

Anlage

A

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S/68 „Gewerbegebiet östlich Senner Straße zwischen den Hausnummern 151 – 165 und westlich Nordfeldweg“

- Abgrenzungsplan
- Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Vorentwurf; April 2021

Stadtbezirk Senne

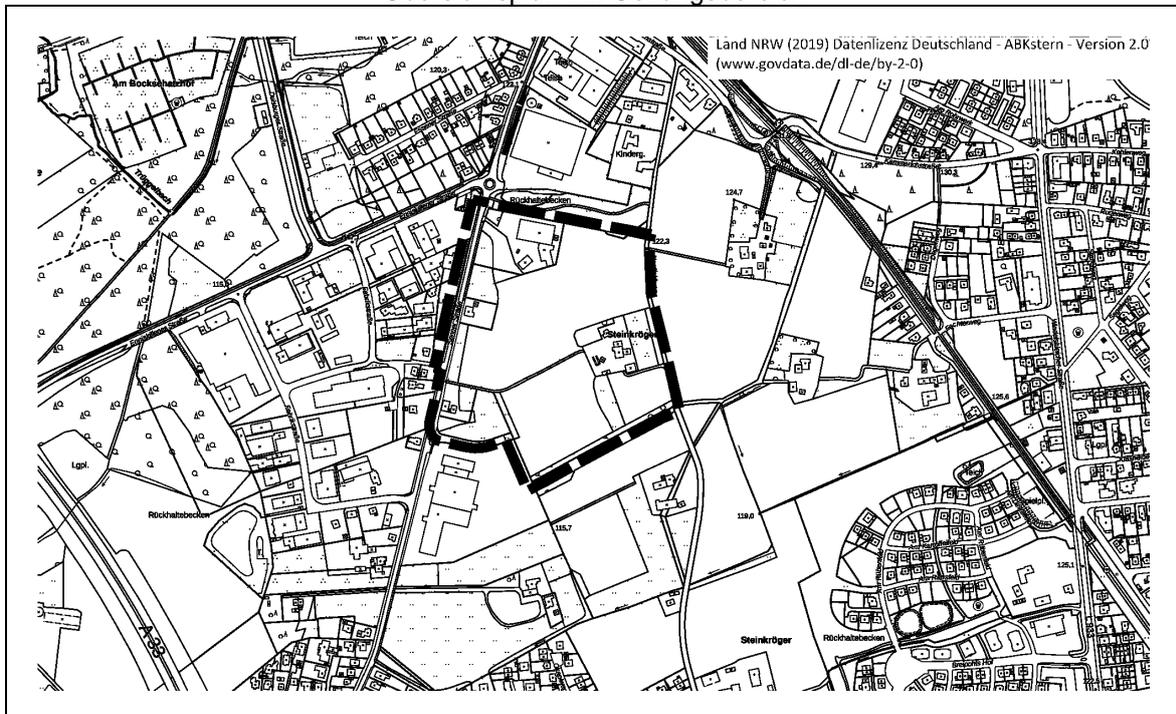
Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S/68

**„Gewerbegebiet östlich Senner Straße
zwischen den Hausnummern 151 – 165 und
westlich Nordfeldweg“**

**Übersichtspläne,
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Vorentwurf
April 2021

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

A: Bebauungsplan Nr. I/S/68 „Gewerbegebiet östlich Senner Straße zwischen den Hausnummern 151 – 165 und westlich Nordfeldweg“

Inhaltsverzeichnis

I. Übersichtspläne

1. Abgrenzungsplan
2. Gestaltungsplan (ohne Maßstab)

II. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

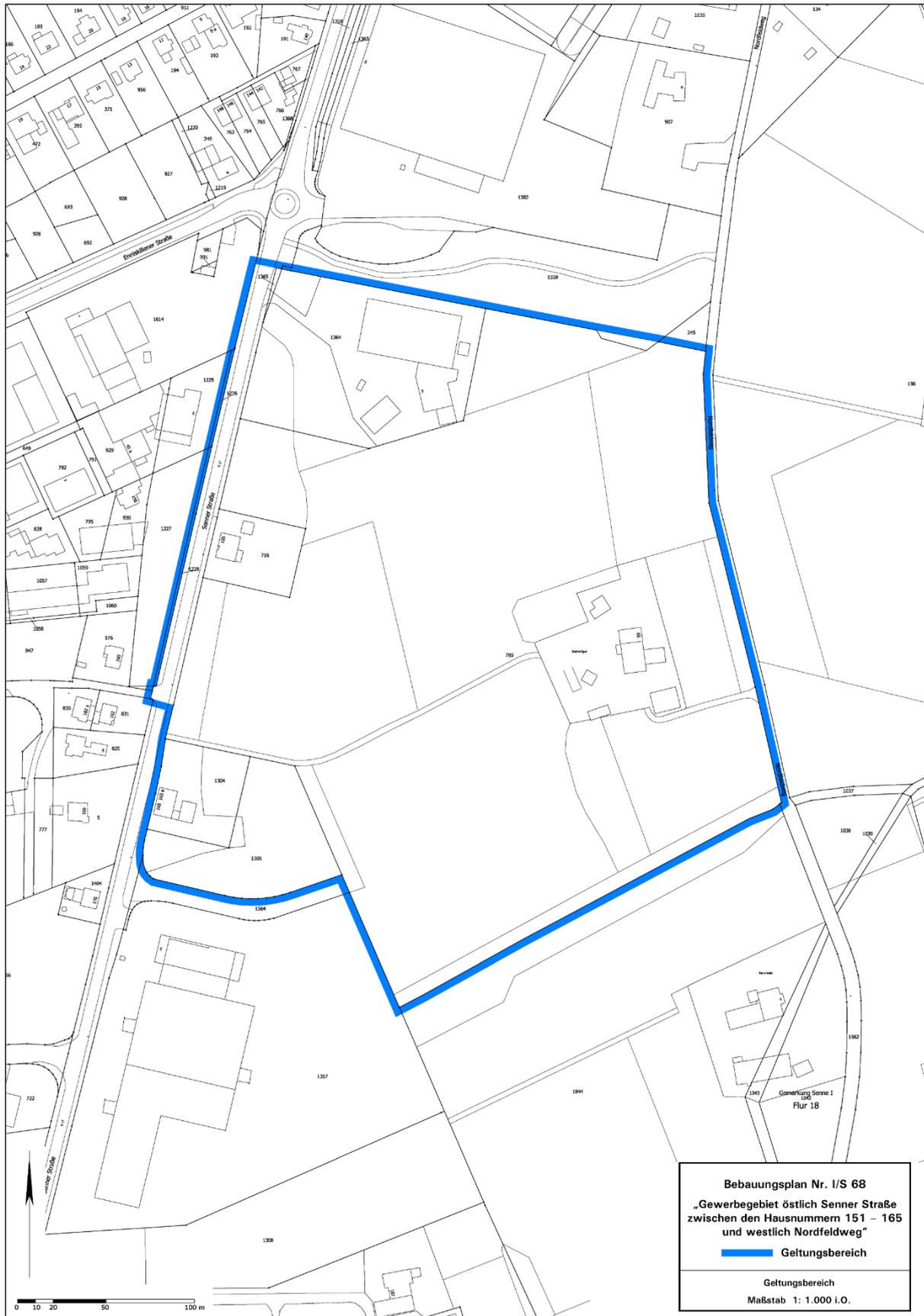
1. Allgemeines
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets
3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung
4. Planungsziele und Plankonzept
 - 4.1 Planungsziele
 - 4.2 Städtebauliches Konzept
5. Grundsatzüberlegungen zu planungsrechtlichen Festsetzungen und zu grundlegenden abwägungsrelevanten Aspekten
6. Belange des Umweltschutzes
7. Umsetzung der Bauleitplanung
8. Vorliegende Gutachten

Ausdrücklicher Hinweis:

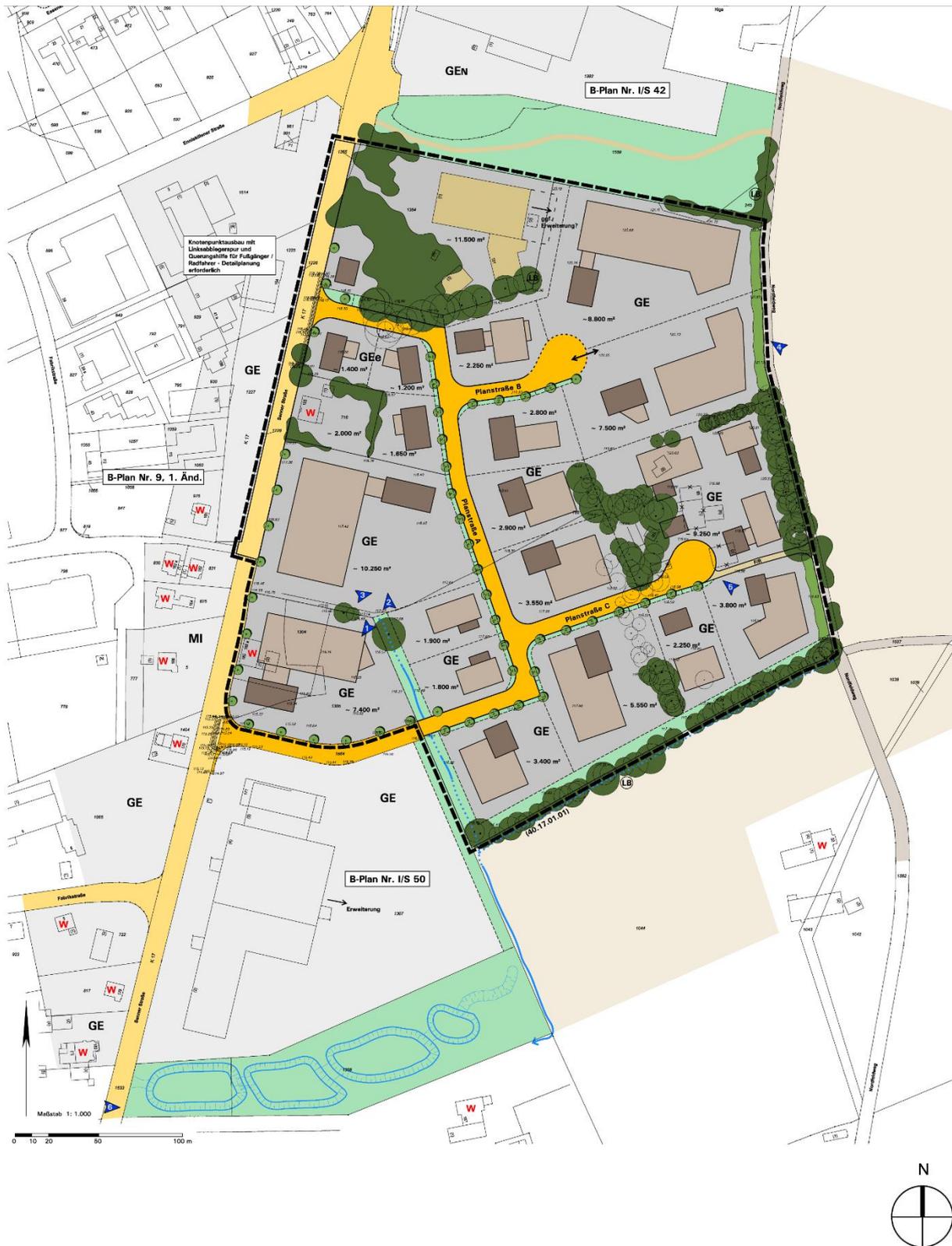
Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. I/S 68 „Gewerbegebiet östlich Senner Straße zwischen den Hausnummern 151 – 165 und westlich Nordfeldweg“ wird als städtebaulicher Gestaltungsplan vorgelegt. Auf Basis dieser Rahmenplanung werden im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB zunächst die Planungsgrundlagen abgestimmt und Abwägungsmaterialien für die weitere Bearbeitung gesammelt. Nach Klärung der für die Fortführung des Planverfahrens wichtigen Aspekte wird der Bebauungsplan-Entwurf gemäß BauGB ausgearbeitet (Rechtsplan).

I. Übersichtspläne

1. Abgrenzungsplan

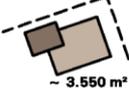


2. Gestaltungsplan (ohne Maßstab, farbig)

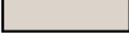


Zeichenerklärung Gestaltungsplan

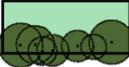
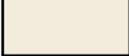
Bauliche Nutzungen im Plangebiet

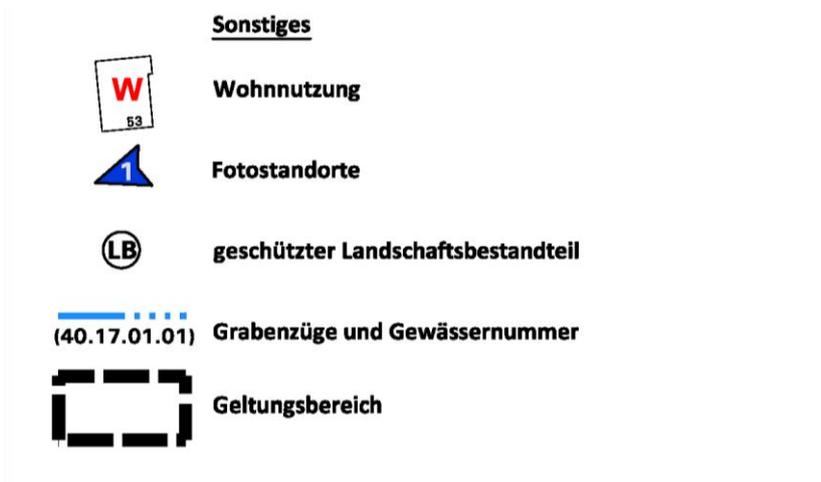
- 
geplantes Gewerbegebiet, zum Teil mit eingeschränkter Nutzung
- 
bestehende Gewerbenutzung im Plangebiet
- 
mögliche Grundstücks- und Baukörperaufteilung, nur beispielhaft!
~ 3.550 m²
- 
bestehende Gewerbegebiete und Mischgebiete außerhalb des Plangebiets

Erschließung

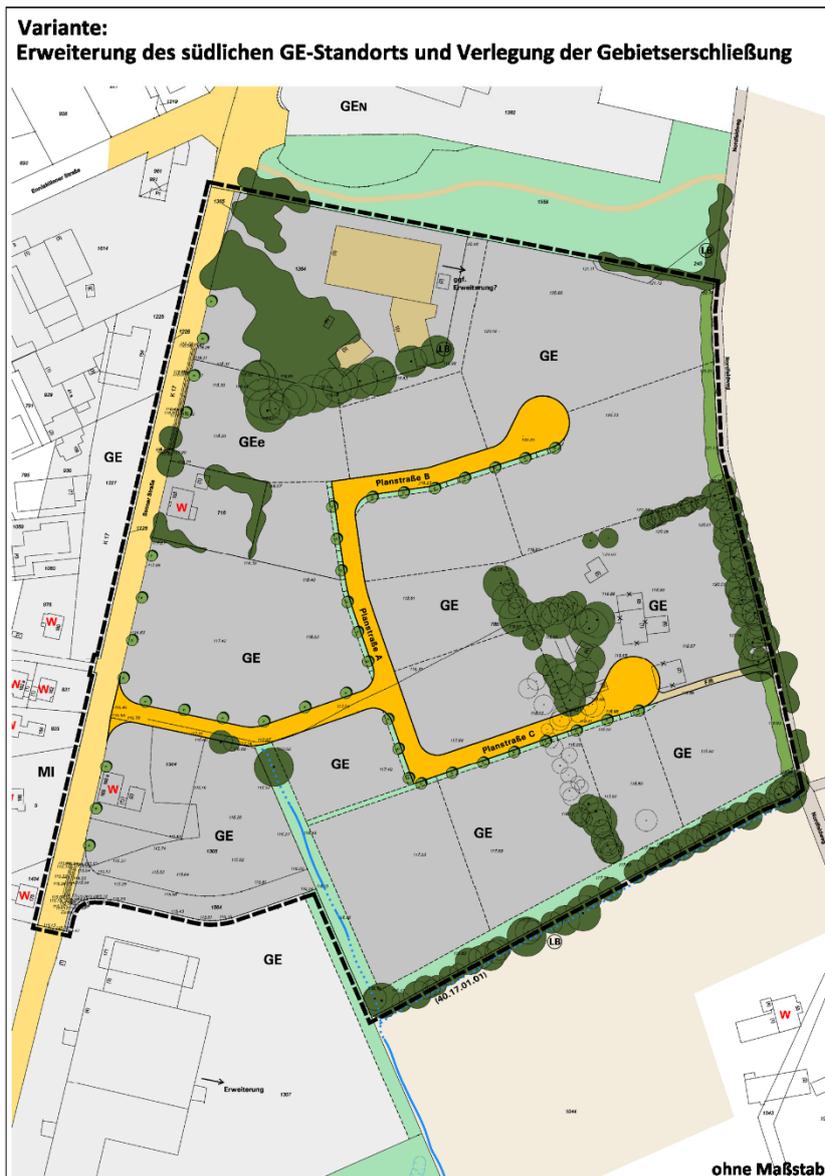
- 
bestehende Verkehrsfläche
- 
geplante Verkehrsfläche (Planstraßen A, B und C; Lage und Größe der Wendeanlagen sind noch abzustimmen)
- 
mögliche Regenrückhaltung entlang der Planstraßen
- 
geplanter Fuß- und Radweg
- 
bestehender Wirtschaftsweg

Grün- und Freiflächen

- 
eingemessene Baumhecke im Süden des Plangebietes
- 
Bestandsgrün, tlw. nicht eingemessen
- 
geplante straßenbegleitende Baumstandorte
- 
Gebietseingrünung
- 
Grünfläche mit naturnaher Regenrückhaltung
- 
naturnahe Grünfläche mit Wegführung
- 
Ackerfläche



Beikarte zum Gestaltungsplan, Erschließungsvariante



1. Allgemeines

Die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungs GmbH (BBVG) bereitet als Tochtergesellschaft der Stadt Bielefeld gemeinsam mit der Stadt Bielefeld die Weiterentwicklung der Gewerbeflächen in Bielefeld-Senne vor. Hier ist östlich der Senner Straße und südlich des Kreisverkehrs Senner Straße/Enniskillener Straße ein Flächenpotenzial verblieben, das im Rahmen der gesamtstädtischen Entwicklung für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen wurde (gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan). Nunmehr sollen für diesen Bereich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 68 auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets geschaffen werden.

Grundlegende Vorplanungen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets in diesem Bereich sind bereits in den Jahren 2006/2007 erfolgt. Damaliger Anlass war die Anfrage eines ortsansässigen Unternehmens, das dringend ein zusammenhängendes Baugrundstück im Bielefelder Süden zur Standortverlagerung benötigte. Im Ergebnis der Standortsuche konnte in dem betroffenen Bereich zunächst nur eine Teilfläche in Höhe der Einmündung der Fabrikstraße kurzfristig und in geeigneter Größenordnung verfügbar gemacht werden.

Da die dort nördlich anschließenden Flächen zum damaligen Zeitpunkt aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung standen und eine Abwanderung des Unternehmens an einen Standort außerhalb des Stadtgebiets verhindert werden sollte, musste die Entwicklung im Süden des gewerblichen Potenzialbereichs vorgezogen werden. Um sicherzustellen, dass diese vorgezogene Ansiedlung die langfristige Gebietsentwicklung im Bereich östlich der Senner Straße weder baulich noch technisch oder immissionsschutzrechtlich nachteilig beeinflusst, hatte die Stadt Bielefeld unter Einbeziehung eines im Norden bislang im Außenbereich liegenden Gewerbebetriebs eine städtebauliche Rahmenplanung mit Prüfung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und Erschließungsmöglichkeiten erarbeiten lassen.

Die Nachfrage nach verfügbaren Gewerbegrundstücken im Bielefelder Stadtgebiet ist seit Jahren ungebrochen hoch. Auch aus dem unmittelbar benachbarten Gewerbegebiet im Bereich der Fabrikstraße liegen der WEGE Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld mbH z. B. Interessensbekundungen dort ansässiger Betriebe nach Erweiterungsflächen vor. Dieser allgemein hohen Nachfrage steht ein sehr geringes Angebot an erschlossenen und überplanten gewerblichen Bauflächen gegenüber, die Reserven an aktivierbaren gewerblich nutzbaren Flächen im Stadtgebiet sind derzeit i. W. ausgeschöpft. Bei den im Stadtgebiet heute noch nicht umgesetzten Gewerbeflächen handelt es sich ganz überwiegend um Reserveflächen im privaten Eigentum, die kurz- bis mittelfristig dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Angesichts der gegebenen Bedarfslage ist es somit zur Unterstützung der wirtschaftlichen Entwicklung im Stadtgebiet und der hiermit verbundenen Sicherung und Stärkung des lokalen Arbeitsmarkts dringend geboten, weitere Gewerbeflächen zu entwickeln.

Das verbliebene Flächenpotenzial östlich der Senner Straße ist aufgrund der weitgehenden gewerblichen Vorprägung gut für eine entsprechende Erschließung neuer Gewerbeflächen geeignet. In unmittelbarer Nachbarschaft finden sich mit dem westlich benachbarten Gewerbegebiet Fabrikstraße, den nördlich anschließenden Gewerbebetrieben in der Kammerichstraße sowie dem nordwestlich gelegenen Gewerbegebiet Duisburger Straße vollständig erschlossene und entwickelte Gewerbeflächen. Südlich schließt der Standort des o. g. Unternehmens an.

Die Flächen können verkehrlich gut über die Senner Straße (K 17) und den Südring an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden werden. Zudem ist es der BBVG zwischenzeitlich gelungen, weitere Teilflächen in diesem gewerblichen Potenzialbereich östlich der Senner Straße zu erwerben, so dass an dieser Stelle nunmehr zur Deckung des dringenden Bedarfs an gewerblichen Bauflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung dringend benötigter baureifer Gewerbegrundstücke geschaffen werden

können. Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB** ist gegeben, um die bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegende Fläche gemäß den dargelegten Zielsetzungen zu entwickeln.

Für die vorliegende Ertaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 68 „Gewerbegebiet östlich Senner Straße zwischen den Hausnummern 151 – 165 und westlich Nordfeldweg“ ist die gesamträumliche Plankonzeption aus den Jahren 2006/2007 unter Berücksichtigung der seither erfolgten Entwicklungen fortgeschrieben worden. Auf Basis dieses Vorentwurfs sollen im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB zunächst die Planungsgrundlagen abgestimmt und die Abwägungsmaterialien für die weitere Planbearbeitung gesammelt werden. Im Vordergrund stehen hier die Themen Plankonzept, Erschließung, Immissionsschutz, Naturschutz sowie Umwelt- und Klimaschutz. Nach Klärung dieser für die Fortführung des Planverfahrens wesentlichen Aspekte werden die erforderlichen fachgutachterlichen Untersuchungen weiter abgestimmt. Darauf aufbauend wird dann im weiteren Planverfahren der Planentwurf des Bebauungsplans gemäß BauGB ausgearbeitet (Rechtsplan).

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

a) Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Senne im Bielefelder Süden, unmittelbar angrenzend an den Stadtbezirk Brackwede und hier östlich der Senner Straße (K 17). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst etwa 10,6 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen Grünzug im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/S 42,
- im Osten durch den Nordfeldweg,
- im Südosten durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Südwesten durch die Betriebsflächen des Gewerbebetriebs im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/S 50,
- im Westen z. T. durch die Senner Straße (K 17) sowie durch die gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/S 9.

Genauere Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der im Übersichtsplan mit blauer Farbe vorgenommenen Abgrenzung.

b) Topographie

Das Gelände steigt in nordöstliche Richtung kontinuierlich an. Der Höhenunterschied von der Senner Straße im Südwesten bis zum Nordfeldweg im Nordosten beträgt rund 7 m. Einzelheiten sind im Zuge des Planverfahrens durch vorzunehmende Einmessungen noch zu ermitteln.

c) Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

Die Flächen **im Plangebiet** werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Ursprünglich vorhandene kleinere Grünlandparzellen sind in den letzten Jahren weitgehend durch die ackerbauliche Nutzung umgenutzt worden. Im Nord- und Südwesten nahe der Senner Straße sowie im Südosten (südlich der Hofstelle) sind kleinere Intensivgrünlandflächen verblieben. Darüber hinaus sind vereinzelte bauliche Nutzungen vorhanden. Insbesondere im Osten sowie entlang der südlichen Plangebietsgrenze besteht ein erhöhter Strukturreichtum mit Wallhecken, Feldgehölzen etc., die das Plangebiet dort bereits heute sehr deutlich vom weiteren, zu erhaltenden Außenbereich abgrenzen.

Im Nordwesten wird der seit Anfang der 1990er Jahre im Außenbereich an der Senner Straße entwickelte Standort eines Gewerbebetriebs in den Geltungsbereich einbezogen. Das Unternehmen hat seinen betrieblichen Schwerpunkt im Bereich der Antriebstechnik für den Maschinen- und Anlagenbau. Die gewerblichen Anlagen und Stellplätze werden zur Senner Straße hin durch ein kleines Kiefernwäldchen sowie darüber hinaus durch weiteren Gehölzbestand (v. a. Eichen) abgeschirmt. Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze stockt zudem eine Baumgruppe aus Alteichen, die sich entlang des Nordfeldwegs weiter in nördliche Richtung fortsetzt.

Im Osten liegt der Hof Herbermann, der über Zuwegungen zur Senner Straße und zum Nordfeldweg verfügt. Im Bereich der Hofstelle bestehen mit altem Hofeichenbestand, Obstbäumen, einem kleinen Fichtenwäldchen, hohen Strauchhecken als Grundstücksbegrenzung sowie Baumreihen mit Eichen und Erlen vielfältige landschaftstypische Strukturen. Die Hofstelle wurde aufgegeben, der Bereich wird in das Plangebiet einbezogen.

Landschaftsprägend stockt im Süden/Südosten entlang der Plangebietsgrenze eine alte, ca. 20 m breite Wallhecke mit Eichen und Buchen. In diesem Bereich verläuft auch ein namenloser Gewässergraben mit offenbar eher geringer Wasserführung in westliche Richtung.

Im Westen, unmittelbar an der Senner Straße befinden sich zudem zwei einzelne Wohnhäuser innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Diese kleineren Wohngrundstücke werden gärtnerisch genutzt und sind i. W. mit Ziergehölzen gestaltet. Das südlich der Zuwegung zur Hofstelle gelegene Wohnhaus weist eine sanierungsbedürftige Bausubstanz auf. Das nördliche Wohnhaus wurde ursprünglich als Landarbeiterhaus für den Hof Herbermann (früher Hof Steinkröger) genehmigt und ist baulich noch gut erhalten. Plangebietsseitig verläuft entlang der Senner Straße ein Entwässerungsgraben, abschnittsweise stocken hier straßenbegleitend auch einzelne Bäume.

Das **Umfeld des Plangebiets** weist eine deutliche gewerbliche Vorprägung auf. Nördlich des Plangebiets befindet sich zunächst ein größerer Logistikstandort. Zwischen dieser gewerblichen Nutzung und der nördlichen Plangebietsgrenze wurde entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. I/S 42 ein Grünzug mit Regenrückhaltung angelegt (s. Kapitel 3.d). In nördliche Richtung folgen dort weitere gewerbliche Nutzungen. Im Westen, jenseits der Senner Straße/südlich der Enniskillener Straße schließen weitgehend bebaute und versiegelte Gewerbegrundstücke an, die über die beiden genannten Straßen hinaus über die Fabrikstraße erschlossen werden. In diesem Gewerbegebiet haben sich insbesondere Unternehmen des produzierenden und dienstleistungsbezogenen Handwerks (z. B. aus den Bereichen Umwelttechnik, Gebäude- und Haustechnik, Rohrnetz-/Anlagenbau und Elektrotechnik) sowie diverses Kfz-bezogenes Gewerbe angesiedelt.

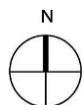
In Höhe der Zufahrt zur Hofstelle Herbermann ist unmittelbar an der Senner Straße z. T. auch betriebsunabhängige Wohnbebauung innerhalb eines dort festgesetzten kleinen Mischgebiets verblieben. Im Süden/Südosten grenzt das bereits genannte Unternehmen mit dem Schwerpunkt in der Herstellung von Armaturen und Pumpengruppen für die hydraulische Regelung von Solarthermieanlagen, Heizungs- und Frischwassersystemen an. Das Unternehmen hatte seinen Standort vor ca. 10 Jahren an die Senner Straße verlagert. Südlich des Betriebsstandorts wurde eine größere Regenrückhaltung angelegt.

Der im Osten angrenzende Landschaftsraum bis zur Bahnstrecke Bielefeld-Paderborn und zu den Wohngebieten in den Bereichen Breipohls Hof im Südosten und Okapiweg im Süden ist dagegen vergleichbar mit den Strukturen im Plangebiet. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden durch Ackerbau dominiert, zwischenliegend finden sich Streubebauung und Hofstellen. Entlang von Wegen, Grundstücksgrenzen und im Bereich der Hofstellen tragen unterschiedlich ausgeprägte Gehölzstrukturen (z. B. Altbaumbestände im Bereich der Bebauung, Hecken-/Feldgehölze, Baumreihen) zur strukturellen Vielfalt bei (s. auch Kapitel 3.c).



Luftbild und Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Quellenvermerk: Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland – Digitales Orthophoto – Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



Die **Erschließung** des gesamten Gebiets erfolgt heute über die Senner Straße (K 17) und über kleinere Wirtschaftswege. Über die Senner Straße und über den Südring (L 756) und die B 61 ist der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz mit den Autobahnen A 2 und A 33 gegeben. Auf dem Abschnitt der Senner Straße in Höhe des Plangebiets ist die Geschwindigkeit auf 60 km/h begrenzt. Auf der Westseite ist ein schmaler Fußweg von der Fahrbahn abgetrennt, der auch für die Nutzung durch Radfahrer freigegeben ist. Nordwestlich des Plangebiets ist im Bereich der Einmündung der Enniskillener Straße ein Kreisverkehr angelegt worden.

Vom Kreisverkehr ausgehend ist eine querende Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Nordfeldweg in die Grünanlagengestaltung (s. o.) eingebunden worden. Im Plangebiet selbst bestehen keine weiteren Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Senner Straße, dem Nordfeldweg und dem östlich gelegenen Außenbereich. Der im Osten angrenzende Nordfeldweg ist in Höhe des Plangebiets als geschotterter Wirtschaftsweg angelegt und besitzt eine hohe Bedeutung für die Naherholung im weiteren Umfeld.

Die ÖPNV-Erschließung im Bereich des Plangebiets ist i. W. über die Buslinien 28 (Jahnplatz-Brackwede-Ummeln) und 36 (Sieker-Brackwede-Senne) gegeben. Dem Plangebiet nächstgelegene sind die Haltestellen Essener Straße im Norden (Linie 28) sowie Fabrikstraße (Linie 36), die werktags jeweils halbstündlich bedient werden. Der östlich gelegene Regionalbahn-Haltepunkt Senne mit Anbindung in Richtung Bielefeld Hauptbahnhof und Paderborn ist mit der Buslinie 36 oder mit dem Fahrrad aus dem Plangebiet heraus ebenfalls gut erreichbar.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

a) Landes- und Regionalplanung

Der Planbereich liegt nach dem **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) innerhalb des festgelegten Siedlungsraums. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung dar. Im seit 2004 wirksamen **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Plangebiet Teil des festgelegten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs (GIB) im Bereich Brackwede-Senne. Dem LEP NRW widersprechende Zielsetzungen im aktuellen Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar.

Gemäß den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben hat die Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung flächensparend, bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Die Neuansiedlung und Entwicklung von Gewerbe- und Industriebetrieben soll vorrangig in den im Regionalplan dargestellten GIB erfolgen. Innerhalb dieser Flächen soll für die Wirtschaft ein ausreichendes Flächenangebot vorgehalten werden, so dass in zumutbarer Entfernung zum Wohnort ein ausreichend differenziertes Angebot an Arbeitsplätzen gewährleistet ist.

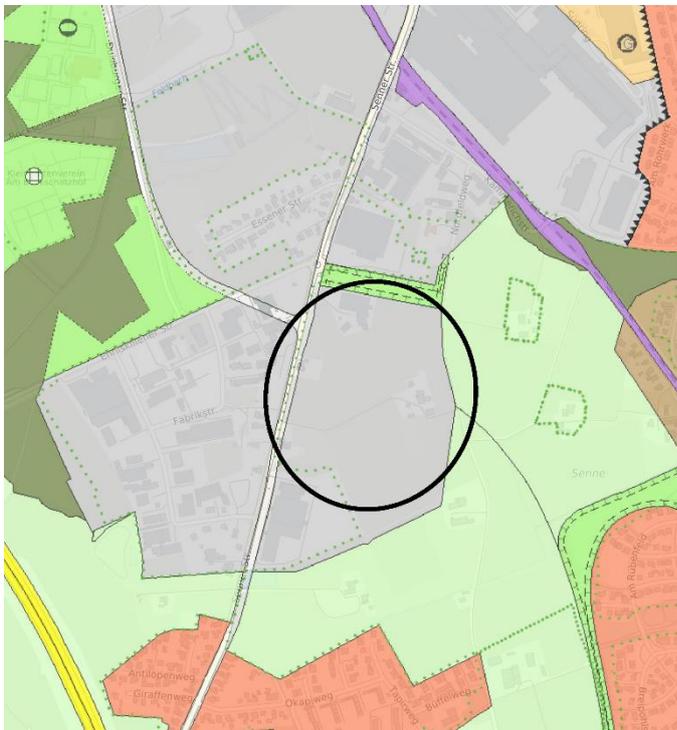
Im Sinne der bedarfsgerechten und flächensparenden Entwicklung erfolgt vorliegend die bauleitplanerische Umsetzung von GIB-Flächen auf Grundlage des dargelegten Bedarfs an weiteren Gewerbeflächen im direkten Anschluss an den bereits erschlossenen und entwickelten gewerblich geprägten Bereich beidseits der Senner Straße. Der Planung entgegenstehende Ziele der Raumordnung sind nicht erkennbar.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er liegt derzeit als Entwurf (Stand Erarbeitungsbeschluss 05.10.2020) vor, das Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen im Rahmen der Regionalplan-Neuaufstellung lief bis Ende März 2021. Der

Entwurf des Regionalplans OWL gilt in dieser Entwurfsphase als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL liegt das vorliegende Plangebiet unverändert innerhalb des festgelegten GIB. Für die vorliegende Planung sind nach dem bisherigen (frühen) Stand des Neuaufstellungsverfahrens voraussichtlich insbesondere die Ziele S 5 (GIB als Vorranggebiete u. a. für die Unterbringung von emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben), S 7 (Sicherung der GIB für emittierende Betriebe mit erheblichem Belästigungspotenzial) sowie S 11 (Vorrang Innenentwicklung, Reduzierung Flächenverbrauch) relevant. Diesbezügliche Einzelheiten werden Zuge des weiteren Verfahrens geprüft.

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld wird der Bereich des Plangebiets einschließlich der im Süden angrenzenden Flächen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Randlich wird im Südosten ein kleiner Bereich tangiert, der als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Im gesamträumlichen Kontext runden die Plangebietsflächen hier den für eine gewerbliche Entwicklung vorgehaltenen Siedlungsbereich zwischen der Duisburger Straße und der Bahnstrecke Bielefeld-Paderborn bzw. dem Südring nach Südosten hin ab. Nördlich anschließend ist kleinräumig eine Grünfläche mit einer Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dargestellt. Die im Osten des Nordfeldwegs anschließenden Flächen sind im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Senner Straße und die Duisburger Straße werden als für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen (Straßennetz III. Ordnung) dargestellt. Nachrichtlich ist für den Bereich des Plangebiets zudem die Lage in einem Landschaftsschutzgebiet übernommen worden.



Auszug FNP (ohne Maßstab)

Kartengrundlage: bielefeldKARTE © Amt für Geoinformation und Kataster (CC BY 4.0), OpenStreetMap (ODbL)

Das Planvorhaben zur Entwicklung eines Gewerbegebiets entspricht den Zielsetzungen des vorbereitenden Bauleitplans, der Bebauungsplan gilt gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem wirksamen FNP entwickelt.

c) Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplans Bielefeld-Senne**. Gemäß den Darstellungen und Festsetzungen für diesen Bereich erfasst das Plangebiet Teilflächen eines in sich geschlossenen Gebiets kleinbäuerlich genutzter Landschaftsräume im Bielefelder Süden, die dort als **temporäres Landschaftsschutzgebiet (LSG)** zwischen Kammerich-, Senner-, Friedrichsdorfer- und Windelsbleicher Straße festgesetzt sind. Im Landschaftsplan wird beschrieben, dass u. a. von Altbaumbeständen umschlossene Einzelhöfe, teilweise sehr gut ausgebildete Hecken- und Feldgehölze, kleinere Bäche sowie ein kleinräumiger und vielfältiger Nutzungswechsel auf den landwirtschaftlichen Flächen für dieses LSG prägend sind. Zudem ist dieser Raum aufgrund der hohen Strukturvielfalt im Hinblick auf das Landschaftsbild von hohem ästhetischem Wert und aufgrund der Siedlungsnähe für die landschaftsbezogene Erholung gut geeignet. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.2-4 A des Landschaftsplans tritt die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet mit der Rechtsverbindlichkeit eines nachfolgenden Bebauungsplans außer Kraft. Zudem setzt der Landschaftsplan einzelne prägende Landschaftselemente als **geschützte Landschaftsbestandteile** fest – im Plangebiet betrifft dies eine Eichenbaumreihe entlang des Nordfeldwegs in Höhe der nordöstlichen Plangebietsgrenze (LB 2.4-7), Alteichen im Norden östlich des einbezogenen Gewerbebetriebs (LB 2.4-9) sowie entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine Wallhecke aus Eichen, Buchen und Birken (LB 2.4-14).

Weder im Plangebiet selbst noch in seinem engeren Umfeld befinden sich Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder europäische **Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Es sind hier auch keine **Naturschutzgebiete** oder **gesetzlich geschützte Biotope** vorhanden. Im nahen Umfeld des Plangebiets gelten darüber hinaus folgende naturschutzfachliche Regelungen:

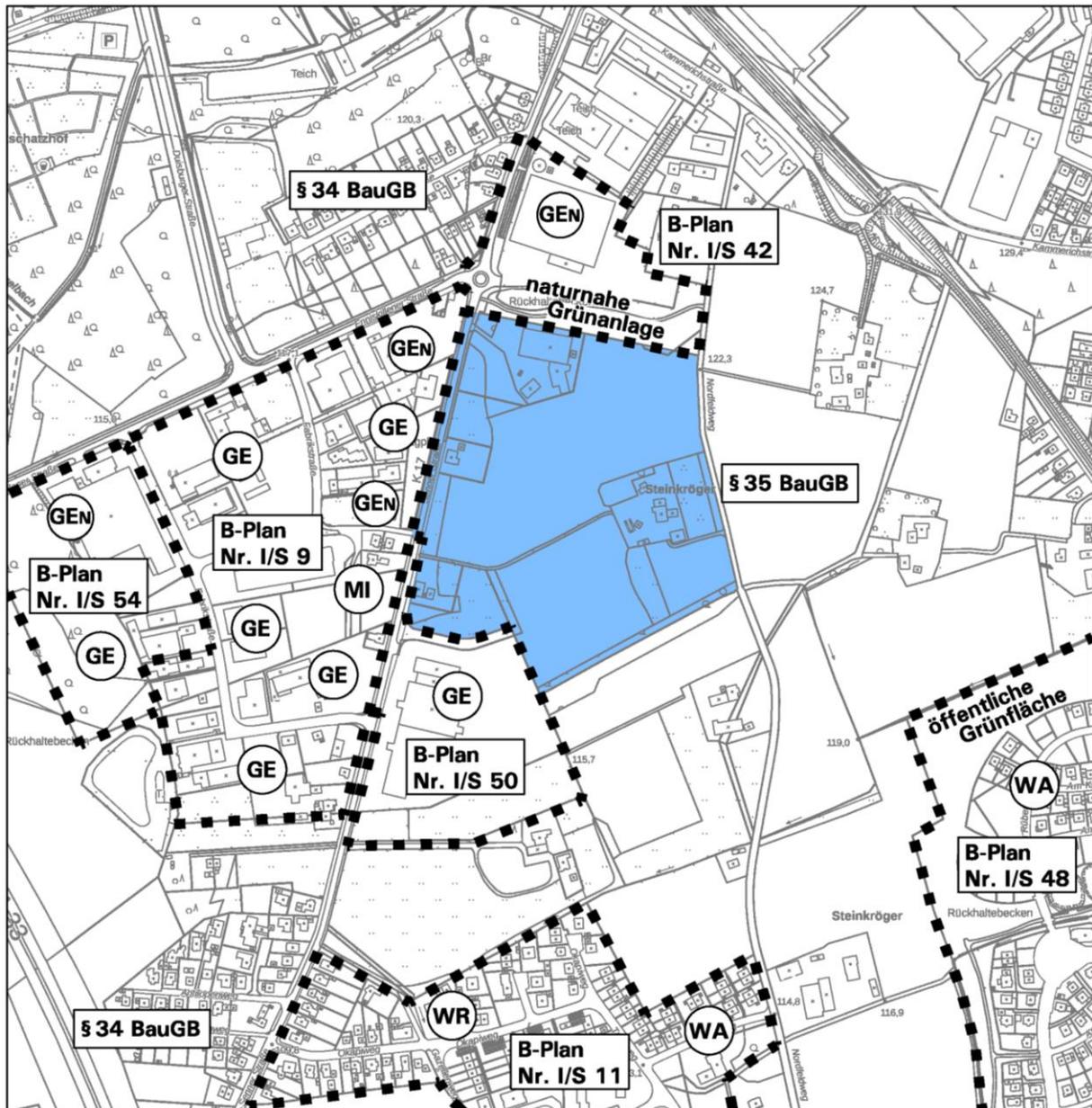
- Im Umfeld liegen weitere als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzte Gehölzstrukturen. Dies betrifft im nördlichen Umfeld solitäre Winterlinden und eine Alteichengruppe (LB 2.4-5, 2.4-6), im südlichen Umfeld eine Erlen- und Birkenreihe am Nordrand der Siedlung Okapiweg (LB 2.4-19) sowie im östlichen Umfeld Altbaumbestand auf dem Hof Rahe, eine Baumreihe aus Altbuchen und Alteichen östlich des Hofes Flöthmann, Alteichen- und Altbuchenbestand auf der Hofstelle Herbermann (früher Steinkröger) sowie Alteichen am Zufahrtsweg der Hofstelle Herbermann (LB 2.4-8, 2.4-10, 2.4-11 und 2.4-13).
- Etwa 170 m nordwestlich des Plangebiets werden zwei verbliebene Teilflächen zwischen der Wohnbebauung an der Essener Straße und der Duisburger Straße im Biotopkataster als schutzwürdiges Biotop „Pferdeweiden nördlich der Enniskillener Straße“ geführt.

d) Bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt bislang kein Bebauungsplan vor, der Bereich ist bislang als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu werten. Für die bebauten Bereiche im näheren und weiteren Umfeld gelten die folgenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (siehe auch nachfolgende Übersichtskarte):

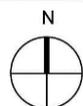
- Der **Bebauungsplan Nr. I/S 42** (Rechtkraft 2005) regelt die gewerbliche Entwicklung nördlich des vorliegenden Plangebiets. Festgesetzt wurde dort ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEN) gemäß § 8 BauNVO, zulässig ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der südliche Abschluss dieses Gebiets wird durch eine als Ausgleichsmaßnahme konzipierte naturnahe Grünanlage mit Regenrückhaltung gebildet. Darüber hinaus erfolgte die planungsrechtliche Sicherung notwendiger Verkehrsflächen für den Bau eines Kreisverkehrs im Bereich der Enniskillener Straße/Senner Straße.
- Das Gewerbegebiet westlich der Senner Straße wurde auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Hambrink-Kampmann“ (Bezeichnung heute **Bebauungsplan Nr. I/S 9**) entwickelt, der 1967 von der Gemeinde Senne I als Satzung beschlossen und

seither in zwei Änderungsverfahren in Teilen geändert worden ist. Festgesetzt sind Gewerbegebietsflächen (GE) gemäß § 8 BauNVO mit und ohne Nutzungsbeschränkungen. Beschränkungen auf Mischgebiets-Niveau (GEN) sind i. W. entlang der Senner Straße und der Ennskillener Straße mit Blick auf dort vorhandene Wohnnutzungen erfolgt. Im mittleren Bereich an der Senner Straße wurden 2 Wohnhäuser zudem kleinflächig als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO überplant.



Übersicht geltendes Planungsrecht (ohne Maßstab)

Quellenvermerk: Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland – ABKstern – Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



- Mit der Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. I/S 54** (Rechtskraft 2013) wurde der westliche Teilbereich des Bebauungsplans Nr. I/S 9 überplant und das Gewerbegebiet in westliche Richtung erweitert.
- In Anlehnung an die vorhandenen Gewerbeflächen westlich und nördlich der Senner Straße wurden mit der Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. I/S 50** (Rechtskraft 2008) östlich der

Senner Straße (K 17) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung (GE gemäß § 8 BauNVO) einschließlich der erforderlichen Flächen für eine Regenwasserrückhaltung geschaffen.

- Das im Süden nächstgelegene Wohngebiet östlich der Senner Straße (ca. 240-360 m entfernt) wird vom **Bebauungsplan Nr. I/S 11 „Okapiweg“** aus dem Jahr 1989 erfasst, der ganz überwiegend ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festsetzt.
- Im Südosten, ca. 230 m südöstlich des Plangebiets ist auf Grundlage des **Bebauungsplans Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“** aus dem Jahr 2004 ein Wohngebiet entwickelt worden. Im nördlichen (dem Plangebiet nächstgelegenen Teilbereich) ist neben einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO insbesondere eine öffentliche Grünfläche im Ortsrandbereich festgesetzt worden.
- Die darüber hinaus nahegelegenen Siedlungsbereiche mit Wohnbebauung im Nordwesten (Bereich Essener Straße) und Südwesten (Bereich Antilopenweg/Giraffenweg) werden nicht von einem rechtsgültigen Bebauungsplan erfasst und sind jeweils nach **§ 34 BauGB** zu bewerten.
- Die Hofstellen/Streubebauung im südöstlichen und östlichen Umfeld des Plangebiets liegen im **Außenbereich gemäß § 35 BauGB**.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Übergeordnetes Planungsziel der Stadt Bielefeld ist die bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbeflächenangebots, um auf die anhaltend hohe Nachfrage nach baureifen Gewerbegrundstücken reagieren zu können. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 68 „Gewerbegebiet östlich Senner Straße zwischen den Hausnummern 151 – 165 und westlich Nordfeldweg“ wird in diesem Rahmen das Ziel der **planungsrechtlichen Absicherung eines neuen Gewerbegebiets** in Bielefeld-Senne verfolgt. Angesichts der Bedarfslage sollen hiermit zum einen bereits im Stadtgebiet ansässigen Betrieben Erweiterungsoptionen eröffnet und zum anderen Ansiedlungsvorhaben neuer Firmen ermöglicht werden. Die Flächen anschließend an die bestehenden Gewerbeflächen im Norden, Westen und Südwesten eignen sich aufgrund ihrer Vorprägung und der guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung und Weiterentwicklung. Vorhandene Infrastrukturen können mitgenutzt und ausgelastet werden.

Die Gebietsentwicklung östlich der Senner Straße im Anschluss bzw. zwischen bereits realisierten Gewerbeflächen ist seit Anfang der 2000er Jahre Gegenstand der langfristigen kommunalen Planungsüberlegungen. Auf die Planaussagen im Rahmen der 182. Änderung des Flächennutzungsplans zur Neuordnung der gewerblichen Bauflächen im Stadtbezirk Senne und Neudarstellung von ca. 12 ha gewerblicher Bauflächen im Anschluss an die vorhandenen Gewerbeflächen (Ratsbeschluss Mai 2004) sowie die Vorplanungen im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 50 aus den Jahren 2006/2007 wird verwiesen (s. auch Kapitel 1, 3.b). Nachdem zwischenzeitlich ein großer Teil der auf übergeordneter Planungsebene bereits für eine gewerbliche Entwicklung vorgehaltenen Flächen verfügbar gemacht werden konnte, können nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebaulich geordnete Entwicklung des gewerblich vorgeprägten Bereichs östlich der Senner Straße auch auf der verbindlichen Planungsebene geschaffen werden. Die **Stärkung und Entwicklung der örtlichen Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur sowie des Arbeitsplatzangebots vor Ort** sind hierbei wesentliche Ziele der Planung.

Angestrebt wird die Entwicklung eines qualitätvollen Gewerbegebiets, das räumlich und funktional die Nutzungen und Betriebsstrukturen v. a. aus dem westlich benachbarten Gewerbegebiet im Bereich Fabrikstraße aufgreift und ergänzt. Der Schwerpunkt der Gebietsentwicklung soll somit auf **flexible Angebote für das produzierende und verarbeitende Handwerk/ Gewerbe** und auf hiermit in Verbindung stehende Nutzungen (z. B. Ingenieurdienstleistungen, Wartung/Instandhaltung) gelegt werden. Benötigt werden sowohl Flächenangebote für kleinere und mittlere Betriebe als auch einzelne etwas größere Grundstücke für mittelständige Unternehmen. Darüber hinaus sollen dem derzeit noch im Außenbereich gelegenen Gewerbebetrieb im Norden durch Einbeziehung in den Geltungsbereich eine langfristige Standort-sicherung sowie Erweiterungsmöglichkeiten angeboten werden.

Im Sinne einer städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs sind neben der gewerblichen Entwicklung die **nachbarlichen Belange** (betrifft v. a. Immissionschutz, Verkehr) zu berücksichtigen sowie eine sinnvolle und angemessene **landschaftliche Einbindung der Flächen** unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen wertvolleren Gehölzstrukturen sowie durch ergänzende Eingrünungsmaßnahmen im Übergang zum freien Landschaftsraum zu gewährleisten.

4.2 Städtebauliches Konzept

Die grundlegende Plankonzeption für die Entwicklung der gewerblichen Flächen östlich der Senner Straße ist bereits im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung 2006/2007 vorgeprüft worden. Damals wurden drei Erschließungsvarianten für den Gesamtbereich diskutiert:

- Variante I basierte auf einem Erschließungsring mit zwei Anschlüssen an die Senner Straße,
- Variante II sah alternativ zwei unabhängig voneinander im Norden und im Süden in das Plangebiet führende Stichstraßen vor,
- Variante III ging dagegen von einer längeren Stichstraße aus, die im Süden in Höhe des dort geplanten Unternehmens auf die Senner Straße geführt werden sollte.

Der Anschluss der Planstraßen erfolgte im Süden jeweils so, dass dieser durch die festgesetzte Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. I/S 50 gesichert worden ist.

Die Flächen der Hofstelle im Osten waren von der gewerblichen Entwicklung auszunehmen. Südlich der zum damaligen Zeitpunkt vorbereiteten Neuansiedlung wurden umfassende Flächen für eine naturnahe Regenrückhaltung berücksichtigt. Diese ursprünglichen konzeptionellen Überlegungen werden aufgegriffen und unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen und Flächenverfügbarkeiten sowie der gegebenen Bedarfslage fortentwickelt.

Der Bereich der Hofstelle steht für eine gewerbliche Folgenutzung zur Verfügung. Im Plangebiet befinden sich zudem noch zwei Wohnhäuser an der Senner Straße, die im Zuge der Gebietsentwicklung überplant werden sollen.

Darüber hinaus sind in der Plankonzeption entsprechende Restriktionen zu berücksichtigen, die sich aus den erfassten naturschutzfachlich wertvolleren Gehölzstrukturen ableiten. Dies betrifft ganz überwiegend Teilflächen auf dem nördlich einbezogenen Betriebsgrundstück und im Bereich der Hofstelle sowie den Bereich entlang der südlichen/südöstlichen Plangebietsgrenze.

Das Erschließungssystem im Gestaltungsplan basiert nach dem heutigen Diskussionsstand auf einem Erschließungsring (Planstraße A), der im Norden und Süden jeweils im Anschluss an die bereits vorhandenen Gewerbegrundstücke auf die Senner Straße geführt wird, so dass

das Verkehrsaufkommen entsprechend verteilt werden kann. Für die Erschließung der rückwärtigen Flächen werden zwei Stichstraßen (Planstraße B, C) vorgesehen, die je nach später benötigten Grundstücksgrößen in der Länge ggf. auch variiert werden können. Der Gewerbebetrieb im Norden kann auch unter Berücksichtigung einer Erweiterungsoption nach Osten weiterhin über die bestehende Zufahrt an die Senner Straße angebunden werden.

In Fortführung der südlichen Planstraße C, die an den planungsrechtlich im Bebauungsplan Nr. I/S 50 gesicherten Anschluss an die Senner Straße anschließt, wird eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer nach Osten Richtung Nordfeldweg für sinnvoll gehalten.

Im Planverfahren ist zu klären, ob das im Süden im Plangebiet Nr. I/S 50 angesiedelte Unternehmen ggf. eine optionale nördliche Erweiterung für sich oder eine Baufläche für zugeordnete Unternehmen anstrebt. Sofern die Planstraße mit dem bisher vorgesehenen Anschlusspunkt an die Senner Straße in Frage gestellt werden sollte, müsste dieser Anschluss in einer Alternativplanung nach Norden verschoben werden und entweder ein reduzierter Erschließungsring oder eine Stickerschließung mit einem Anschlusspunkt vorgesehen werden. Das ansässige Unternehmen müsste in diesem Fall die heute bestehende private Betriebszufahrt voraussichtlich beibehalten. Diese Variante ist in der Beikarte im Gestaltungsplan dargestellt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB sind diese Fragen weiter abzustimmen, die Beteiligten werden um Aussagen hierzu gebeten.

Die künftige Nutzungsgliederung im Plangebiet wird die Schutzbedürfnisse der umliegenden Nachbarschaften entsprechend aufgreifen. Nach den ersten Ergebnissen der im Vorfeld des Planverfahrens erstellten schallgutachterlichen Prüfung eignen sich die Plangebietsflächen grundsätzlich für die Entwicklung im Rahmen eines Gewerbegebiets (GE) gemäß § 8 BauNVO. In Teilbereichen kommt für eine immissionsschutzfachlich verträgliche Einbindung zu umliegenden Wohnnutzungen ggf. eine Abstufung mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) mit dem Störgrad eines Mischgebiets (= „nicht wesentlich störend“ im Sinne des § 6 BauNVO) in Frage. Die gebietsinterne Nutzungsgliederung ist im Zuge des Planverfahrens unter Berücksichtigung der fortzuschreibenden schalltechnischen Untersuchungen weiter zu konkretisieren.

Das im städtebaulichen Konzept vorgeschlagene Erschließungssystem ist so angelegt, dass überwiegend auf Flächenbedarfe von kleineren und mittleren Unternehmen aus Gewerbe und Handwerk reagiert werden kann. Vorgeschlagen werden hierfür Parzellengrößen i. W. zwischen 1.000 m² und 6.000 m². In Teilbereichen ist aber je nach Bedarf auch eine Entwicklung von größeren Baugrundstücken bis zu rund 15.000 m² (bei einer Zusammenlegung) möglich.

Die Wallhecke im Süden/Südosten soll ebenso wie der Gehölzbestand im Bereich der Hofstelle möglichst weitgehend erhalten bleiben. Die vorhandenen Strukturen eignen sich hier sehr gut, um das künftige Gewerbegebiet gegenüber der freien Landschaft abschirmen zu können. Soweit möglich soll auch in die nordwestlichen Gehölzstrukturen nicht eingegriffen werden. Einzelheiten sind nach Einmessung der Gehölze im Zuge des Planverfahrens weiter abzustimmen.

5. Grundsatzüberlegungen zu planungsrechtlichen Festsetzungen und zu grundlegenden abwägungsrelevanten Aspekten

a) Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

In Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung im Plangebiet zur angemessenen Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen getroffen werden. In Anlehnung an das Plankonzept sowie unter Berücksichtigung der schalltechnischen Ergebnisse sollen die Flächen im

Plangebiet als **Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO** und mit Blick auf die in Kapitel 4 genannten gewerblichen Zielgruppen entwickelt werden. In kleinen Teilbereichen kommt ggf. auch eine kleinteiligere Nutzung im Rahmen eines **eingeschränkten Gewerbegebiets GEE** mit dem Störgrad eines Mischgebiets im Sinne des § 6 BauNVO in Frage. Nach Klärung der grundlegenden Planinhalte werden die entsprechenden Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO ausgearbeitet und in der späteren Entwurfsplanung vorgelegt.

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden im weiteren Planverfahren zudem die konkreten Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB wie Bauweise, überbaubare Flächen, zulässige Bauhöhen etc. sowie ergänzende gestalterische Vorgaben gemäß BauO NRW bedarfsorientiert aus der örtlichen Siedlungsstruktur und aus den planerischen Zielsetzungen für die Gewerbenutzungen abgeleitet. Auch diese Festsetzungen werden im weiteren Planverfahren abgestimmt und in der Begründung zur Entwurfsplanung weiter erläutert.

b) Verkehr und Erschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets ist analog zu den benachbarten Gewerbegebietsflächen über die Senner Straße (K 17) vorgesehen, die weitere gewerbliche Verkehre aufnehmen kann. Über die Senner Straße und über den Südring und die B 61 ist der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben, über diese Straßen können auch die Anschlussstellen der A 2 und der A 33 sehr gut erreicht werden. Wohngebiete müssen nicht durchfahren werden und sind durch den gebietsbezogen verursachten Verkehr nicht wesentlich betroffen. Die gegebene Erschließung für Radfahrer/Fußgänger und die Angebote des ÖPNV (s. Kapitel 2) werden durch die Planung nicht berührt.

Die **innere Erschließung** erfolgt wie in Kapitel 4.2 dargelegt über einen Erschließungsring mit zwei Anschlusspunkten an der Senner Straße sowie über zwei von diesem Erschließungsring in das Gebiet führende Stichstraßen im Norden und Süden. Im Planverfahren ist zu klären, ob dieser Erschließungsring oder ob ein alternativ erörterter Erschließungsstich entwickelt werden soll. Die im Plankonzept aufgenommene Breite der Erschließungsstraßen von 9,5 m berücksichtigt die notwendigen Flächen für die Fahrbahn und für einen begleitenden Gehweg. Dargestellt wird zudem ein begleitender Grünstreifen, der ggf. als Fläche für die Sammlung und Pufferung von Regenwasser genutzt werden kann. Einzelheiten der Erschließungsplanung werden parallel zum vorliegenden Planverfahren bearbeitet und soweit erforderlich in den späteren Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

c) Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen. Hierbei sind bestehende Vorbelastungen im Plangebiet und im Umfeld ebenso wie mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld zu betrachten. Im Zusammenhang mit einer gewerblichen Entwicklung können durch Betriebsprozesse auf dem Gelände einschließlich der Zu- und Abfahrtsverkehre insbesondere Lärm, Gerüche, Staub und Erschütterungen Bedeutung erlangen.

Gewerbelärm:

Das Plangebiet erweitert die im Umfeld seit vielen Jahren bestehenden Gewerbestandorte, die jedoch für die vorliegend geplanten Nutzungen nach heutigem Kenntnisstand keine besonders einschränkende Vorbelastung darstellen. Gleichwohl sind diese bereits vorhandenen bzw. planungsrechtlich zulässigen gewerblichen Emissionen als Vorbelastungen im Zuge der Erweiterungsplanung zu berücksichtigen. Die Verträglichkeit der neu geplanten gewerblichen Nutzungen mit den im Umfeld vorhandenen (Wohn-)Nutzungen ist zu gewährleisten. Im Zuge des Planverfahrens wurden die schalltechnischen Rahmenbedingungen zunächst vorgeprüft, diese schalltechnische Untersuchung ist im Zuge des Planverfahrens entsprechend weiter

fortzuschreiben.¹ Das Plangebiet ist für die Entwicklung im Rahmen eines Gewerbegebiets (GE) gemäß § 8 BauNVO gut geeignet (s. oben). Die gebietsinterne Nutzungsgliederung ist im Zuge des Planverfahrens unter Berücksichtigung der fortzuschreibenden schalltechnischen Untersuchungen weiter zu konkretisieren.

Verkehrslärm:

Der Straßenverkehr und die entsprechenden Emissionen (Lärm, Abgase) wirken von der angrenzenden Senner Straße auf das Plangebiet ein. Eine ggf. relevante Problematik ergibt sich hieraus für die angestrebten gewerblichen Nutzungen selbst voraussichtlich nicht. Durch die infolge der Planung hinzutretenden Verkehre und durch die Anbindung der Planstraße an die Senner Straße sind Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen an der Senner Straße möglich, diese sind im weiteren Planverfahren verkehrlich und schalltechnisch zu prüfen.

Landwirtschaft:

Die östlich und südöstlich anschließenden Flächen werden auch künftig landwirtschaftlich genutzt. Ggf. konfliktträchtige Betriebe mit Intensivtierhaltung sind im näheren Umfeld des Plangebiets nicht bekannt, für das Plangebiet werden insofern keine derartigen Geruchsmissionen erwartet. Belastungen durch landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld z. B. in der Erntezeit gehen soweit bekannt nicht über das ortsübliche Maß hinaus. Eine besondere Konfliktlage ist nicht erkennbar.

Sonstige Immissionen und Störfallschutz:

Die Belastungen durch sonstige Immissionen (Staub, Gerüche, Erschütterungen, Licht, Luftverunreinigungen etc.) entsprechen nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen in einem Gewerbegebiet. Eine besondere Konfliktlage wird bislang nicht gesehen. Auch sind der Stadt innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche keine Betriebsbereiche nach Störfallverordnung bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf weder hinsichtlich sonstiger Immissionen noch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz gesehen.

d) Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Die Fragen der Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung etc. werden im Zuge bzw. parallel zum einzuleitenden Planverfahren erarbeitet.

Grundsätzlich hat die Entwässerung der Gewerbefläche in Trennkanalisation zu erfolgen. Im Rahmen der Vorabstimmungen zur Entwässerung des Plangebiets haben sich zunächst folgende Aspekte ergeben, die im Zuge des Planverfahrens zu prüfen und mit den zuständigen Fachbehörden/Fachämtern weiter zu erörtern sind:

▪ **Schmutzwasser:**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „SW-Hauptentwässerungsgebiet Kläranlage „Obere Lutter“, 1. Änderung“. Aufgrund hydraulischer Überlastungen der zur Kläranlage führenden Verbandssammler Niehorst und Friedrichsdorf erfolgt derzeit eine Überplanung des Kläranlageneinzugsgebiets durch den zuständigen Abwasserverband.

Das aus dem Plangebiet abzuleitende Schmutzwasser soll über die in der Senner Straße und die im Reiherweg befindlichen Schmutzwasserkanäle über den Verbandssammler Friedrichsdorf der Kläranlage „Obere Lutter“ zugeleitet werden. Die hydraulische Leistungsfähigkeit im Verbandssammler Friedrichsdorf ist derzeit jedoch nicht ausreichend, um

¹ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. I/S 68 „Gewerbegebiet Senner Straße/Nordfeldweg“ in Bielefeld, AKUS GmbH, März 2021

weitere Abwassermengen aufzunehmen und ordnungsgemäß abzuleiten. Die Bezirksregierung hat der Stadt Bielefeld im Jahr 2018 mitgeteilt, dass der Anschluss neuer Flächen in moderater Form geduldet wird. Bis zur erfolgreichen Umsetzung der hydraulischen Sanierung der Verbandssammler Friedrichsdorf und Niehorst sind im Rahmen von Bauleitplanverfahren insofern besondere Anforderungen einzuhalten. Angesichts der Größe des Plangebiets ist mit einem nicht unbedeutenden Abwasseranfall zu rechnen. Der Eintrag von Fremdwasserzufluss durch Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation sollte weitestgehend vermieden werden. Für die Umsetzung werden entsprechende Maßnahmen empfohlen (z. B. Ausrüstung der Schachtdeckel mit einem selbstständig schließbaren System, private Rückhaltung von Abwasser auf dem Grundstück bei abwasserintensiven Betrieben).

▪ **Niederschlagswasser:**

Die Vorgaben von Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz mit den Bestimmungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser sind zu beachten. Hiernach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Zuge des Planverfahrens ist insofern zu prüfen, ob die Bodenverhältnisse eine teilweise Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers zulassen. Sofern die Versickerung grundsätzlich möglich ist, sind auch die auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassermengen zu versickern. Auf die Aussagen der Fachämter im Zuge des Planverfahrens wird diesbezüglich Bezug genommen.

Darüber hinaus wurde die Frage der Entwässerung im Zuge der damaligen Planungen für das Gesamtgebiet vorgeprüft. Durch den Umweltbetrieb wurde damals ein Konzept erarbeitet, das im südlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. I/S 50 die kaskadenförmige Errichtung von Rückhalteräumen vorsieht, aus denen eine Ableitung in den westlich gelegenen Kreidebach erfolgt. Für die bereits entstandene Ansiedlung des Gewerbebetriebs im Bebauungsplan Nr. I/S 50 wurde bereits ein Rückhalteraum als öffentliche Anlage errichtet. Der Flächenbedarf für die Errichtung zusätzlicher Becken zur Entwässerung weiterer Gewerbeflächen im vorliegenden Plangebiet Nr. I/S 68 wurde in der damaligen Konzeption sowie in den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. I/S 50 im Grundsatz berücksichtigt. Für weitere Zuflüsse in die zu ergänzenden Kaskaden der Rückhalteanlage ist im Zuge der Planungen zu berücksichtigen, dass Zuleitungen aufgrund der Höhenlage nur aus Richtung Osten möglich sind.

6. Belange des Umweltschutzes

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen einer Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. **Umweltbericht** zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. **Die frühzeitigen Beteiligungsschritte sollen zunächst dazu dienen, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen sowie die sonstigen umweltbezogenen Abwägungsmaterialien zu sammeln.** Diesbezüglich wird ergänzend auch auf die Anlage B² verwiesen. Auf dieser Grundlage wird der Umweltbericht im weiteren Planverfahren erarbeitet und zur Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

² Bebauungsplan zur Entwicklung von Gewerbe an der Senner Straße der Stadt Bielefeld, Erläuterungen zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts, Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld, April 2021

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen. Der Bebauungsplan wird Eingriffe durch Erschließung und gewerbliche Neubauvorhaben vorbereiten. Diese sind entsprechend nach Maßgabe der **Eingriffsregelung** zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen. Im weiteren Planverfahren erfolgt auf Grundlage des Bebauungsplans eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Bielefelder Modell, in der der Ausgleichsbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff rechnerisch ermittelt wird. Auf dieser Grundlage wird dann die Abstimmung mit den Fachämtern über geeignete naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

Mit Blick auf die Belange des **Artenschutzes** sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Kartierungen über Vorkommen planungsrelevanter oder sonstiger geschützter Arten liegen bislang nicht vor. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften wird ein Fachbüro hinzugezogen.

Darüber hinaus wird bzgl. **weiterer umweltrelevanter Fragstellungen** (Gewässer, Bodenschutz, Klimaschutz/-anpassung, Altlasten etc.) zur späteren Offenlage auf die Aussagen der Fachämter/-behörden Bezug genommen.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

a) Bodenordnung

Die BBVG konnte wesentliche Flächen für die Gebietsentwicklung verfügbar machen. Die erfassten privaten Teilflächen werden unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes in die Gebietsentwicklung einbezogen, ggf. bestehende Entwicklungsinteressen sind im Planverfahren zu erörtern. Über bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse im Plangebiet ist ggf. zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden.

b) Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung - Rahmenplan-Konzept	Flächengröße in ha*
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (GE/GEe)	9,20
Öffentliche Verkehrsfläche , davon:	1,45
- bestehende Straße	0,31
- Planstraßen (inkl. mögl. straßenbegleitender Regenrückhaltung)	1,12
- Fuß-/Radweg	0,02
Gesamtfläche Plangebiet ca.	10,65

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

c) Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung wird auf Initiative der BBVG eingeleitet. Die Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld. Die BBVG übernimmt die Kosten für das Bebauungsplan-Verfahren einschließlich erforderlicher Fachgutachten. Erschließungsmaßnahmen und naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden in einem separaten Vertrag geregelt.

d) Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. I/S 68 wird das bisher als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewertende Plangebiet künftig gemäß § 30 BauGB beurteilt. Bestehende Rechtsverhältnisse im Umfeld sind ansonsten soweit erkennbar voraussichtlich nicht betroffen.

e) Verfahrensart und Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. I/S 68 wird als sog. angebotsorientierter Bebauungsplan in einem Regelverfahren gemäß §§ 2, 10 BauGB aufgestellt.

Für die vorliegende Ertaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 68 „Gewerbegebiet östlich Senner Straße zwischen den Hausnummern 151 – 165 und westlich Nordfeldweg“ ist eine städtebauliche Rahmenplanung zur Klärung der grundlegenden planerischen Anforderungen erarbeitet worden. Im Vordergrund stehen hier zunächst Fragen der grundsätzlichen Plankonzeption, der verkehrlichen und technischen Erschließung, des Immissionsschutzes sowie die Anforderungen der vielfältigen natur- und wasserwirtschaftlichen Belange. Nach Klärung dieser für die Fortführung des Planverfahrens wesentlichen Aspekte werden die Anforderungen bezüglich der notwendigen fachgutachterlichen Untersuchungen und der Erarbeitung des Umweltberichts etc. weiter abgestimmt.

Dieser Planungsstand dient somit der grundlegenden Vorstellung der städtischen Planungsüberlegungen und lässt noch Spielraum für weitere Planungsüberlegungen und Konkretisierungen im Planverfahren.

8. Vorliegende Gutachten

Folgendes Gutachten ist bislang Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens:

- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. I/S 68 „Gewerbegebiet Senner Straße/Nordfeldweg“ in Bielefeld, AKUS GmbH, März 2021

Bielefeld, im April 2021

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Fon 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29
buero@stadtplanung-tl.de

Stand: Vorentwurf; April 2021