

Anlage

B

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

- B-Plan-Entwurf (2. Entwurf), Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen
- Begründung

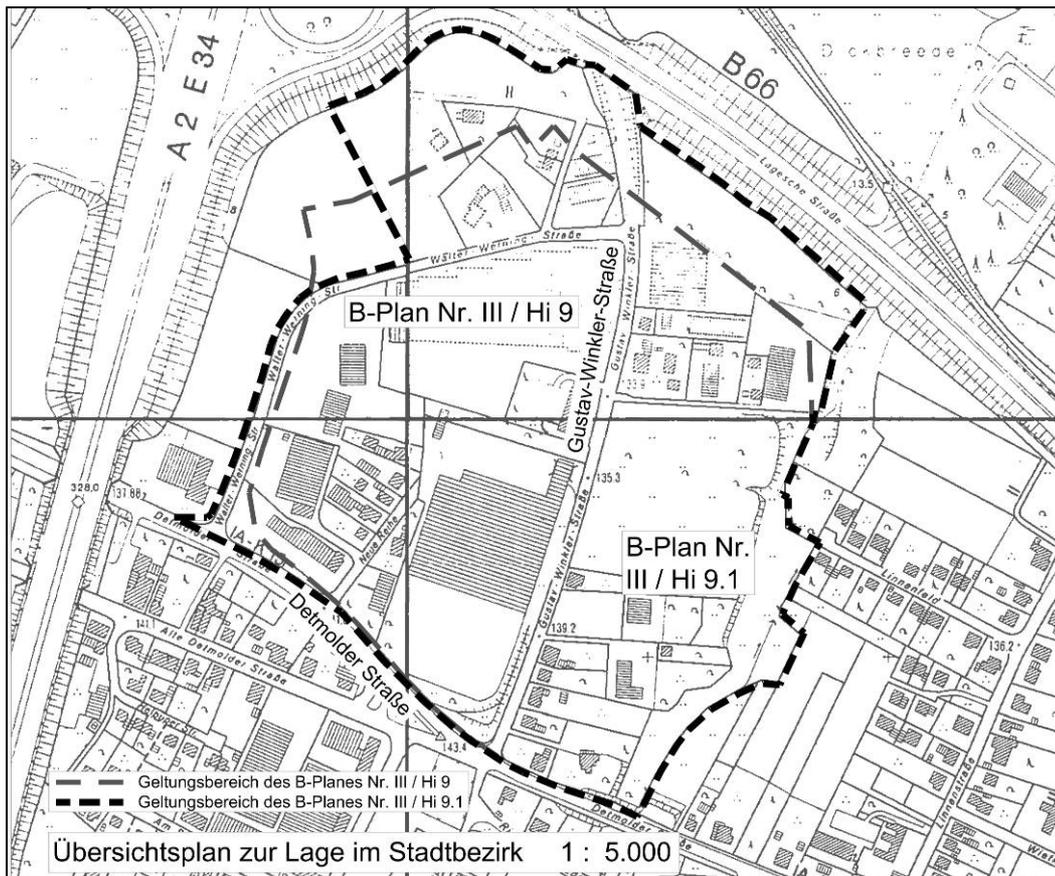
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 9.1

„Gustav-Winkler Straße“

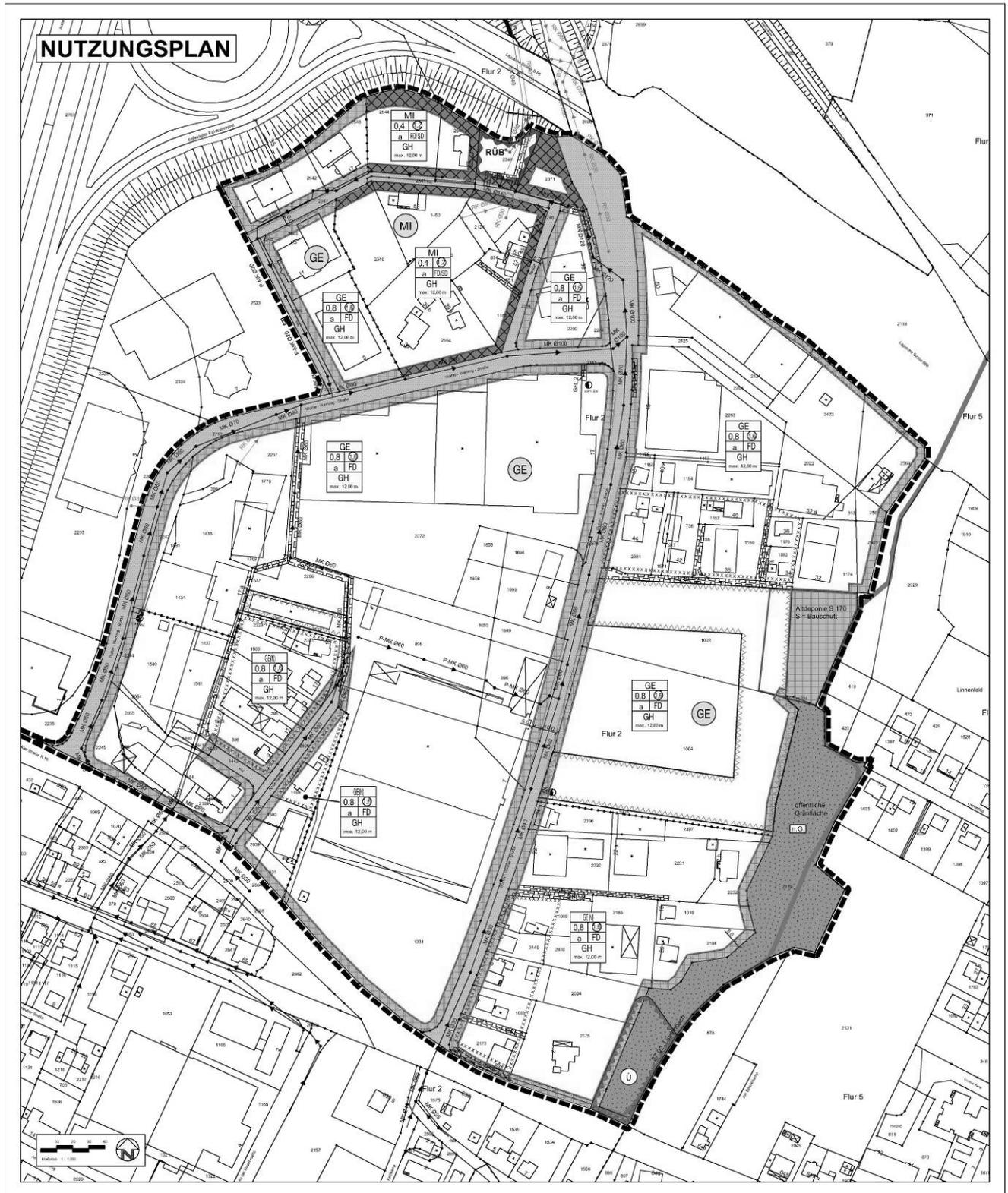
- B-Plan-Entwurf (2. Entwurf), Nutzungsplan
 - Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen
 - Begründung



Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bauamt, 600.5

B-Plan-Entwurf (2. Entwurf), Nutzungsplan



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 863);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

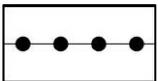
0. **Abgrenzungen**

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten

gemäß § 16 (5) BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung**

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



Mischgebiet

gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Gartenbaubetriebe

Unzulässig sind

gemäß § 1 (5) (6) und (9) BauNVO die gemäß § 6 BauNVO allgemein oder als Ausnahme zulässigen Nutzungen:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

In Teilgebiete nach Nutzungen, Art und Eigenschaften (Emissionsverhalten) der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliederte Gewerbegebiete



Gewerbegebiet

gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

Zulässig sind

6. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
7. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Unzulässig sind

gemäß § 1 (5) (6) und (9) BauNVO die gemäß § 8 BauNVO allgemein oder als Ausnahme zulässigen Nutzungen:

4. Tankstellen,
5. Anlagen für sportliche Zwecke,
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
7. Vergnügungsstätten.
8. Einzelhandel, außer untergeordnet als Fabrikverkauf vor Ort produzierter Güter.

Als Ausnahme zulässig sind

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.



Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Unzulässig sind

gemäß § 1 (5) (6) und (9) BauNVO die gemäß § 8 BauNVO allgemein oder als Ausnahme zulässigen Nutzungen:

1. Tankstellen,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Vergnügungsstätten.
5. Einzelhandel, außer untergeordnet als Fabrikverkauf vor Ort produzierter Güter.

Als Ausnahme sind zulässig

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.



Nach § 1 (10) BauNVO sind innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bereiche der Gewerbegebiete angemessene Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen, nicht betriebsgebundenen Wohngebäuden zulässig.

Hinweise:

Für die nach § 1(10) BauNVO zulässigen Wohngebäude gelten die Festsetzungen der folgenden Ziffern 2 bis 12 nur unter Berücksichtigung der besonderen Regelung in Ziffer 13 und des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Vor Neuansiedlung von Betrieben mit überdurchschnittlichem Abwasseraufkommen ist die Leistungsfähigkeit des Regenüberlaufbeckens Gustav-Winkler Straße erneut nachzuweisen

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,8

zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,8

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

1,6

zulässige Geschossflächenzahl , z.B. 1,6

2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

GH max. 12m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in Metern

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist folgender Bezugspunkt maßgebend:

Obere Bezugspunkte:

Oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern

Untere Bezugspunkte:

Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Filteranlagen und dergleichen (in erheblich untergeordnetem Flächenumfang) um maximal 3,5 m.

Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der betroffenen Außenwand maßgebend.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

a

abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50m zulässig.

Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Flächen für Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 11 BauGB



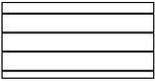
Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

6. Versorgungsflächen

gemäß § 9 (1) 12 BauGB



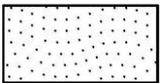
Versorgungsflächen



Zweckbestimmung:
Trafostation

7. Grünflächen

gemäß § 9 (1) 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: naturnahe Grünfläche

8. Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

gemäß § 9 (1) 16 BauGB



Gewässer mit Gewässernummer



Regenüberlaufbecken

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) 21 BauGB

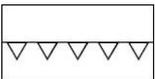
Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bielefeld.



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld

Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen sowie der Abwasserkanäle dürfen in einem Abstand von mind. 2,50 m beiderseits der Rohrachse nicht überbaut und mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In diesem Bereich dürfen die Leitungs- bzw. Kanaldeckungen nicht durch Abtragung verändert werden.

10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

gemäß § 9 (1) 24 BauGB

In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen (Vorsorgefläche für den Immissionsschutz) der Gewerbegebiete sind Schallschutzvorkehrungen durch geeignete Baukörperstellungen bzw. aktive Schallschutzeinrichtungen zum Schutz der innerhalb des Bebauungsplangebietes angrenzend gelegenen Wohngebäude bzw. der benachbarten, außerhalb des Plangebietes gelegenen Wohnhausbebauung zu treffen.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Passiver Schallschutz

Die Gebäude Detmolder Straße 631, Gustav-Winkler-Straße Nr. 2, 4, 8, 10, 12, und 22 und Neue Reihe Nr. 2, 6, 9, 11, 13, 15, 17, 19, und 21 sowie Walter-Werning-Straße Nr. 15, 17, 33, 39a und b, 47, 49, 53, und 59 sind bei Umbauten und Nutzungsänderungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nach 35 dB(A) nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Vorgartenflächen

Als Vorgartenflächen sind in den GE- Gebieten die Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Diese Flächen (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz- oder Lagerfläche genutzt werden.

Begrünung von Stellplatzanlagen

Zusammenhängende Stellplatzflächen sind mit heimischen standortgerechten Einzelbäumen zu begrünen. Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Baumarten wie z.B. Hainbuche oder Feldahorn zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen.

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 5 m² mit einer Mindestbreite von 2 m Innenmaß vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern/Stauden wie z.B. Efeu, Taubnessel oder Sträuchern zu bepflanzen ist.

Die Stellplatzflächen für PKW sind aus nicht vollständig bodenversiegelnden Materialien herzustellen.

12. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

Dachform und -neigung

FD Zulässig sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 15° sowie Sonderdachformen wie Sheddächer von bis zu max. 45°.

GD Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 45°.

Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind andere Dachneigungen zulässig.

Fassaden und Außenwandflächen

Zulässige Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind Metallverkleidungen, Verblendmauerwerk und Putze.

Einfriedigungen

Entlang der Grundstücksgrenzen sind bis auf die notwendigen Zufahrten / Zugänge eine durchgängige Einfriedung als Maschendrahtzäune / Metallgitterzäune bis zu einer Höhe 2,50 m zulässig.

Werbeanlagen

Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NW sind nur zulässig, wenn

- sie an und auf den Gebäuden bis zu einer Gesamtgröße von 5% der jeweiligen Fassadenfläche errichtet werden,
- sie nicht mehr als 3,5m über der zulässigen Gebäudehöhe (am Aufstellungsort senkrecht zur Erdoberfläche gemessen) hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NW sind zulässig,

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbe- / Industriegebietes, wenn sie nur in einer Höhe von 6m (Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 12,0m) über dem Gelände errichtet werden,
- außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbe- / Industriegebietes, wenn
 - sie an der Stätte der Leistung errichtet werden;
 - sie nur als Einzelanlagen oder als Gruppe von max. 3 baugleichen Anlagen in räumlicher Beziehung (z.B. Gruppe von Fahnenmasten) errichtet werden;
 - sie nur in einer Höhe bis zu 6,0m (Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 12,0m) errichtet werden,
 - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen max. 1 Einzelanlage oder Gruppe – wie oben – je laufende 30m Grundstücksbreite errichtet werden.

Zulässig sind belichtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werksschutzes (Sicherheitsanlagen).

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und / oder innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben sind unzulässig.

13. **Besondere Festsetzungen für die die nach § 1(10) BauNVO zulässigen Wohngebäude**

Erweiterung, Änderung oder Erneuerung dieser Anlagen sind zulässig, soweit sie sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche und der äußeren Gestaltung in die Eigenart der in der näheren Umgebung vorhandenen Wohngebäude einfügt.

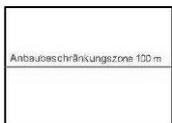
14. **Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen**

gemäß § 9 (6) BauGB



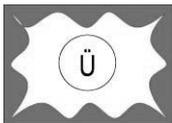
Anbauverbotszone

Hochbauten jeglicher Art sind in der Anbauverbotszone (Entfernung von bis zu 40m vom befestigten Fahrbahnrand der Autobahn und bis zu 20m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße) gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. Abs. 6 FStrG und den Richtlinien zur Werbung an Bundesautobahnen vom 17.09.2001 aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht unzulässig.



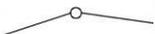
Anbaubeschränkungszone

Werbeanlagen in der Anbaubeschränkungszone (Entfernung von bis zu 100m vom befestigten Fahrbahnrand der Autobahn und Bundesstraße) bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der oberen Landesstraßen-Baubehörde. Jede einzelne Werbeanlage ist gesondert zu beantragen.



Überschwemmungsgebiet

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



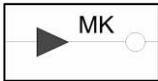
Vorhandene Flurstücksgrenze

1640

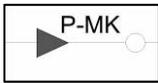
Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude mit Hausnummer



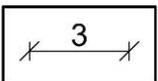
vorhandener Mischwasserkanal



vorhandener privater Mischwasserkanal



vorhandene 110 KV-Leitung



Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3 m

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

Inhaltsübersicht

1.....Allgemeines	12
2.....Vorliegende Planungen	12
3.....Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation	13
4.....Ziele und Zwecke der Planung	14
4.1.....Belange des Gewerbes	14
4.2.....Belange des Verkehrs	15
4.3.....Belange der Umwelt	16
4.4.....Belange der Ver- und Entsorgung	19
4.5.....Belange des Denkmalschutzes	20
5.....Flächenbilanz	21
6.....Bodenordnung	21
7.....Planaufhebung	21
8.....Kostenschätzung	21
9.....Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan.....	21

1. Allgemeines / Ablauf des Verfahrens

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) soll der Bebauungsplan Nr. III / Hi 9.1 "Gustav-Winkler-Straße" in einem Teilbereich für das Gebiet nördlich der Detmolder Straße, östlich der Walter-Wernig-Straße, südlich der Lageschen Straße und westlich des Linnenbaches (Gemarkung Hillegossen, Flur 2) im Stadtbezirk Stieghorst neu aufgestellt werden.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan wurde durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Stieghorst, am 21.03.2006 gefasst. Im April 2006 erfolgte daraufhin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierzu konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt sowie nachrichtlich im Bürgeramt, Filiale Hillegossen, in der Zeit vom 3.04.2006 bis zum 7.04.2006 eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 06.04.2006 ein Unterrichts- und Erörterungstermin. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Im Ergebnis der Beteiligungsverfahren kam die Verwaltung zu der Feststellung, dass es aus städtebaulichen Gründen geboten ist, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Westen bis zur Walter-Wernig-Straße sowie um die Grundstücksflächen um den von der Walter-Wernig-Straße angrenzenden Straßeneinhang zu erweitern. Zu dem erweiterten Plangebiet wurde im September/Oktober 2006 eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan wurde durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Stieghorst, am 03.02.2009 gefasst. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte im Zeitraum vom 27.03.2009 bis einschließlich 27.04.2009. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

2. Vorliegende Planungen

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan

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

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

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

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

Landschaftsplan

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

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

3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

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

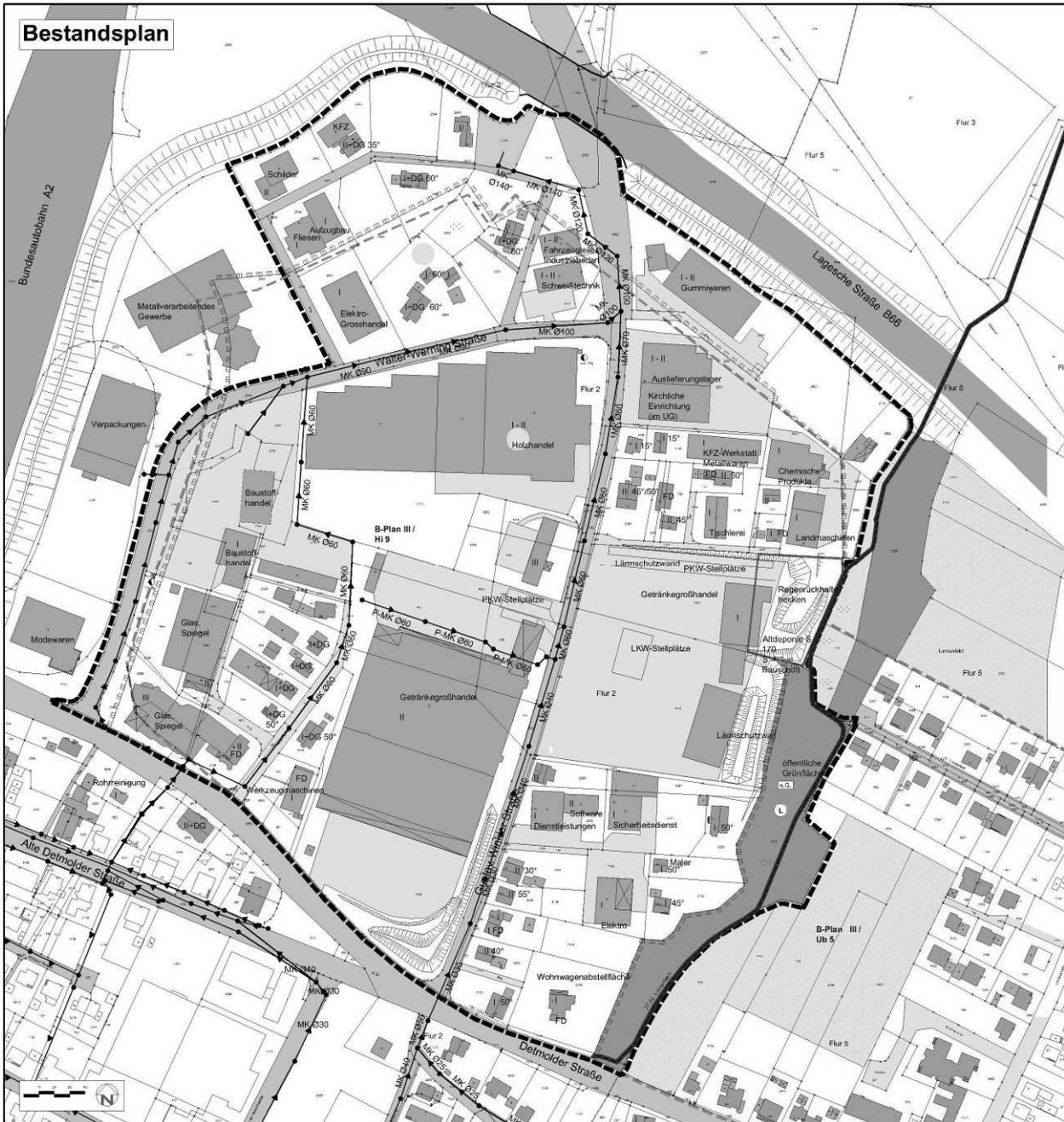
Das Plangebiet wird überwiegend durch gewerbliche Einrichtungen genutzt. Östlich der Gustav-Winkler-Straße, entlang der Straße Neue Reihe sowie nördlich der Walter-Werning-Straße sind einzelne Wohnhäuser und betriebsgebundenes Wohnen vorhanden. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind naturnahe Grünanlagen vorhanden.

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

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

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

Weitere Einzelheiten zum Bestand ergeben sich aus dem Bestandsplan.



4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange des Gewerbes

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

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

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

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

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

Hierzu erfolgt im Bebauungsplan die Ausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Aufgrund der innerhalb des Gebietes vorhandenen Wohnnutzungen sowie der unmittelbar südlich und östlich angrenzenden Wohnhausbebauung werden die Gewerbegebiete nach ihrem Emissionsverhalten gegliedert.

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

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

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

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

4.2 Belange des Verkehrs

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

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

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

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

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

4.3 Belange der Umwelt

4.3.1 Umweltprüfung

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

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

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

4.3.2 Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

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

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

4.3.3 Altlasten

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

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

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

Ca. 50 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich die im Altdeponienverzeichnis unter der Nummer B 19 aufgeführte Altablagerung. Bei dieser Altablagerung handelt es sich um die Auffüllung einer ehemaligen Siekböschung mit Aushubboden. Die Mächtigkeit beträgt gemäß der Genehmigungsunterlagen im Mittel 1,20 m. Die Altablagerung ist inzwischen größtenteils von der Trasse der B 66 überbaut. Gefahren für das Plangebiet gehen von dieser Altablagerung nicht aus.

4.3.4 Immissionsschutz

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

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

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

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

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

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

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

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

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

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

den Nutzer des angrenzenden Gewerbegrundstückes) zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen getroffen werden.

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

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

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

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der angrenzenden Straßen der BAB A2 und der Lageschen Straße.

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

4.3.5 Grundwasserschutz / Schutz der Oberflächengewässer

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

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

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

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Kanaleinzugsgebietes der Kläranlage Brake. Die Entwässerung erfolgt derzeit im Mischsystem. Der öffentliche Mischwasserkanal verläuft in-

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

nerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Gustav-Winkler-Straße, der Walter-Werning-Straße und der Neuen Reihe. Im weiteren Verlauf wird das Mischwasser über das Regenüberlaufbecken „Gustav-Winkler-Straße“ (Einleitungsstelle E 8/4) entlastet. Das vorentlastete Mischwasser fließt im weiteren Verlauf dem Klärwerk Brake zu.

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

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

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

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

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

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

4.5 Belange des Denkmalschutzes

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

5. Flächenbilanz

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

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7. Planaufhebung

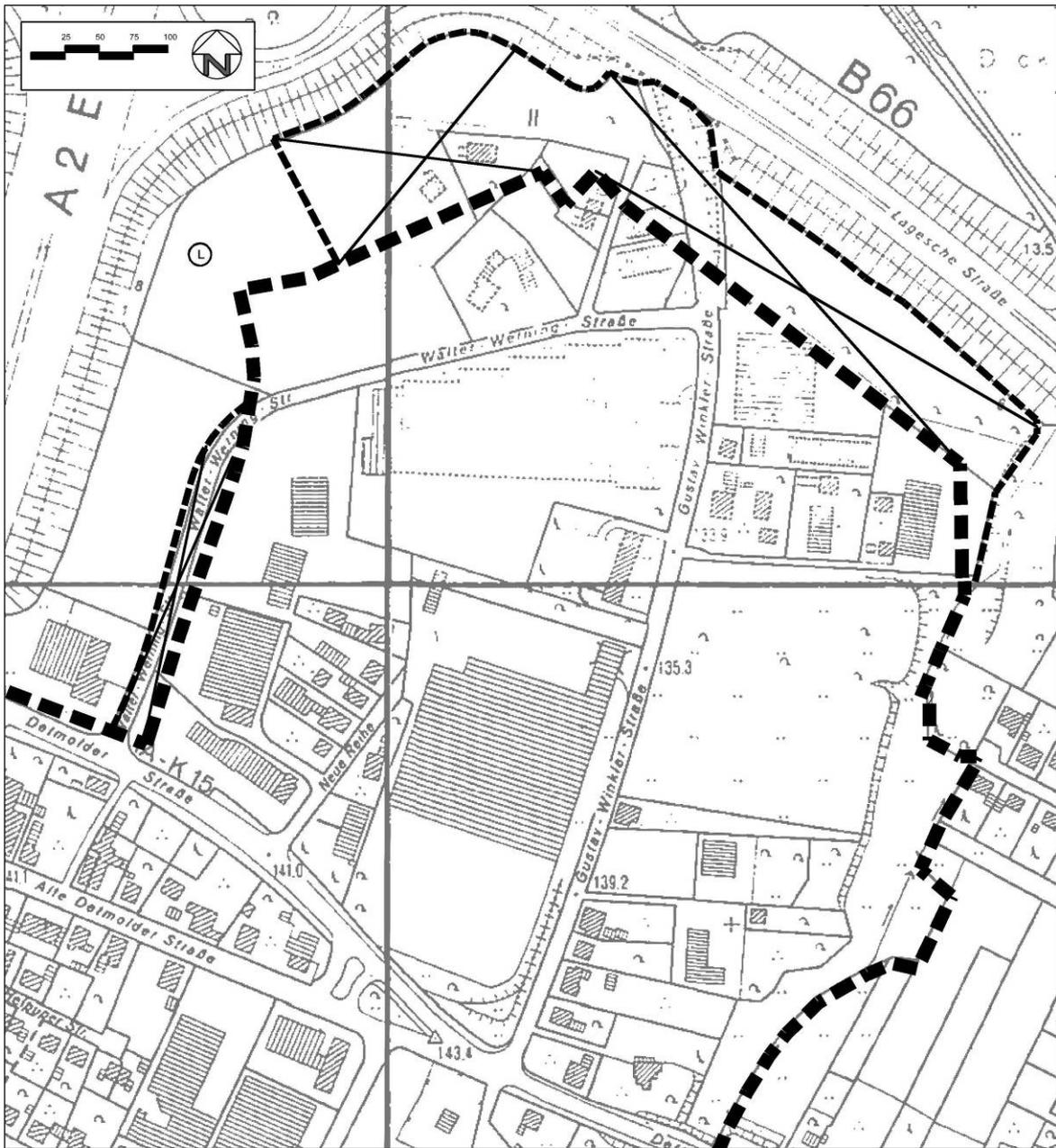
Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 9.1 "Gustav-Winkler-Straße" werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 „Neue Reihe“ ersetzt, soweit sie den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes betreffen.

8. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch den neuen Bebauungsplan voraussichtlich keine Kosten; die entstehenden Planungskosten werden von einem Investor getragen.

9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan

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



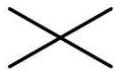
Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes



Neue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes



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

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