

Bebauungsplan

Nr. III / O 12

5.Änderung

Dingerdisser Straße, L 787, Grenze ca. 240 m
östlich parallel zur Hillegosser Str., L 787n,
Bechterdisser Straße, Brönninghauser Bach,
Autobahn A2

Heepen

Satzung

Begründung

Anlage

C	5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12 - Begründung Stand: Satzung
----------	---

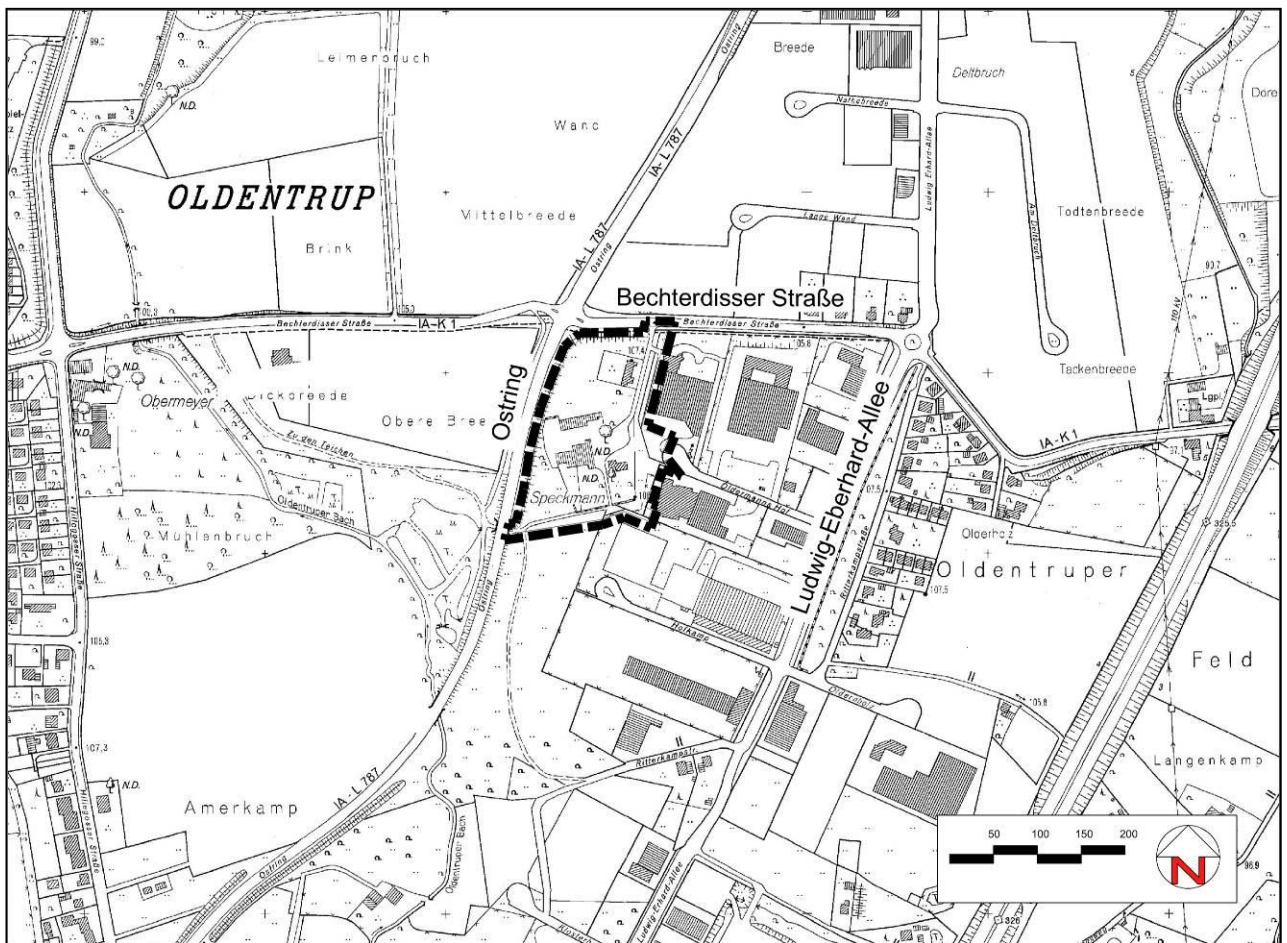
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12

„Dingerdisser Straße – Neue Gewerbegebiete entlang der A 2“

- Begründung -



- Satzung -

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bauamt, 600.51

27.09.2013

Inhaltsübersicht

1.	Allgemeines	3
2.	Vorliegende Planungen	3
3.	Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation	5
4.	Ziele und Zwecke der Planung	9
4.1	Belange des Gewerbes	9
4.2	Belange des Verkehrs	10
4.3	Belange von Freizeit und Erholung	10
4.4	Belange der Umwelt	11
4.4.1	Umweltprüfung	11
4.4.2	Artenschutz	11
4.4.3	Naturschutz und Landschaftspflege	12
4.4.4	Altlasten	13
4.4.5	Stadtklima und Luftreinhaltung	13
4.4.6	Energieeffizienz	13
4.4.7	Immissionsschutz	13
4.4.8	Grundwasserschutz / Schutz der Oberflächengewässer	15
4.5	Belange der Ver- und Entsorgung	15
4.5.1	Versorgung	15
4.5.2	Entwässerung	15
4.5.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	16
4.5.4	Telekommunikation	16
4.6	Belange des Denkmalschutzes	17
5.	Flächenbilanz	17
6.	Bodenordnung	17
7.	Auswirkungen auf den rechtswirksamen Landschaftsplan	17
8.	Kostenschätzung	19

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 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) soll der Bebauungsplan Nr. III / O 12 für das Gebiet südlich der Bechterdisser Straße und östlich des Ostrings im Stadtbezirk Heepen im Rahmen der 5. Änderung geändert werden.

2. Vorliegende Planungen

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die zu ändernden Bereiche derzeit als gewerbliche Baufläche sowie in Teilen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Trotz der geringfügigen Abweichung wird die geplante Nutzung als aus dem FNP entwickelte Nutzung angesehen.

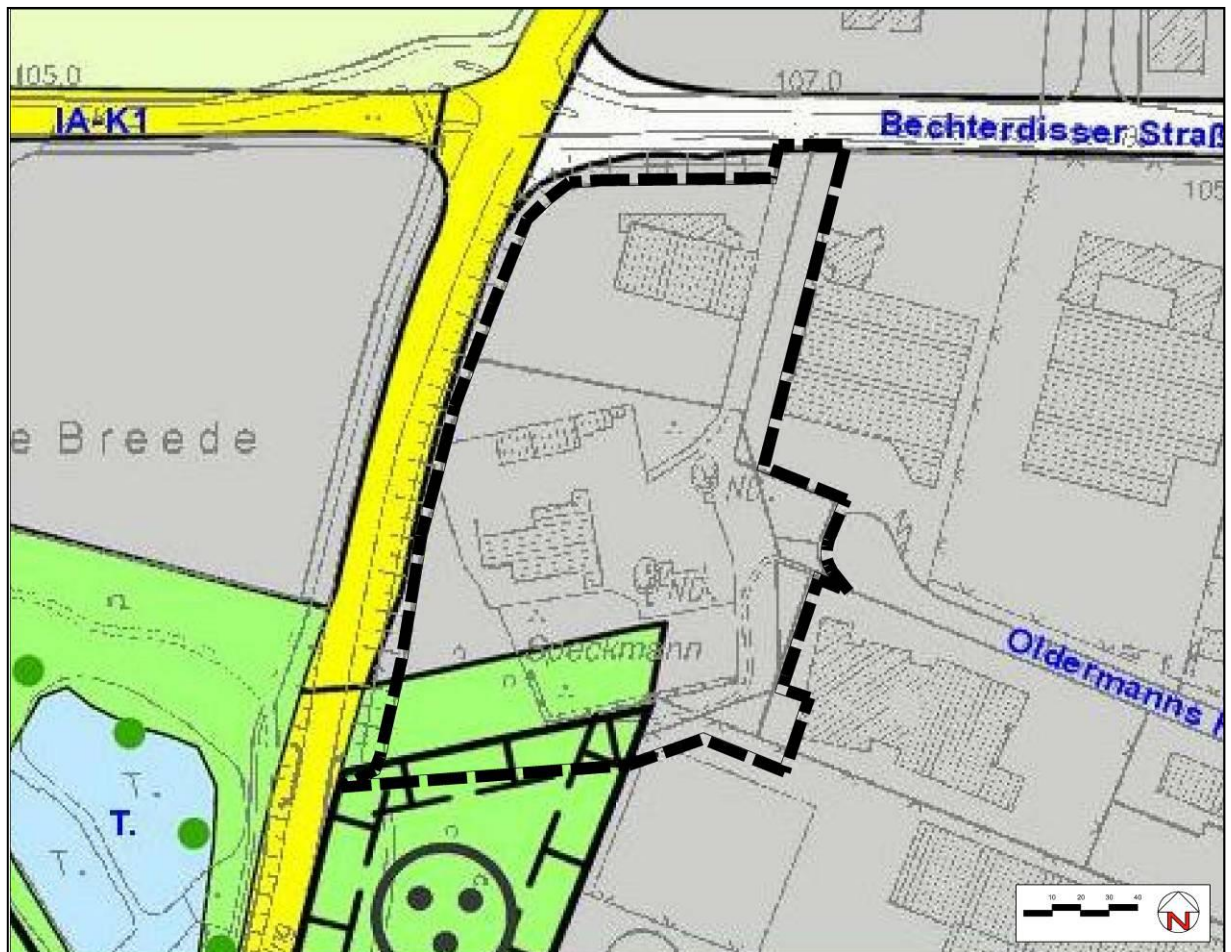


Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld mit Abgrenzung des Änderungsbereiches des B-Planes

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III / O 12, der in seiner Ursprungsfassung seit 1995 rechtsverbindlich ist. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet größtenteils Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sowie im Süden öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und im Osten eine private Grünfläche fest. Für einen kleinen Bereich an der südöstlichen Ecke ist gemäß § 8 BauNVO Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die als Grünflächen festgesetzten Teilflächen sind zusätzlich gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

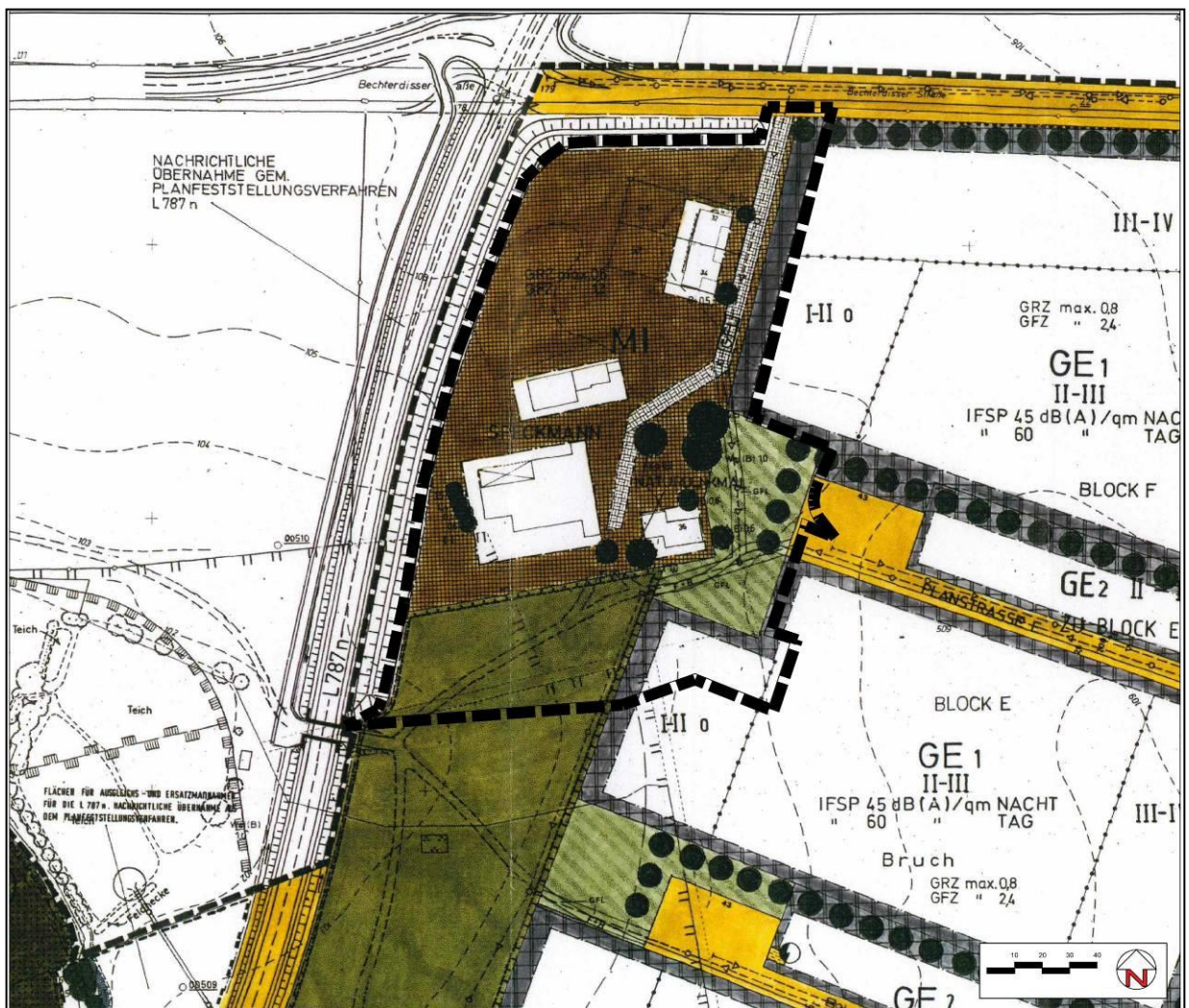


Abb. 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III / O 12 der Stadt Bielefeld mit Abgrenzung des Änderungsbereiches des B-Planes

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt zum Teil innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld, der für die betroffenen Flächen das Entwicklungsziel 6 „Temporäre Erhaltung“ festsetzt.

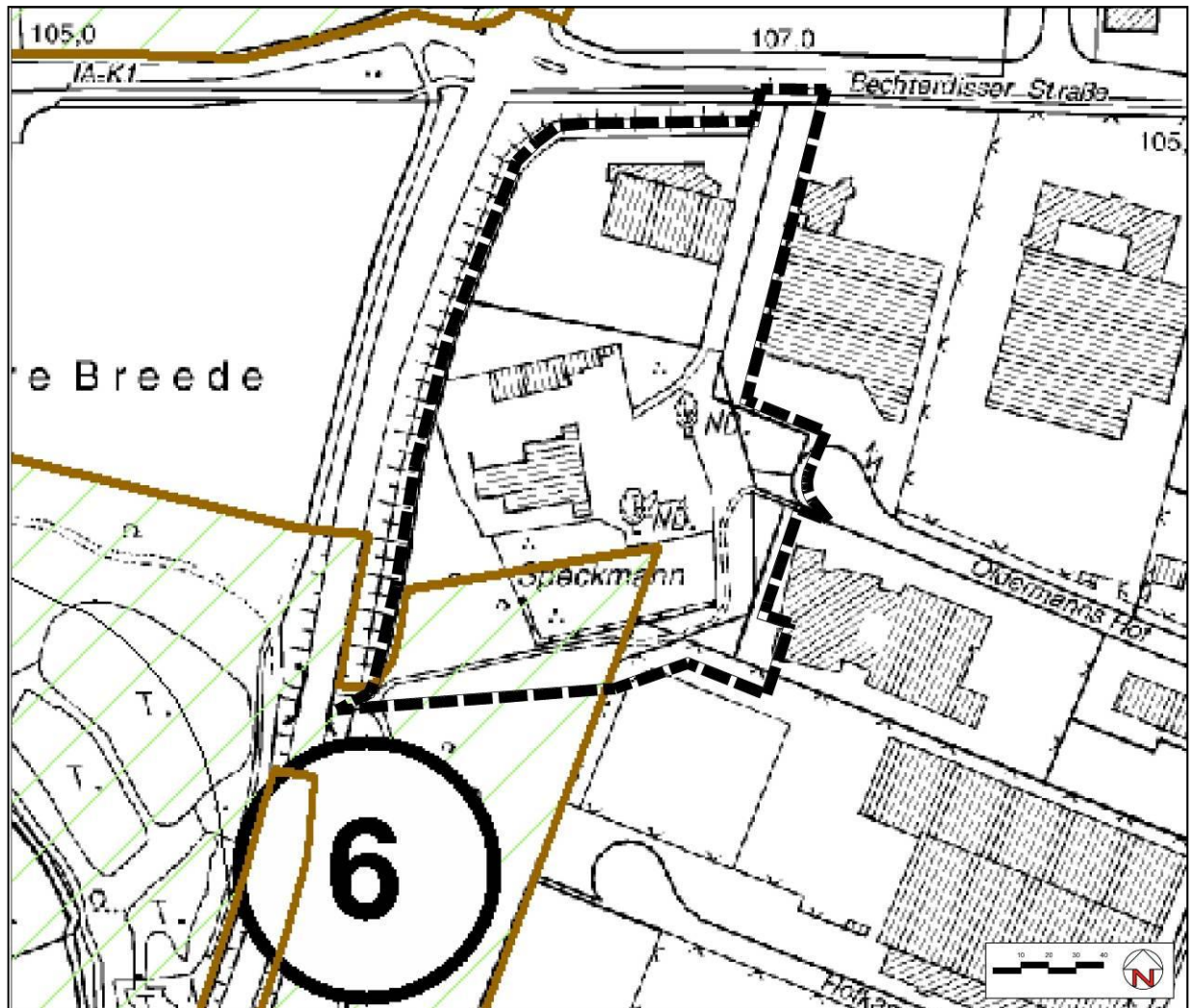


Abb. 3: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Landschaftsplan der Stadt Bielefeld mit Abgrenzung des Änderungsbereiches des B-Planes

3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Gebiet der Stadt Bielefeld im Stadtteil Oldentrup.

In dem heute als Mischgebiet festgesetzten Bereich des Plangebietes befindet sich die ehemalige Hofanlage Speckmann. Diese wurde bereits aufgegeben und die nördlichen Teilflächen des Änderungsbereiches werden derzeit bereits als Erweiterungsflächen des im Osten angrenzenden Gewerbebetriebes baulich genutzt. Dieser Betrieb verfügt über eine Zufahrt von der Bechterdisser Straße aus. Die betriebseigenen Stellplatzanlagen befinden sich entlang der Bechterdisser Straße und des Ostrings.

Die übrigen Teilflächen im Süden des Gebietes werden als öffentliche Grünfläche genutzt. Durch diese verläuft ein Fuß- und Radweg, der ausgehend von der Ludwig-Erhard-Allee in Richtung Ostring führt. Im südöstlichen Plangebiet befindet sich eine als Gewerbegebiet festgesetzte, aber bislang ungenutzte Teilfläche.

Das Umfeld im Osten des Plangebietes wird gewerblich genutzt. Südöstlich des Änderungsbereiches befindet sich eine betriebsgebundene Stellplatzanlage und von Süden grenzen Grünflächen an den Änderungsbereich an.

Entlang der Bechterdisser Straße und des Ostrings befindet sich eine begrünte Wallanlage.

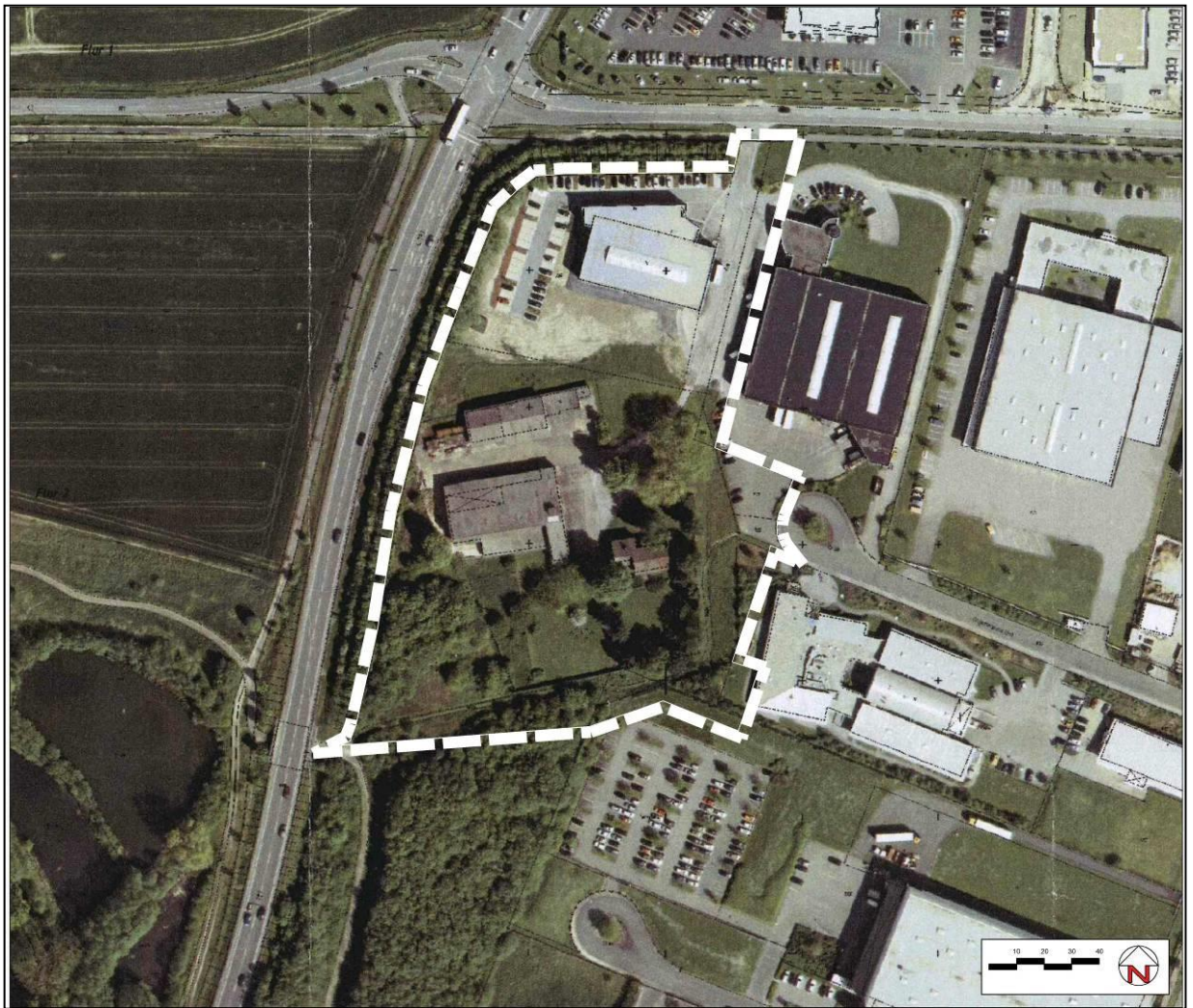


Abb. 4: Luftbild mit Abgrenzung des Änderungsbereiches des B-Planes

Weitere Einzelheiten zum Bestand ergeben sich aus dem Bestandsplan.

Bestandsplan

Planzeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Bebauungsplanänderung

Hauptnutzung



Gewerbe

II

Geschossigkeit, z.B. II-geschossig

SD

Dachform, z.B. Satteldach



Verkehrsfläche



Fuß- und Radweg



vorh. Stellplatzfläche / Hof



Grundstücksfläche



Grünfläche



Gehölz



Landwirtschaftliche Fläche



Gewässer



Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet



Landschaftsschutzgebiet



Baum eingemessen

Signaturen der Katastergrundlage



Gebäude mit Hausnummer



Nebenanlage, Garage



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



Böschung

4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange des Gewerbes

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird zum einen das Ziel verfolgt, das Plangebiet für die bestehenden und zukünftigen produzierenden und artverwandten gewerblichen Betriebe planungsrechtlich zu sichern. Dazu müssen die bislang als Mischgebiet festgesetzten Flächen als Gewerbegebiet geändert werden. Dies trägt unter anderem zum Erhalt des gewerblichen Bestandes bei. Zum Anderen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Folgenutzung auf den Flächen der ehemaligen Hofstelle Speckmann geschaffen werden.

Durch den teilweisen Ausschluss des Einzelhandels und dem generellen Ausschluss von Vergnügungsstätten, sowie der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Anlagen soll den gewerblichen Nutzungen auf den knappen Gewerbeflächen, über die die Stadt Bielefeld derzeit verfügt, der Vorrang vor anderen Nutzungen gegeben werden.

Für die südlichen Teilflächen besteht eine Nachfrage seitens eines bislang im Bielefelder Stadtgebiet ansässigen Gewerbebetriebes. Dieser hat auf seinem aktuellen Betriebsgrundstück die verfügbare Fläche ausgeschöpft und benötigt nun neue Gewerbeflächen. Der Betrieb ist jedoch im Mischgebiet nicht genehmigungsfähig. Dem soll durch Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen auf den bislang als Mischgebiet festgesetzten Flächen sowie durch die Umwandlung der öffentlichen Grünflächen zu Gewerbegebietsflächen im Plangebiet Rechnung getragen werden.

Des Weiteren verfolgt die vorliegende Änderung das Ziel der Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. *Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009*, S. 57 f.). Auf Grund dessen greift die vorliegende Änderung auf eine Einschränkung wie im Folgenden dargelegt zurück.

In dem als Gewerbegebiet gekennzeichneten Gebiet ist Einzelhandel ausgeschlossen. Ausnahmsweise bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstellen in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE-Gebieten („Handwerkerprivileg“), wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, wenn zudem eine flächenmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erkennbar sind. Weiterhin sollen auch Kfz-Handel sowie Motoradhandel zulässig sein, wenn der Zusammenhang mit einer Reparaturwerkstatt gegeben ist.

Um den vorhandenen Grünzug und den darin verlaufenden Weg im Süden des Plangebietes weiterzuführen und eine Anbindung an die Straße Oldermanns Hof zu gewährleisten, werden im Gegenzug Flächen, die bislang als gewerbliche Flächen festgesetzt waren, zugunsten von Natur und Landschaft zurückgenommen und als naturnahe Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

Für die übrigen Flächen wird gem. § 8 i. V. m. § 1 (6) BauNVO Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Höchstmaßen der BauNVO. Demnach sind eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von maximal 2,4 bei einer maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m zulässig.

Aus Gründen des Immissionsschutzes kommt es durch die Definition von Immissionswerten, an die sich die zukünftig ansiedelnden gewerblichen Nutzungen halten müssen, zu Nutzungseinschränkungen (siehe Kapitel 4.4.6).

Da sich, über die anlagenbezogene Lärmbelastung hinaus, auch der Straßenverkehrslärm auf das Plangebiet auswirkt sind bspw. im gesamten Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber auch als Ausnahme unzulässig.

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

4.2 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des vorhandenen Gewerbebetriebes im Norden erfolgt derzeit über eine Zufahrt von der Bechterdisser Straße. Der östlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbebetrieb wird über die vorhandene Stichstraße Oldermanns Hof, die von der Ludwig-Erhard-Allee zu erreichen ist, erschlossen.

Die Straße Oldermanns Hof wird auch zur Erschließung des geplanten Gewerbebetriebes dienen. Eine zusätzliche öffentliche Erschließung ist nicht notwendig da die vorhandenen Erschließungsstraßen ausreichend leistungsfähig sind.

Aufgrund der vorhandenen Wallanlage sind Zu- und Abfahrten von der im Westen an das Plangebiet angrenzenden Landesstraße Ostring ausgeschlossen.

4.3 Belange von Freizeit und Erholung

Der Verlust an öffentlicher Grünfläche soll teilweise durch Umwandlung der gewerblichen Bauflächen im Süd-Osten des Plangebietes kompensiert werden.

Die bislang geplante – jedoch noch nicht ausgebaute - Fuß- und Radwegeverbindung sowie der damit verbundene Grünzug sollen auch zukünftig planerisch gesichert werden. Dazu werden die bislang ungenutzten südöstlich liegenden Gewerbeflächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünanlage festgesetzt, um eine ausreichende Breite für den Fuß- und Radweg zu schaffen und die angrenzende Begrünung zu erhalten.

4.4 Belange der Umwelt

4.4.1 Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde (siehe Anlage D).

Dazu wurden alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Zusammenfassend kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12 „Dingerdisser Straße – Neue Gewerbegebiete entlang der A 2“ primär Wirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und in geringem Umfang auf das Schutzgut Boden ausgehen.

Zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens sollen gemäß den Empfehlungen des Umweltberichtes Maßnahmen ergriffen werden.

Die Eichengruppe, die unmittelbar an die nicht überbaubare Fläche im Bereich der Zufahrt der Hofstelle Speckmann grenzt, wird als erhaltenswerter Baumbestand gem. § 9 (1) 25 b BauGB planungsrechtlich gesichert. Der Kronentraufbereich zzgl. eines 1,50 m breiten Sicherheitsabstandes wird als Schutzbereich festgesetzt. Die im Süden des Plangebietes befindlichen Gehölzbestände werden durch Festsetzung als naturnahe öffentliche Grünfläche gesichert.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sollen Rodungs- und Räumungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeiten vorgenommen werden. Dies wird über die Beschreibung in den textlichen Festsetzungen gewährleistet. So ist die Beseitigung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erlaubt. Darüber hinaus ist vor einem Abbruch der Gebäude sowie der Fällung von Höhlenbäumen eine Kontrolle der Gebäude und Bäume auf eine Quartiernutzung durch gebäudebewohnende Fledermaus- und Vogelarten durchzuführen. Sollte eine Nutzung des Baumes festgestellt werden, ist mit der Rodung bis zur Aufgabe des Quartiers zu warten.

Für die im Plangebiet anstehenden Bodenarten „Typischer Parabraunerde“ und „Pseudogley-Parabraunerde“ kann im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahme formuliert werden. Bei Realisierung des Vorhabens ist ein Verlust des anstehenden Bodentyps nicht zu vermeiden.

4.4.2 Artenschutz

Es wurde eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt (siehe Anlage E). Für den Großteil der artenschutzrechtlich relevanten Säugetier- und Vogelarten sowie für sämtliche Amphibien- und Reptilienarten stellt das Plangebiet keine geeignete Fortpflanzungs- oder Ruhestätte bzw. kein essenzielles Nahrungshabitat dar. Allerdings weisen eine Höhlung in einem Birnbaum sowie die Gebäude im Plangebiet eine potenzielle Eignung als Fledermausquartier auf.

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind jedoch nicht zu erwarten. Insgesamt werden durch das Bebauungsplanverfahren, unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe Anlage D und textliche Festsetzungen unter Ziffer 10) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst.

4.4.3 Naturschutz und Landschaftspflege

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.

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI) zu Gewerbegebiet (GE) kommt es zu einer Intensivierung der baulichen Ausnutzbarkeit von Grund und Boden und somit zu einem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Darüber hinaus werden über den heutigen Bestand hinaus die Voraussetzungen für eine Gewerbenutzung des Plangebietes auf Flächen ermöglicht, bei denen es sich um bereits realisierte Ausgleichsflächen handelt.

Diese Flächen sollen an anderer Stelle nachgewiesen werden.

Gegenüber dem bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird jedoch in Teilen auch gewerbliche Fläche als Grünfläche innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Aus der Inanspruchnahme der öffentlichen Grünfläche und der Intensivierung der Bebauung durch die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes III/O 12 ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 2.933 m².

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Bielefeld auf Grundlage der im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom 16.06.1994 erfolgten Berechnung des Kompensationsflächenbedarfes ohne Berücksichtigung des ökologischen Verrechnungswertes. Auf Basis des Bewertungsverfahrens wurden jeweils der Kompensationsbedarf des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und des geplanten Bebauungsplanes durch Verschneiden mit dem aktuellen Bestand ermittelt.

Aus den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 3.409 m², der auf der Ausgleichsfläche 047/004 (Gemarkung Heepen, Flur 5, Flurstück 533) in Form der Entwicklung von Extensivgrünland ausgeglichen wird.

Der erforderliche Kompensationsbedarf von 2.933 m², der sich aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes ergibt, wird im Zuge des Ausbaus einer naturnahen Grünfläche auf der Ausgleichsfläche 058/009 der Stadt Bielefeld, Flur 1, Flurstücke 90, 929, 1636, 1637, 1639, 1782, 1795 und 1830 ausgeglichen.

Die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen wird über eine Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB in den textlichen Festsetzungen gewährleistet und damit planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus wird die bislang als privat festgesetzte Grünfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt um ebenfalls den Verlust der öffentlichen Grünfläche zu kompensieren.

Damit kann und soll ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Umwelt auf externen Flächen erzielt und die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kompensiert werden.

4.4.4 Altlasten

Altstandorte sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

4.4.5 Stadtklima und Luftreinhaltung

Das Plangebiet bildet laut Stadtklimaanalyse (2007) ein mäßig klimaempfindliches Streusiedlungsklimatop mit insgesamt günstiger Belüftung und ausgewogenem Mikro- und Bioklima. Insgesamt liegt das Gelände innenstadtdfern und ist nicht wärmebelastet.

Durch die geplante gewerbliche Nachverdichtung wird die Möglichkeit gesehen, dass Wärmeinseleffekte auftreten können. In Folge dessen werden Veränderungen des Bioklimas – in der Plangebietsmitte schwach belastend und das Wärmeempfinden von behaglich zu leicht warm – befürchtet.

Detaillierte Ausführungen zum Schutzgut Klima und Luft sind dem Umweltbericht zu entnehmen (Anlage D, S. 24 f.).

4.4.6 Energieeffizienz

Für die Bestandsgebäude im Plangebiet besteht ein gutes Potenzial zur Solarenergienutzung. Insbesondere das Flachdach des nördlichen Gewerbebetriebes eignet sich zur individuellen Ausrichtung von Solarmodulen. Die im südlichen Plangebiet lokalisierten Vegetationsbestände sind als potenzielle Verschattungsquellen zu betrachten. Zum Erhalt des Solarpotenzials des nördlichen Bestandgebäudes wird empfohlen, einen Bebauungsabstand von 30 m zur Südfassade (d. h. das 2,5-fache der zulässigen Gebäudehöhe) im Zuge von gewerblichen Neuansiedlungen einzuhalten.

4.4.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Erstaufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden für die gewerblichen Bauflächen sogenannte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen zum Immissionsschutz den tatsächlichen geplanten Nutzungen angepasst werden. Bezüglich der Immissionsauswirkungen des geplanten Vorhabens hat es bereits eine Voruntersuchung durch einen Schallgutachter gegeben.¹

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird es gemäß § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO zu einer Gliederung des GE-Gebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen

¹ Schalltechnische Untersuchung TÜV Nord vom 14.03.2011

Bedürfnissen und Eigenschaften kommen. Dazu werden die vom TÜV Nord (Schalltechnische Untersuchung vom 14.03.2011) ermittelten Immissionswerte zu Grunde gelegt.

Die Gliederung erfolgt durch:

- a) Begrenzung der Zusatzbelastung im Bereich der geplanten Änderung unter Berücksichtigung der vorhandenen (plangebenden) Lärmvorbelastung und
- b) ergänzend für sonstige Emissionen wie Luftschadstoffe und Gerüche gemäß Abstandserlass NRW mit Abstandsliste.

Im Bereich der geplanten Änderung sollen nur Betriebe und Anlagen zulässig sein, deren lärmtechnische Zusatzbelastung den an folgenden Immissionsorten jeweils zulässigen Immissionsrichtwert von

- Ritterkampstraße 9-21 tags 55 dB(A) / nachts 40 dB(A)
- Bechterdisser Str. 41 tags 60 dB(A) / nachts 45 dB(A)
- Bechterdisser Str. 34 tags wie nachts 65 dB(A)
- Oldermanns Hof 3, 6 tags wie nachts 65 dB(A)

um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Im Bereich der Planänderung sind darüber hinaus bezüglich Emissionen außer Lärmimmissionen nur Betriebe und Anlagenteile der Abstandsklassen V-VII (lfd. Nr. 81-221) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten zulässig.

Anlagen des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste NRW werden gemäß § 31 (1) BauGB als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren sonstige Emissionen, abgesehen von Schallbelastungen, durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störungsgrad reduziert werden können.

Abgesehen von den erläuterten anlagenbezogenen Lärmbelastungen wirkt sich der Straßenverkehrslärm auf den Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung aus. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 bzw. 55 dB(A) tags/nachts werden im Umfeld beider Straßen überschritten, rückwärtig eingehalten. Das Lärmbelastungsniveau ist im Straßenumfeld nicht mehr gewerbegebietstypisch und damit umwelterheblich.

Entlang der Bechterdisser Straße wird sich diese Lärmbelastung laut einer vereinfachten Abschätzung um rd. 1 dB(A) tags sowie nachts erhöhen und damit eine zusätzliche Überschreitung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 erfolgen.

Entlang des Ostrings wird die Lärmbelastung auf dem derzeitigen Niveau nahezu verbleiben. Damit ist die Belastung durch Straßenverkehrslärm auch in Zukunft umwelterheblich.

Betriebsgebundenes Wohnen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ist im gesamten Geltungsbereich der 5. Änderung auch als Ausnahme unzulässig.

4.4.8 Grundwasserschutz / Schutz der Oberflächengewässer

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

Oberflächengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

4.5.1 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.

4.5.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt derzeit im Trennsystem. In den angrenzenden Straßen sind Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden.

Schmutzwasser:

Anschlusspunkte für das anfallende Schmutzwasser befinden sich in der Bechterdisser Straße und der Straße Oldermanns Hof.

Durch die Höhenlage der Schmutzwasserkanäle und des Geländes wird es erforderlich, das anfallende Schmutzwasser zu den Anschlusspunkten zu pumpen. Das anfallende Schmutzwasser wird dann dem Klärwerk „Brake“ zugeleitet.

Niederschlagswasser:

Gemäß § 55 WHG und § 51a LWG wird das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung über die sich auf den Grundstücken und in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnahe in den Oldentruper Bach eingeleitet. Im Einzelnen wird das Niederschlagswasser wie nachfolgend beschrieben abgeleitet:

Der vorhandene öffentliche Regenwasser - Kanal fließt von der Bechterdisser Straße kommend, in südlicher Richtung durch das Änderungsgebiet.

Im Weiteren fließt das Regenwasser über das Regenklärbecken 8.09 „Speckmannsteiche“, das Regenrückhaltebecken 8.001 „Speckmannsteiche“ und die Einleitungsstelle E 8/59 in den Oldentruper Bach.

Für die Einleitung in den Oldentruper Bach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Oberen Wasserbehörde, befristet bis zum 31.12.2016.

Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll dem vorhandenen Regenwasserkanal innerhalb des Baugebietes zugeleitet werden.

Bei gewerblichen Nutzungen ist der Rd. Erlass des MUNLV vom 26.05.2004 zum Umgang mit Regenwasser zu beachten. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die aus

dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagsabflüsse von Oberflächen der Kategorie II stammen (schwach belastetes Niederschlagswasser). Diese Abflüsse werden im vorhandenen Regenklärbecken 8.09 behandelt.

Rechtliche Voraussetzungen

Wegen der geplanten Nutzungsänderungen im Einleitungsgebiet ist eine Anpassung des bestehenden Wasserrechtes erforderlich.

Für einige Flächen sind im B-Plan GFL-Rechte zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb – festzusetzen. Die Durchleitungsrechte sind ins Grundbuch einzutragen und müssen spätestens bei Abschluss des Erschließungsvertrages vorliegen.

Die Durchleitungsrechte für den RWK auf dem Grundstück Oldentrup Flur 2, Flurstück 930 bestehen bereits. Für das Grundstück Oldentrup Flur 2, Flurstück 978 bestehen keine Durchleitungsrechte, da sich das Grundstück im Eigentum der Stadt befindet. Bei einer Veräußerung des Grundstückes müssen die Durchleitungsrechte für den vorhandenen RWK grundbuchlich gesichert werden.

4.5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Führung und Unterhaltung der vorhandenen Regenwasserkanäle wird ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie ein Geh- und Leitungsrecht im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Baumgruppe zugunsten des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld entlang der östlichen Plangebietsgrenze im Bebauungsplan festgesetzt. Hinsichtlich des Geh- und Leitungs-Rechts im Kronentraufbereich wird festgesetzt, dass die betreffenden Flächen als naturnahe Wiesenfläche erhalten bleiben und eine Versiegelung unter den Bäumen ausgeschlossen wird.

Im zentralen Plangebiet wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld planungsrechtlich gesichert.

Der Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

4.5.4 Telekommunikation

Innerhalb des Plangebietes liegen Telekommunikationsleitungen der Telekom Netzproduktions GmbH. Diese sollen von der Planung berücksichtigt und Beschädigungen vermieden werden.

Der Zeitpunkt für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes sollte mind. 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Die Ausbaubreite der Trasse beträgt 1 m.

4.6 Belange des Denkmalschutzes

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

5. Flächenbilanz

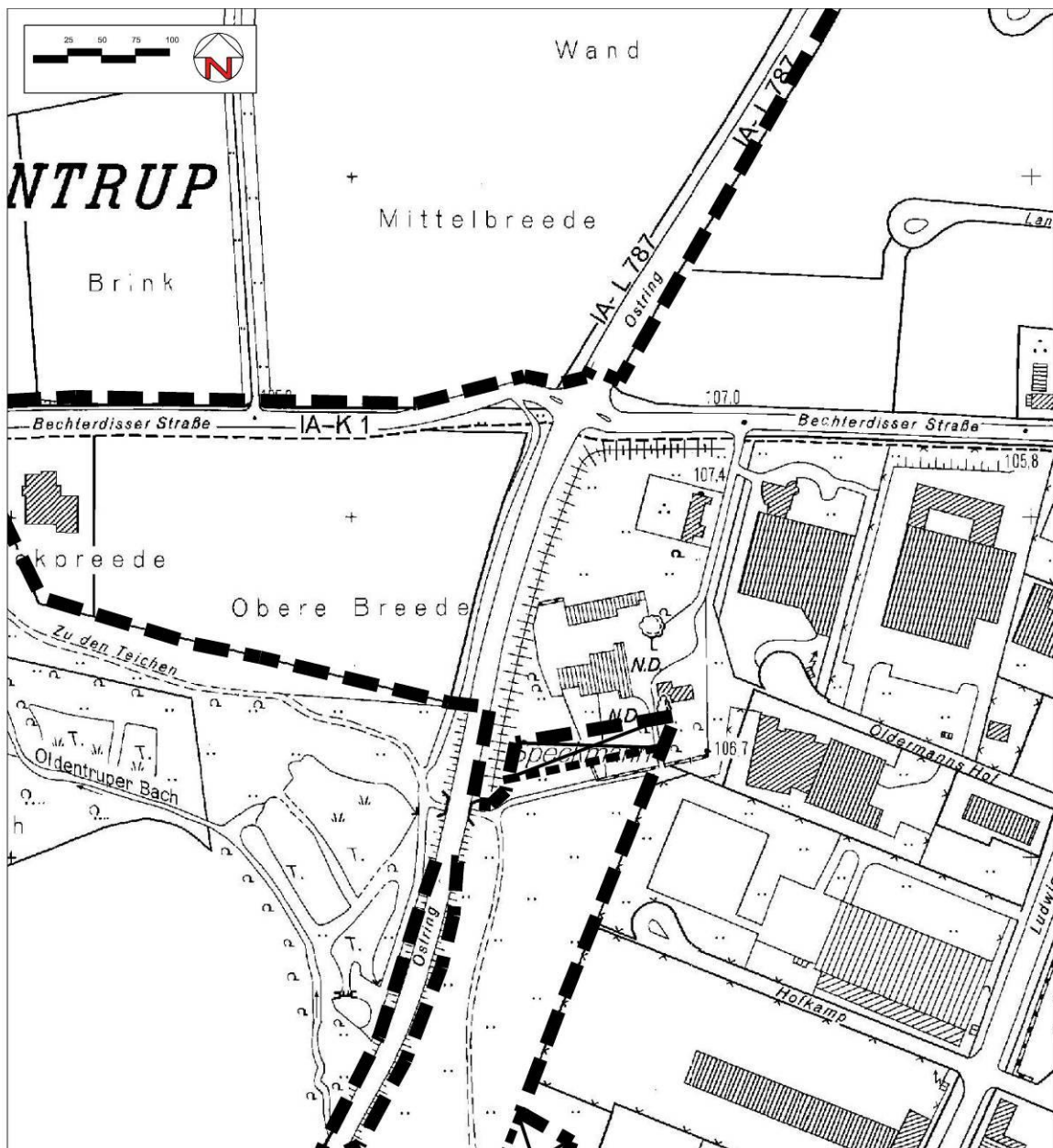
Gewerbegebiet	ca. 2,09 ha
Grünflächen	<u>ca. 0,38 ha</u>
Gesamtfläche Plangebiet	ca. 2,47 ha

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7. Auswirkungen auf den rechtswirksamen 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 Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost sowie das Entwicklungsziel 6 „Temporäre Erhaltung“ für den Bereich des Bebauungsplangebietes dar. Die Grenze des Geltungsbereichs soll entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW auf die Grenze zwischen dem festgesetzten Gewerbegebiet und der öffentlichen Grünfläche zurückgenommen werden.



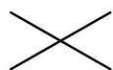
Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost



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

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Planungsmaßnahme. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Dazu wurde ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zwischen dem Auftraggeber, dem Auftragnehmer und der Stadt Bielefeld abgeschlossen.

Es fallen Herstellungskosten in Höhe von ca. 65.700 € für die Herrichtung der Flächen an.

Die Folgekosten für die Grünunterhaltung für die neu hinzuwachsenden Flächen belaufen sich auf 980 € jährlich. Die Gesamtfolgekosten für die Grünunterhaltung, also für die gesamte festgesetzte öffentliche Grünfläche, liegen bei ca. 1.400 € jährlich.

Die Folgekosten für das Umweltamt (Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den ISB) belaufen sich auf 7.230 € jährlich.

Bei der Stadt verbleiben jedoch Mehreinnahmen durch den Verkauf der zukünftigen gewerblichen Bauflächen. Von der Bauleitplanung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.