

Bebauungsplan

Nr. III / M 11

„Milser Mühle“

Gebiet zwischen der Johannesbach-Umflut im Norden, dem Johannesbach im Osten und Südosten sowie dem Tümmelerweg im Westen.

Heepen

Satzung

Begründung

Anlage

D

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / M 11 "Milser Mühle"

- Begründung (Satzungsfassung)

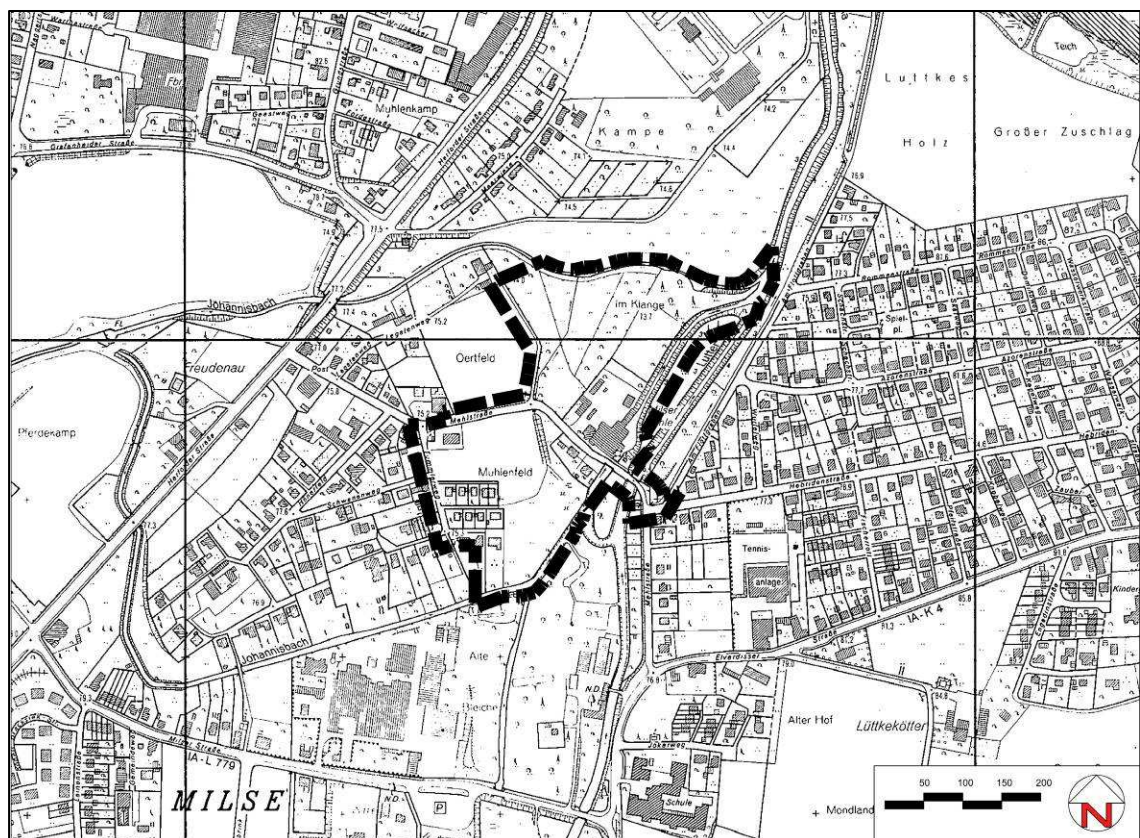
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / M 11

„Milser Mühle“

Begründung (Satzungsfassung)



Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bauamt, 600.5, PM

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines	3
2. Vorliegende Planungen.....	3
3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation	4
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	6
4.1 Belange des Gewerbes	6
4.2 Belange des Wohnens	7
4.3 Belange des Verkehrs	8
4.4 Belange von Freizeit und Erholung.....	8
4.5 Belange der Umwelt	8
4.5.1 Umweltprüfung.....	8
4.5.2 Spezielle Artenschutzprüfung	9
4.5.3 Naturschutz und Landschaftspflege	10
4.5.4 Altlasten	12
4.5.5 Immissionsschutz	12
4.5.6 Grundwasserschutz / Schutz der Oberflächengewässer.....	14
4.5.7 Hochwasserschutz.....	14
4.6 Belange der Ver- und Entsorgung	16
4.7 Belange des Denkmalschutzes	18
5. Flächenbilanz.....	18
6. Bodenordnung	18
7. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan	18
8. Kostenschätzung	20

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) soll der Bebauungsplan Nr. III / M 11 "Milser Mühle" für das Gebiet zwischen der Johannisbach-Umflut im Norden, dem Johannisbach im Westen und Südwesten sowie dem Tümmelerweg im Westen (Gemarkung Milse, Flur 2) im Stadtbezirk Heepen neu aufgestellt werden.

2. Vorliegende Planungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Grünfläche dargestellt. Hiervon sind insbesondere die gewerblich genutzten Flächen sowie die landwirtschaftlich und als Grünland genutzten Flächen beiderseits der Mehlstraße betroffen. Die Wohnbauflächen sind zum Teil als Wohnbauflächen bzw. der Bereich unmittelbar an der Mehlstraße als Gemischte Bauflächen dargestellt. In Teilen liegt die Wohnhausbebauung ebenfalls innerhalb der Grünflächen. Nachrichtlich sind die Abgrenzungen des Überschwemmungsgebietes sowie des Landschaftsschutzgebietes dargestellt.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit 1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/ M 3 (in der Fassung der 1. Änderung). Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für das Gebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / M 11 „Milser Mühle“ Verkehrsflächen (Verbindung von Mehlstraße zur Herforder Straße) fest. Südwestlich dieser Planstraße sind Flächen für Wohnbebauung als Reines Wohngebiet in 4-geschossiger bzw. 2-geschossiger Bauweise festgesetzt. Der Bereich der Mühle (nördlich und südlich der Mehlstraße) ist bislang als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind überbaubare Bereiche mittels Baugrenzen definiert.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-Ost. Hiervon betroffen sind der überwiegende Teil der Flächen nördlich der Mehlstraße. Diese Flächen unterliegen ebenfalls dem Landschaftsschutz; ebenso ist das Entwicklungsziel 1. „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ benannt.

Planfeststellung L 712n

Derzeit betreibt der Straßenbaulastträger Straßen NRW ein Planfeststellungsverfahren für den Bau der nördlich des Plangebietes gelegenen L 712n. Soweit dies möglich war, erfolgte eine Abstimmung zwischen den Planverfahren.

3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

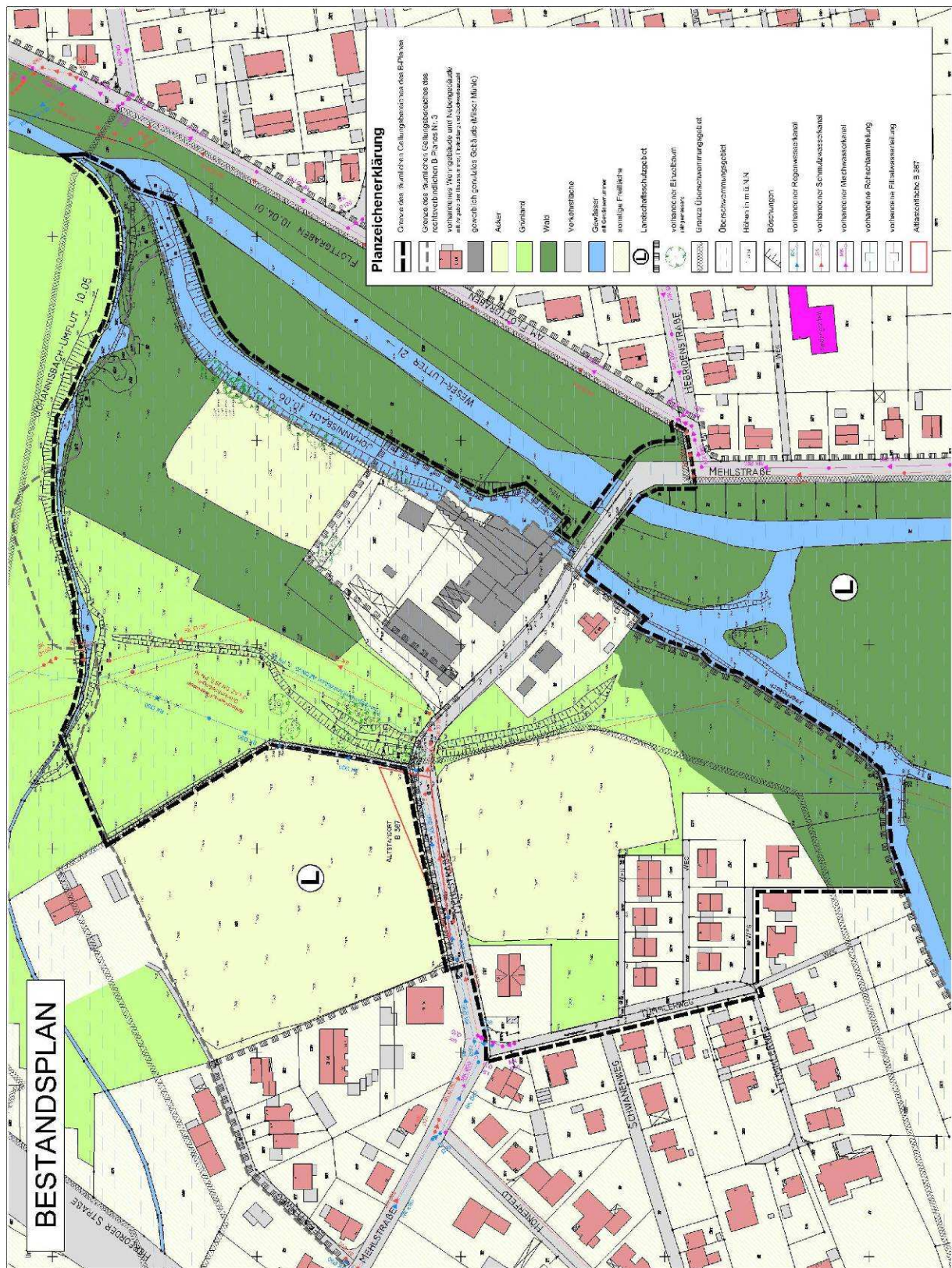
Das Plangebiet liegt im Ortsteil Milse der Stadt Bielefeld und umfasst eine Fläche in der Gesamtgröße von ca. 7,75 ha. Die Flächen liegen zwischen der Johannisbach-Umflut im Norden, dem Johannisbach im Westen und Südwesten sowie dem Tümmelerweg im Westen.

Die Flächen werden derzeit genutzt durch:

- einen Gewerbebetrieb (Milser Mühle) beiderseits der Mehlstraße
- Wohnbebauung südlich der Mehlstraße und östlich des Tümmelerweges
- Wald nördlich des bestehenden Gewerbebetriebes
- Grünlandflächen beiderseits der Mehlstraße zwischen der Wohnhausbebauung und dem Gewerbebetrieb.

Westlich schließen Wohnbebauungen an das Plangebiet an; östlich grenzen der Johannisbach, nördlich die Johannisbach-Umflut sowie der Lauf der Weser-Lutter sowie jenseits der Weser-Lutter weitere Wohngebiete an.

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 / M 11 „Milser Mühle“ ist es, den am Johannisbach standortgebundenen Mühlenbetrieb beiderseits der Mehlstraße planungsrechtlich zu sichern und ihm in angemessener Weise Entwicklungspotentiale zu eröffnen. Der Mühlenbetrieb wird durch das derzeitige Unternehmen am Standort seit 1875 geführt. Bereits vor dieser Zeit wurde die Mühle durch das Gut Milse betrieben. Über entsprechende Rechte zur Nutzung der Wasserkraft verfügt der Betrieb auf der Grundlage des alten preußischen Wasserrechtes.

Die Festsetzungen des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes waren nicht geeignet, den geänderten Nutzungs- und Erweiterungsansprüchen des Betriebes Rechnung zu tragen. Zur langfristigen Standortsicherung werden nördlich und südlich der Mehlstraße Gewerbegebiete gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Diesem Ziel entsprechend sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausschließlich Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Die gemäß § 8 BauNVO allgemein oder als Ausnahme zulässigen Nutzungen:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandel, außer untergeordnet als Fabrikverkauf vor Ort produzierter Güter

sind gemäß § 1 (5) (6) und (9) BauNVO nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig, da es vorrangiges Ziel ist, den vorhandenen Produktionsstandort zu stärken und nicht neue Nutzungen anzusiedeln. Betriebsgebundenes Wohnen ist als Ausnahme zulässig.

Sowohl in der Bestandssituation wie auch für die Erweiterungen stellen die im Plangebiet sowie im Umfeld vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen hinsichtlich der gewerblichen Ausnutzbarkeit des Standortes Limitierungen dar.

Unter Berücksichtigung des Bestandes wurde für die gewerblichen Nutzungen eine Gliederung auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens vorgenommen, die durch Festsetzung eines in Teilflächen nach der Eigenschaften (Emissionsverhalten) der gewerblichen Nutzungen gegliederten Gewerbegebietes planungsrechtlich umgesetzt wird.

Die Teilflächen gliedern sich in:

- Teilfläche 1: Bestandsflächen des Mühlenbetriebes
- Teilfläche 2: Erweiterungsflächen nördlich des Betriebes
- Teilfläche 3: Bestandsflächen des Betriebes südlich der Mehlstraße.

Auf den Teilflächen 1 und 2 sollen die wesentlichen Betriebsanlagen des Mühlenbetriebes (Produktionsanlagen, Lagesilos, etc.) untergebracht werden. Auf der Teilfläche 3 sind insbesondere die Bereiche Verwaltung, etc. angesiedelt.

Vor diesem Hintergrund erfolgt in den Festsetzungen eine Differenzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhen. Auf den Teilflächen 1 und 2 wird eine maximale Bauhöhe von 125m ü.N.N. und auf der Teilfläche 3 eine maximale Bauhöhe von 85m ü.N.N. festgesetzt. Bei einer Referenzhöhe von ca. 75m ü.N.N. im Bereich der Mehlstraße resultiert hieraus eine tatsächliche maximale Gebäudehöhe von 50m bzw. 10m. Die Höhe von 50m entspricht in etwa der Höhe des vorhandenen Anlagenbestandes. Sie ist für die Errichtung geeigneter Siloanlagen des Mühlenbetriebes notwendig.

Die Grundflächenzahl orientiert sich mit Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 an der Obergrenze der BauNVO.

Der Abstand der überbaubaren Bereiche der nördlich des Betriebes gelegenen Erweiterungsflächen zu den umgebenden Waldflächen wurde auf 5m bemessen. Dieser geringe Abstand wird aufgrund der Tatsache, dass die Waldflächen im Eigentum des Mühlenbetriebes stehen für vertretbar gehalten. Gegebenenfalls wird hier zu einem späteren Zeitpunkt ein in der Höhe gestufter Waldsaum zu entwickeln sein.

4.2 Belange des Wohnens

Die vorhandene Wohnhausbebauung östlich des Tümmelerweges soll zum einen im neu aufzustellenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und zum anderen in geringfügigem Maße abgerundet werden. Die neu auszuweisende Wohnbaufläche bleibt unter Berücksichtigung der gewerblichen Planungsabsichten hinter den Festsetzungen des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zurück. Hierdurch soll auch das im Flächennutzungsplan dargestellte Planungsziel einer Grünverbindung zwischen Wohnen und Gewerbe ermöglicht werden.

Für den Bereich der Wohnhausbebauung wird im Bebauungsplan eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Aufgrund der kleinteiligen Struktur der Umgebungsbebauung sowie der Lage des Wohngebietes im Verkehrsnetz werden die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 (6) BauNVO als unzulässig erklärt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise orientieren sich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 sowie der offenen Bauweise der aufgelockerten Struktur der Umgebungsbebauung.

Während für den überwiegenden Teil der Wohnbebauung die Zweigeschossigkeit festgesetzt wird soll der unmittelbar an der Mehlstraße gelegene Baustreifen an Anlehnung an den vorhandenen Bestand für eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen werden.

Die Höhe der Bebauung wird in Abhängigkeit der maximalen Geschossigkeit durch Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen begrenzt, um ein Einfügen in den Bestand zu gewährleisten.

Diesem Ziel entsprechend sind in den Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.3 Belange des Verkehrs

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sollen auch weiterhin über die Mehlstraße erschlossen werden, die im weiteren Verlauf Anschluss an die Herforder Straße hat.

Die Mehlstraße quert die beiden Gewässer Johannisbach und Weser-Lutter. Im Bereich der Brücken ist die öffentliche Verkehrsfläche deutlich im Querschnitt reduziert. Hier ist ein problemloses Nebeneinander von motorisiertem Individualverkehr und Fußgänger- und Radverkehr nur bedingt möglich. Es ist planerisches Ziel, die Fuß- und Radwegesituation in diesem Bereich zu verbessern. Daher soll im Bereich der Brücken eine von der Fahrbahn getrennte Wegeverbindung geschaffen werden. Im Bereich des Johannesbaches soll das vorhandene Wehr genutzt werden. Die öffentliche Nutzung dieser privaten Wegefläche wird durch Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zu Gunsten der Öffentlichkeit gesichert.

Über die Weser-Lutter soll eine neue für Fußgänger und Radfahrer nutzbare Brücke geschaffen werden. Der Fuß- und Radweg wird von der Brücke eigenständig bis zur Hebridenstraße geführt.

Die Erschließung der Wohnhausbebauung erfolgt im Wesentlichen über den Tümmelerweg bzw. über hieran anschließende befahrbare Wohnwege.

Für die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte geplante öffentliche Verkehrsfläche mit Anschluss an die Herforder Straße besteht aus heutiger Sicht keine Notwendigkeit mehr. Im neu aufzustellenden Bebauungsplan kann diese Festsetzung daher entfallen.

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über Buslinien der BVO gegeben. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich an der Hebridenstraße (Haltestellen „Hebridenstraße“) bzw. an der Herforder Straße (Haltestelle „Meerweide“) in fußläufiger Entfernung. Die Haltestellen werden von der Buslinie - Altenhagen – Milse – Brake – Jöllenbeck (Linie 251) sowie von der Buslinie Schildesche – Brake – Milse – Altenhagen – Heepen (Linie 51) bedient.

4.4 Belange von Freizeit und Erholung

Im vorhandenen Bestand der Wohnbebauung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes besteht bereits aktuell ein Fehlbedarf an öffentlichen Spielflächen. Aus diesem Grund soll innerhalb des Plangebietes eine ca. 500m² große Fläche für einen öffentlichen Kinderspielplatz vorgesehen werden.

4.5 Belange der Umwelt

4.5.1 Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden auf der Grundlage der vorgefundenen Bestandssituation die Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter untersucht. Hierbei wurden die verschiedenen für das Planungsvorhaben erarbeiteten Fachgutachten, entspre-

chenden Datenquellen sowie Literatur ausgewertet. Für den Aspekt Artenschutz wurde eigenständige Untersuchungen in Form einer speziellen Artenschutzprüfung (SAP) angestellt.

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.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht zusammengefasst, der als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan vorliegt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass von den geplanten Vorhaben Wirkungen primär auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft ausgehen. Eine geringfügige Betroffenheit ergibt sich für die Schutzgüter Menschen und menschliche Gesundheit, Wasser sowie Klima und Luft. Keinerlei Auswirkungen sind für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Es wurden spezifische Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt. Auch nach deren Umsetzung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich auf der Basis des „Modifizierten Verfahrens zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes in der verbindlichen Bauleitplanung“, ein entsprechender Kompensationsflächenbedarf von 3.605 m² ermittelt wurde.

4.5.2 Spezielle Artenschutzprüfung

Im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Neuauflage des Bebauungsplans, ergibt sich die Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Im Zuge der speziellen Artenschutzprüfung wurden die durch die Planung zu erwartenden bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen untersucht.

Gemäß der Definition in § 7 BNatSchG sind bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung die folgenden Kategorien zu berücksichtigen:

- besonders geschützte Arten,
- streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten,
- europäische Vogelarten.

Zur Analyse erfolgte eine Auswertung des Fachinformationssystems Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen (FIS) sowie von einzelnen Fachgutachten und Umweltverträglichkeitsgutachten, die im Zusammenhang mit der Planung der L 712n erstellt wurden.

Die Spezielle Artenschutzprüfung¹ kommt zu folgendem Ergebnis:

„Von den 47 Tierarten, die im Untersuchungsgebiet vorkommen können, wurden im Rahmen der Konfliktanalyse 30 Arten als potenziell oder gering betroffen bewertet. Die Betroffenheit der Konfliktarten ist dabei durchweg von geringfügiger, teilweise theoretischer Natur. Der Grund dafür ist die Kleinräumigkeit des Vorhabens in Verbindung mit einer Vorbelastung des Untersuchungsgebietes. Diese Vorbelastung geht von einer teils intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der vorhandenen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung aus. Die neu entstehenden Lebensraumtypen können für einen Teil der betroffenen Arten ebenfalls eine Lebensraumfunktion übernehmen. Durch die Retentionsflächen kann sich im nördlichen Plangebiet hochwertigeres Feuchtgrünland entwickeln und durch den neu entstehenden Graben kann ein Lebensraum mit Biotopvernetzungsfunction geschaffen werden. Trotz der zu erwartenden vorhabensspezifischen Betroffenheiten ist für keine der Konfliktarten ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) i.V.m § 44 (5) BNatSchG gegeben. Die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang bzw. der Erhaltungszustand der lokalen Population kann dauerhaft sichergestellt werden. Das Erfordernis für ein Ausnahmeverfahren nach § 45 (7) BNatSchG ergibt sich nicht.“

4.5.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden über den heutigen Bestand hinaus die Voraussetzungen für eine zusätzliche Gewerbenutzung des Plangebietes auf bislang baulich nicht genutzten Flächen geschaffen. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belange des Gewerbes Vorrang eingeräumt wird. Demgegenüber werden gegenüber dem bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Wohnbauflächen reduziert.

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen. Die Reduzierung der Wohnbauflächen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sowie der Entfall der bislang festgesetzten Verkehrsflächen findet in der Gesamtbilanzierung des Bebauungsplanes Berücksichtigung.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Waldflächen werden durch die Planung nur bedingt tangiert. Durch die geplanten Abgrabungen für die Retentionsmaßnahmen werden Teile der vorhandenen Waldflächen befristet umgewandelt. Die Wiederbestockung soll im Rahmen der natürlichen Sukzession erfolgen. Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung der Waldflächen gemäß § 9 (1) Nr. 18 b BauGB. Sofern die natürliche Wiederbewaldung nicht innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nach Beendigung der Bodenarbeiten erfolgt, soll eine entsprechende Pflanzmaßnahme durchgeführt werden.

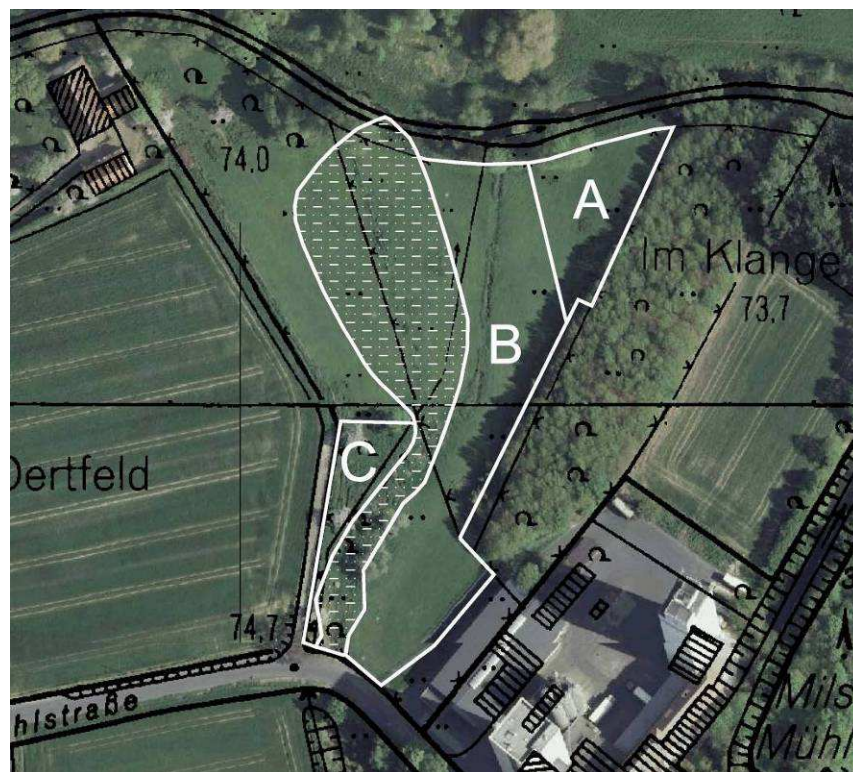
Die Böschungsoberkante des Johannisbaches ist mit zahlreichen Eichen bestanden, die als erhaltenswert einzustufen und zu erhalten sind. Der Schutz der Bäume wird durch Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Böschungsoberkante des Gewässers gemäß § 9 (1) Nr. 25 b planungsrechtlich festgesetzt. Die innerhalb der Grünfläche nördlich der Mehlstraße gelegenen 5

¹ Spezielle Artenschutzprüfung (SAP) zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III / M 11 „Milser Mühle“; Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld, Juli 2010

alten Obstbäume werden durch die Festsetzungen planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert. Die vorgesehenen Retentionsmaßnahmen werden um die Baumstandorte herum entwickelt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde der zu erwartende Eingriff bilanziert. Der ermittelte Gesamtkompensationsflächenbedarf umfasst 3.605 m². Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben werden 682m² Laubwaldfläche in Anspruch genommen werden. Für diese Waldflächen wird eine Ersatzaufforstung von 700 m² Laubwald geschaffen (Teilfläche A). Die Laubwaldfläche kann gleichzeitig einen ökologischen Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt darstellen. Die geplante Waldfläche kann auf dem Intensivgrünland zu 100 % auf den Ausgleichsflächenbedarf von 2.852 m² (siehe hierzu Umweltbericht Seite E 61) angerechnet werden. In die Teilfläche A integriert wird eine Gehölzfläche von 600 m² Größe die auf Basis einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Staatliches Umweltamt Bielefeld Az.: 51.057.00/02/721.1 vom 07.04.2003) umzusetzen ist. Diese Pflanzfläche westlich der Zufahrt zum Betriebsgelände konnte bislang nicht umgesetzt werden. Die Pflanzfläche von 600 m² wird nicht auf den aktuellen Ausgleichsflächenbedarf angerechnet.

Ergänzend zu der Schaffung von Waldflächen sollen Teile der derzeitigen Intensivgrünlandfläche zu einem Extensivgrünland entwickelt werden (Teilflächen B und C). Da diese Maßnahme zu 50 % anrechenbar ist besteht ein Flächenbedarf an Intensivgrünland von 5.200 m² (2.600 m² x 2 = 4.324 m²). Für diese Maßnahme steht eine Intensivgrünlandfläche von 5.200 m² zur Extensivierung zur Verfügung. Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann und soll ein vollständiger Ausgleich geschaffen werden. Die geplanten Maßnahmen sind geeignet, die durch das Vorhaben beanspruchten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes auszugleichen. Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt und allen Eingriffen als Sammelkompensationsmaßnahmen zugeordnet.



Luftbild mit Abgrenzung der Kompensationsflächen

4.5.4 Altlasten

Im Bebauungsplangebiet liegt die Altablagerung B 387, die genehmigte Auffüllung einer Senke mit Boden und Bauschutt. Gasmessungen im Rahmen einer Baumaßnahme auf einem angrenzenden Grundstück zeigten keine Auffälligkeiten.

Südlich des Plangebietes befinden sich die Altablagerungen S 329 und B 388 sowie die Altstandorte AS 20.

Die S 329, eine mit Boden und Bauschutt verfüllte Senke, wurde 1987 hinsichtlich der Bodenluft durch das Büro Slomka und Harder, Langenhagen, untersucht. Die Gehalte an halogenierten und aromatischen Kohlenwasserstoffen waren unauffällig. Lediglich Methan trat erhöht auf (bis zu 35 Vol%), wobei nicht festgestellt werden konnte, ob es sich um eine natürliche (Sumpfggebiet) oder eine durch die Deponie bedingte Methanbildung handelt.

Rammkernsondierungen und Bodenluftmessungen auf der Altablagerung B 388 zeigten keine Auffälligkeiten.

Der Altstandort AS 20 wurde im Rahmen des Abbruchs und der Neubebauung untersucht und saniert.

Bei der B 196, nordwestlich des Plangebietes, handelt es sich um die Auffüllung von Uferbereichen der Aa aus dem Jahr 1975.

Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf das Bebauungsplangebiet sind bisher nicht aufgetreten bzw. bekannt geworden, zumal sich die Altablagerungen, ausgenommen B 387, und der Altstandort jenseits der Bachläufe befinden.

4.5.5 Immissionsschutz

Hinsichtlich des bestehenden Nebeneinanders von vorhandener gewerblicher Nutzung und südwestlich und östlich an diese Nutzung angrenzender Wohnhausbebauung sowie der geplanten Ausweitung der gewerblichen Nutzung sind Immissionskonflikte nicht auszuschließen. Zur Feststellung der Immissionsauswirkungen der geplanten Maßnahmen wurde auf Grundlage der vorgesehenen Planung ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.²

Ziel des Gutachtens war es, die Auswirkungen des vorhandenen Mühlenbetriebes auf die bestehenden sowie die geplanten Wohnhäuser innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes zu ermitteln. Ebenso sollten die maximal möglichen Schallemissionen auf den möglichen Erweiterungsflächen des Betriebes ermittelt werden.

Für die schalltechnischen Berechnungen wurden die gesamten Gewerbegebietsflächen in drei Bereiche unterteilt:

- Teilfläche 1 (TF 1): Flächen des bestehenden Betriebes nördlich der Mehlstraße
- Teilfläche 2 (TF 2): Erweiterungsflächen nördlich des bestehenden Betriebes
- Teilfläche 3 (TF 3): Flächen südlich der Mehlstraße.

² Berechnung von Schallemissionen (Bericht-Nr.: 1143/2633 LL 55314243); DEKRA Umwelt GmbH; Bielefeld; 24.02.2009 ergänzt durch Schreiben vom 14.10.2009

Als relevante Immissionsorte wurden bei der Betrachtung die vorhandenen bzw. geplanten Wohngebäude an der Mehlstraße und dem Tümmelerweg sowie Wohngebäude an der Straße „Am Flottgraben“ und „Legatenweg“ betrachtet.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden bezogen auf den Bestand des Mühlenbetriebes Überschreitungen der Nachtrichtwerte an den Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes ermittelt. Hierauf basierend wurden entsprechende Lärminderungsmaßnahmen erarbeitet, deren Umsetzung in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Bielefeld und dem Betreiber des Mühlenbetriebes vereinbart wurden.

Unter Berücksichtigung dieser Lärminderungsmaßnahmen wurden für die einzelnen Teilflächen folgende Lärmemissionskontingente berechnet:

Gebiet	Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)] tags / nachts
TF1	69,0 / 57,6
TF2	57,5 / 45,0
TF3	60,0 / 42,5

Hieraus ergeben sich an den relevanten Immissionsorten folgende Immissionskontingente:

Immissionspunkt	Immissionskontingente L_{IK} [dB(A)] tags / nachts				Immissions- richtwert IRW [dB(A)] tags / nachts
	TF1	TF2	TF3	Gesamtbel.	
Am Flottgraben 2	42,0 / 37,7	37,8 / 23,4	39,2 / 19,8	44,8 / 37,9	55 / 40
Tümmelerweg 17	48,2 / 36,6	29,8 / 15,5	46,1 / 26,6	50,3 / 37,0	55 / 40
Tümmelerweg 9b	51,2 / 37,7	28,1 / 13,6	48,2 / 28,8	53,0 / 37,8	55 / 40
Mehlstraße 37	51,5 / 36,8	33,9 / 19,4	44,9 / 25,5	52,4 / 37,2	55 / 40
Am Flottgraben 16	46,5 / 34,4	39,8 / 25,4	30,9 / 11,5	47,4 / 34,9	50 / 35

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Zugrundelegung der Emissionskontingente an den relevanten Immissionsorten die jeweilig maßgeblichen Richtwerte eingehalten werden können.

Im Bebauungsplan erfolgt eine Gliederung der gewerblichen Nutzung nach der den Eigenschaften im Emissionsverhalten durch Festsetzung der maximal zulässigen Emissionskontingente.

Für den Bereich des Gewerbegebietes sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz der betriebsgebundenen bzw. betriebsungebundenen Wohnnutzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB aufgenommen worden.

4.5.6 Grundwasserschutz / Schutz der Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt innerhalb nicht in einem festgesetzten oder derzeit geplanten Wasserschutzgebietes der Stadt Bielefeld.

Zum Teil liegen die Gewässerläufe des Johannisbaches (Gewässernummer 11) sowie die Johannisbach-Umflut (Gewässernummer 10.05) innerhalb des Plangebietes. Die geplante Erweiterung der gewerblichen Nutzung hält von den Gewässerläufen einen entsprechenden Abstand. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen hält einen Abstand von ca. 5m von der Böschungsoberkante des Johannisbaches ein. Zudem ist die im nicht überbaubaren Bereich des Gewerbegebietes entlang des Johannisbaches vorhandene Begrünung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB als zu erhalten festgesetzt.

Unabhängig von den Planungen des Bebauungsplanes soll zur Verbesserung der Durchgängigkeit des Gewässers des Johannisbaches am Wehr der Milser Mühle eine Fischaufstiegshilfe gebaut werden.

4.5.7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Johannisbaches, das mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 28.07.1997 festgesetzt wurde.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz dürfen in Überschwemmungsgebieten durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Die zuständige Behörde kann die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

- keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
- das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
- eine Gefährdung von Leben, erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
- die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
- die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zu Grunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Aus diesem Grunde wurde durch den Betreiber des Mühlenbetriebes ein entsprechender Antrag auf Ausnahme nach § 31b Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde ge-

stellt. Für den Antrag wurde ein Fachgutachten erarbeitet, dass die Auswirkungen der geplanten Erweiterung der gewerblichen Nutzung auf das Überschwemmungsgebiet untersucht.³

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes gehen ca. 6.500m³ Retentionsvolumen innerhalb des Überschwemmungsgebietes verloren. Ziel ist es, diesen Verlust durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Das geplante Konzept sieht daher folgende Maßnahmen vor:

- Schaffung von zusätzlichem Retentionsvolumen (ca. 8.200m³) durch Abgrabung von Geländeflächen nördlich und südlich der Mehlstraße. Die Abgrabungsflächen erhalten eine mittlere Vertiefung, um im Überflutungsfalle ein Abfließen des Wassers in Richtung der Johannisbach-Umflut zu gewährleisten.

Der Gutachter kommt zu der Auffassung, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen der Eingriff in das Überschwemmungsgebiet mehr als ausgeglichen werden kann.

Die geplante Retentionsfläche ist im Bebauungsplan als Fläche für den Hochwasserschutz gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

4.5.8 Stadtklima

Laut Stadtklimaanalyse (2007) bildet der Großteil des Plangebietes ein Streusiedlungs- und ein Grünflächen-Klimatop innerhalb des mäßig klimaempfindlichen Kaltluftsammelgebietes Johannisbachtal. Entlang des Johannisbaches selber befindet sich ein hoch klimaempfindliches Grünsystem. Von Süden her gerichtete Kaltluftströmungen begünstigen eine bodennahe Belüftung sowie behagliche Kühleffekte in warmen Sommernächten. Die mikroklimatische und bioklimatische Situation ist hier insgesamt deutlich ausgeglichen.

Die mit der Planung einhergehende Versiegelung mäßig klimaempfindlicher Fläche bedingt im Bereich der Gewerbegebietserweiterung den Verlust des Grünflächenklimatops und des Streusiedlungsklimatops. Durch den Erhalt des Baumbestandes auf der Böschungsoberkante des Johannisbaches können die Auswirkungen auf das Grünflächen-Klimatop vermindert werden.

Im Bereich der Wohnnutzung am Tümmelerweg bedingt die mit der Planung einhergehende Versiegelung aufgrund der vorgesehenen kleinflächigen Nachverdichtung, der bereits in größerem Umfang bestehenden Bebauung stadtklimatisch grundsätzlich keine erheblichen Veränderungen. Der Charakter eines Streusiedlungs-Klimatops mit günstigem Mikro- und Bioklima bleibt hier weiterhin erhalten.

4.5.9 Energieeffizienz

Der Bereich der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung ist weitgehend eben. Der unbebaute Teil des Plangebietes ist derzeit ungehindert der Sonneneinstrahlung ausgesetzt. Verschattungseffekte werden durch vorhandene Bebauung sowie Bäume und Sträucher verursacht. Aufgrund der o.g. Verschattungseffekte ist die mittlere jährliche Einstrahlung kWh/m² im Vergleich zu einer unverschatteten Fläche eingeschränkt, die prozentuale Strahlungsaus-

³ Gutachten zur Möglichkeit der Erweiterung der baulichen Nutzung im Rahmen eines geänderten Bebauungsplanes nach den Bedingungen des § 31b WHG; Ingenieurbüro Kurt Herrendörfer; Bad Salzungen, 13.03.2008

beute insgesamt geringer. Die Einbußen für eine solarenergetische Nutzung sind nicht umwelterheblich, da die Anforderungen der DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ an eine ausreichende Besonnung erfüllt werden.

4.6 Belange der Ver- und Entsorgung

4.6.1 Versorgung

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. An der Mehlstraße ist eine Trafostation vorhanden, deren Fläche im Bebauungsplan durch Festsetzung einer Versorgungsfläche gesichert werden soll. Der im Plangebiet vorhandene Gewerbebetrieb verfügt über eine Wasserkraftnutzung zur Stromerzeugung.

4.6.2 Entwässerung

Schmutzwasser

In der Mehlstraße befindet sich der Schmutzwasser Hauptsammler Ost. Er durchquert, von Westen kommend, das Plangebiet in östlicher Richtung und biegt dann im Bereich des Siekes nach Norden ab. In diesem SW-Sammler fließt das gesamte Schmutzwasser des östlichen Stadtgebietes zum Klärwerk Brake. Im Plangebiet anfallendes Schmutzwasser muss an diesen Sammler angeschlossen werden.

Das Plangebiet wird in Nordsüdrichtung von drei Rohschlamm/Filtratwasser- und Trübwasserdruckrohrleitungen mit den Bezeichnungen 2 x AZ DN 250, PN 16 und 1 x AZ DN 200, PN16 zwischen den Klärwerken Bielefeld Heepen und Brake gekreuzt. Diese können weder verlegt noch überbaut werden. Um die Wartung und Unterhaltung der Leitungen sicherzustellen, ist nördlich der Mehlstraße auf der Trasse des Hauptsammlers Ost, im Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der der Stadt Bielefeld festgesetzt, um eine Zuwegung in einer Breite von 3 m bis zum letzten SW-Schacht vor der Johannisbach Umflut herzustellen.

Wohnbebauung:

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen in der geplanten privaten Erschließungsstraße sowie dem im Lageplan gekennzeichneten Grundstück erforderlich. Ersatzweise ist die Ausweisung einer öffentlichen Wegetrasse möglich.

Ein Anschluss an das vorhandene private Entwässerungssystem im Tümmelerweg (Privatweg) ist nicht möglich, da die Entwässerung in diesem Bereich nicht mehr den Regeln der Technik entspricht.

Die noch zu bebauenden Grundstücksflächen am östlichen Ende der privaten Wohnwege können ebenfalls nicht an die vorhandenen privaten Kanäle in den vorh. Erschließungswegen angeschlossen werden, da diese ebenfalls an die Kanäle im Tümmelerweg angeschlossen sind. Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal besteht nur über die nördlich gele-

genen fremden Grundstücke. Nach § 9 (1) Ziffer 21 BauGB sind im Bebauungsplan daher entsprechende Flächen mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zugunsten privater Dritter gesetzt. Das Schmutzwasser der geplanten Häuser ist über der Rückstauenebene anzuschließen bzw. zu heben, da der Hauptsammler Ost in diesem Bereich temporär eingestaut wird.

Gewerbefläche

Das Schmutzwasser der gewerblichen Erweiterungsflächen wird an die vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage angeschlossen.

Regenwasser

Nach § 51 a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu errichten und zu betreiben.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Wohnbebauung wird über den vorhandenen Regenwasserkanal in der Mehlstraße über die Einleitungsstelle E 4/38 ortsnah in den Johannisbach eingeleitet. Für die Einleitung E 4/38 in den Johannisbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Oberen Wasserbehörde, befristet bis zum 31.01.2019. Die Niederschlagsentwässerung der vorh. Gewerbefläche wird über private Einleitungsstellen entwässert.

Wohnbebauung

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Regenwassers ist die Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen in den geplanten privaten Erschließungsstraßen erforderlich. Ein Anschluss an das vorhandene Entwässerungssystem im Tümmelerweg ist nicht möglich, da die Entwässerung in diesem Bereich nicht den Regeln der Technik entspricht. Das anfallende Regenwasser muss über eine neue Einleitungsstelle in die neue Retentionsfläche des Johannisbaches eingeleitet werden. Für den öffentlichen Regenwasserkanal ist ein Durchleitungsrecht erforderlich.

Die noch zu bebauenden Grundstücksflächen am östlichen Ende der privaten Wohnwege können ebenfalls nicht an die vorhandenen privaten Kanäle in den vorh. Erschließungswegen angeschlossen werden, da diese ebenfalls an die Kanäle im Tümmelerweg angeschlossen sind. Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal besteht nur über die nördlich gelegenen fremde Grundstücke. Nach § 9 (1) Ziffer 21 des BauGB sind im Bebauungsplan daher entsprechende Flächen mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zugunsten privater Dritter festgesetzt.

Die aus der Wohnbaufläche abzuleitenden Niederschlagsabflüsse stammen von Oberflächen der Kategorie I (unbelastetes Niederschlagswasser). Lt. Rd. Erlass des MUNLV vom 26.05.2004 "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" ist Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die der Kategorie I zuzuordnen sind, nicht zu behandeln.

Gewerbefläche

Die geplante Erweiterung der Gewerbefläche liegt direkt am Johannisbach. Das Niederschlagswasser kann über eine private Einleitungsstelle direkt in dieses Gewässer eingeleitet werden. Inwieweit das Niederschlagswasser vor Einleitung in das Gewässer einer Behandlung bedarf, ist im Einzelgenehmigungsweiteren zu klären.

4.7 Belange des Denkmalschutzes

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

5. Flächenbilanz

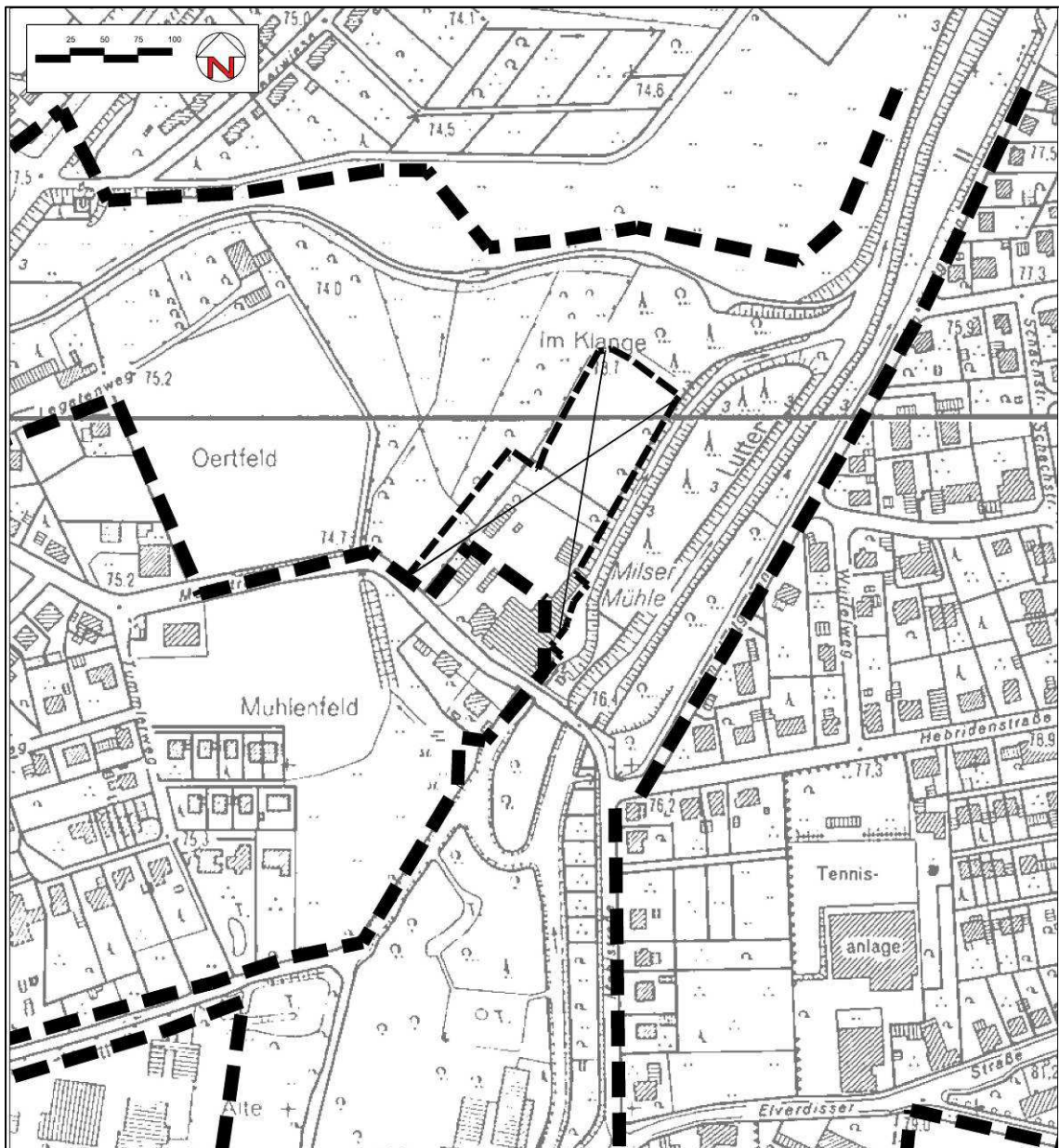
Gewerbegebiet	ca. 1,56 ha
Wohngebiet	ca. 1,25 ha
Verkehrsflächen (öffentlich / privat)	ca. 0,55 ha
Grünflächen	ca. 1,95 ha
Flächen für Wald	ca. 1,94 ha
Flächen für die Versorgung	ca. 0,01 ha
Wasserflächen	<u>ca. 0,49 ha</u>
Gesamtfläche Plangebiet	ca. 7,75 ha
Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten:	22 WE
Anzahl der zusätzlich geplanten Wohneinheiten:	20 WE

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7. 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. Eine solche widersprechende Festsetzung stellt die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost, die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes sowie des Entwicklungszieles 1. für den Bereich des Bebauungsplangebietes dar. Die Grenze des Geltungsbereichs sowie des Landschaftsschutzgebietes soll entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW zurückgenommen werden.



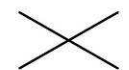
Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost



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.

8. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen Kosten für den Bau einer Brücke für Fußgänger und Radfahrer (ca. EUR 60.000,-), den anschließenden Fuß- und Radweg entlang der Mehlstraße (ca. EUR 14.000,-) sowie den Kinderspielplatz (ca. EUR 60.000,-). Die Planungskosten für den Bebauungsplan und den ergänzenden Fachgutachten wurden von einem privaten Investor getragen.