aus dem Regenüberlaufbecken in den Vossbach besteht eine befristete Erlaubnis bis 30.06.2013. Das vorentlastete Mischwasser fließt im weiteren Verlauf dem Klärwerk Brake zu.

Das von den Betrieben anfallende Schmutzwasser sowie Regenwasser kann in diesen vorhandenen Kanal abgeleitet werden.

Auf dem Flurstück 1003 befindet sich für den dort vorhandenen Gewerbebetrieb eine Regenrückhalte- und Regenkläreinrichtung. Das behandelte Regenwasser wird in den Linnenbach eingeleitet. Zudem wurden für drei weitere Betriebe bzw. Wohnhäuser wasserrechtliche Erlaubnisse für die Einleitung von Regenwasser in den Linnenbach erteilt.

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

Von dieser Verpflichtung ausgenommen ist Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische und wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Im vorliegenden Gewerbegebiet und Mischgebiet kommt der § 51a LWG nicht zur Anwendung weil:

- ein Großteil der Flächen bereits vor 1996 erstmals bebaut war,
- eine genehmigte Kanalisationsnetzplanung im Mischsystem vorliegt
- der Untergrund für die Versickerung voraussichtlich nur bedingt oder gar nicht geeignet ist,
- einige Grundstücke am östlichen Plangebietsrand direkt das Niederschlagswasser über private Einleitestellen in den Linnenbach einleiten.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche.

5. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca. 17,81 ha
Mischgebiet	ca. 1,60 ha
Grünflächen	ca. 0,95 ha
Wasserflächen	ca. 0,03 ha
Flächen für die Wasserwirtschaft	ca. 0,10 ha
Verkehrsflächen	<u>ca. 1,61 ha</u>
Gesamtfläche Plangebiet	ca. 21,50 ha

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7. Planaufhebung

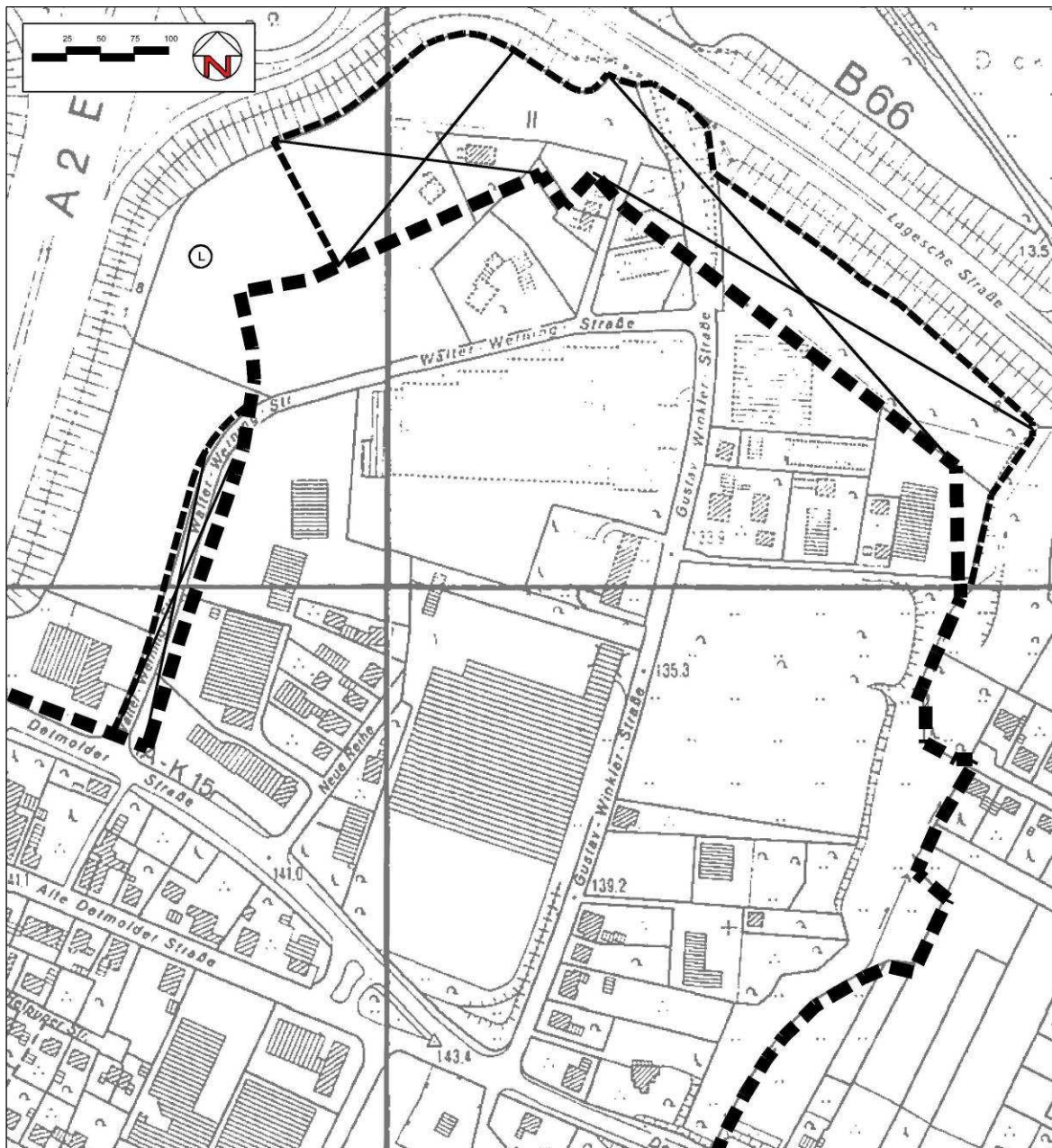
Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 9.1 "Gustav-Winkler-Straße" werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 „Neue Reihe“ ersetzt, soweit sie den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes betreffen.

8. Kostenschätzung

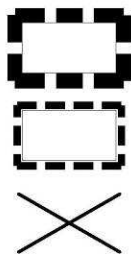
Jährliche Folgekosten von ca. 300 € entstehen der Stadt Bielefeld durch die Unterhaltung der Entwässerungsanlagen.

9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld- Ost. Gemäß § 29 (4) LG treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft, sofern im Aufstellungsverfahren dem nicht widersprochen wird. Eine solche widersprechende Festsetzung stellt die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost dar. Die Grenze des Geltungsbereichs soll entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW auf die Grenze des Bebauungsplanes zurückgenommen werden.



Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes

Neue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes

Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes entfallende Fläche.

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

10. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Ziel der Bebauungsplanänderung

Nach der Rechtsverbindlichkeit des bestehenden Bebauungsplanes Nr. III/ Hi 9 „Neue Reihe“ wurden in der Vergangenheit einzelne Bauvorhaben abweichend von den Festsetzungen dauerhaft oder auch zeitlich befristet genehmigt. Für einzelne Bauvorhaben außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes wurden auf der Grundlage des § 34 BauGB Genehmigungen erteilt.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 9.1 „Gustav-Winkler-Straße“ ist es, für das Plangebiet langfristig die gewerbliche Nutzung planungsrechtlich zu sichern und unter Berücksichtigung der Bestandssituation die planungsrechtlichen Voraussetzungen für mögliche Erweiterungen der vorhandenen Gewerbebetriebe zu schaffen.

Daher sollen im Rahmen des Neuaufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes die Rechtsgrundlagen geschaffen werden, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Für die im Plangebiet gelegenen Flächen soll im Bebauungsplan die Ausweisung als gegliedertes Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO erfolgen. Aufgrund der unmittelbar südlich und östlich angrenzenden Wohnhausbebauung erfolgt die Gliederung nach der Art und den Eigenschaften (Emissionsverhalten) der zulässigen Gewerbebetriebe.

Die landschaftsrelevanten Gegebenheiten (vorhandener Bachlauf, Grünflächen) sollen auch zukünftig erhalten bleiben. Der neu aufzustellende Bebauungsplan ersetzt für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt nach der Erweiterung nunmehr ca. 21,5 ha.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan wurde durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Stieghorst, am 21.03.2006 gefasst.

Im Rahmen des Beschlusses wurde auch der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung beschlossen. Hierzu wurde im Vorfeld der politischen Beratungen ein Scoping-Verfahren mit den zuständigen Dienststellen der Stadt Bielefeld sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im April 2006 erfolgte daraufhin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierzu konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt sowie nachrichtlich im Bürgeramt, Filiale Hillegossen, in der Zeit vom 03.04.2006 bis zum 07.04.2006 eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 06.04.2006 ein Unterrichts- und Erörterungstermin. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Im Ergebnis der Beteiligungsverfahren kam die Verwaltung zu der Feststellung, dass es aus städtebaulichen Gründen geboten ist, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Westen bis zur Walter-Werning-Straße sowie um die Grundstücksflächen um den von der Walter-Werning-Straße angrenzenden Straßeneinhang zu erweitern.

Begründet ist dies zum einen durch erschließungsbeitragsrechtliche Problemstellungen sowie durch die Tatsache dass der im Plangebiet vorhandene Getränkegroßhandelsbetrieb sich flächenmäßig mittlerweile bis zur Walter-Werning-Straße hin ausgeweitet hat. Durch die Einbeziehung der Grundstücksflächen soll durch den Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf einer eindeutigen rechtlichen Grundlage sichergestellt werden. Dies gilt auch für die Flächen nördlich der Walter-Werning-Straße.

Zu dem erweiterten Plangebiet wurde im September/Oktober 2006 eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Entwurf und Öffentliche Auslegung

Der Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan wurde durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Stieghorst, am 03.02.2009 gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte im Zeitraum vom 27.03.2009 bis einschließlich 27.04.2009 gemäß § 3 (2) BauGB. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Aufgrund der beabsichtigten Berücksichtigung einzelner Anregungen zur Planung sowie von Änderungsvorschlägen durch die Verwaltung, sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes, die Begründung und der Umweltbericht in Teilen geändert bzw. ergänzt worden.

Durch die hierdurch erforderlichen Änderungen und Ergänzungen des Planes und der Begründung wurden die Grundzüge der Planung berührt. Deshalb wurde gemäß § 4a (3) BauGB die geänderte Planung erneut im Zeitraum von 30.07.2010 bis 30.08.2010 ausgelegt und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingeholt, mit der Maßgabe, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.

Im Rahmen dieser zweiten Offenlage ging eine Stellungnahme von Bürgern sowie Stellungnahmen einzelner Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes; ebenso wie die 197. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Änderungsplan und Begründung einschließlich des Umweltberichtes sollen am 10.11.2011 vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossen werden.

Abwägungsvorgang - Beurteilung der Umweltbelange

Mit In-Kraft-Treten der Änderung des Baugesetzbuches am 20.07.2004 besteht die Verpflichtung, Bebauungspläne bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt in einer Umweltprüfung

zu untersuchen. Dabei sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln, zu bewerten und in einem Umweltbericht darzulegen. Der Umweltbericht stellt die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens dar. Es werden Aussagen zu Art und Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen getroffen.

Im Aufstellungsverfahren wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad dieser Untersuchung wurde im Rahmen eines Scopings ermittelt. Nach Auswertung der Ergebnisse des Scopings wurden der Bebauungsplan-Entwurf, deren Begründung und der Umweltbericht als gesonderter Teil dieser Begründung, erarbeitet.

Zur Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurde neben der Umweltprüfung ein gesondertes Fachgutachten zum Themenkomplex Schall sowie ein Gutachten bezüglich der Auswirkungen tieffrequenter Schwingungen auf die Wohnhausbebauung erarbeitet.

Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Menschen und menschliche Gesundheit
- Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Zusammenfassend wird deutlich, dass von den geplanten Vorhaben Wirkungen ausschließlich auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und hier auf das Teilschutzgut Schallemissionen und –erschütterungen zu erwarten sind. Auch nach Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Lärmimmissionen verbleibt ein Konflikt an einem Bürohaus auf der Fläche „F23“ (AKUS 2007). Die dortige Richtwertüberschreitung um 3 dB(A) kann durch aktiven Schallschutz nicht gemindert werden, weil sich auch in den Obergeschossen Büros befinden. Eine Lärmschutzwand müsste eine unrealistische Höhe aufweisen wobei auch der erforderliche Flächenbedarf nicht abgedeckt werden kann.

Durch die Planung werden ausschließlich vorhandene Gewerbe-, Verkehrs- und Wohnbauflächen beansprucht. Entsprechend den rechtlichen Vorgaben des Landschaftsgesetzes (§ 4 LG NRW) und unter Berücksichtigung des „Bielefelder Modells zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der verbindlichen Bauleitplanung“ (Stadt Bielefeld 2002) gehen von dem geplanten Vorhaben zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III / Hi. 9.1 „Gustav-Winkler-Straße“ keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe auf den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild aus. Der Nachweis von Kompensationsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

Abwägungsvorgang - Anregungen

Anregungen und Einwendungen von Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen während der Auslegung nicht ein. Im Rahmen des Unterrichts- und Erörterungstermins wurden zahlreiche Fragen der Bürger erörtert. Inhaltlich wurden zur Planung jedoch keine Anregungen vorgetragen.

Den im Rahmen des Verfahrens zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen des Staatlichen Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz sowie der Stadtwerke Bielefeld wurde, soweit städtebaulich geboten und vertretbar, in der vorliegenden Planung -ganz oder teilweise- gefolgt.

Im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanes wurden vier Anregungen von Bürgern vorgebracht.

Davon wird einer Anregung nicht stattgegeben, da der Wunsch der Änderung der Festsetzung von Gewerbegebietsflächen hin zu Mischgebietsflächen zu einer städtebaulich nicht gewollten Verschlechterung der Rahmenbedingungen für die Gewerbebetriebe führen würde. Im Bebauungsplan verbleibt es daher bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes.

Der Anregung des Landesbetrieb Straßenbau NRW Autobahnniederlassung Hamm wird stattgegeben. Die rückwärtigen Baugrenzen der überbaubaren Bereiche werden demnach parallel der Fernstraßen geringfügig angepasst. Weitere wesentliche neue Anregungen – im Vergleich zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung- wurden von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlegung nicht vorgetragen.

Da es durch die erste Offenlage zu Änderungen und Ergänzungen des Planes und der Begründung kam und damit die Grundzüge der Planung berührt wurden, erfolgte gemäß § 4a (3) BauGB eine erneute Offenlage am 30.07. - 30.08.2010. Hierbei wurde eine Stellungnahme von Bürgern zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes abgegeben. Maßgabe war, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Diesen Anregungen wurde teilweise stattgegeben.

Das Baugesetzbuch (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a) fordert die Betrachtung „anderweitiger Planungsmöglichkeiten“. Aufgrund des Anliegens der erforderlichen Erweiterungsflächen eines bestehenden Gewerbebetriebes ist jedoch eine Standortgebundenheit gegeben, die eine alternative Planung ausschließt.

Insgesamt sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, auch unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen und der durchgeführten Maßnahmen, keine negativen Auswirkungen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bielefeld im Oktober 2011