

## Anlage

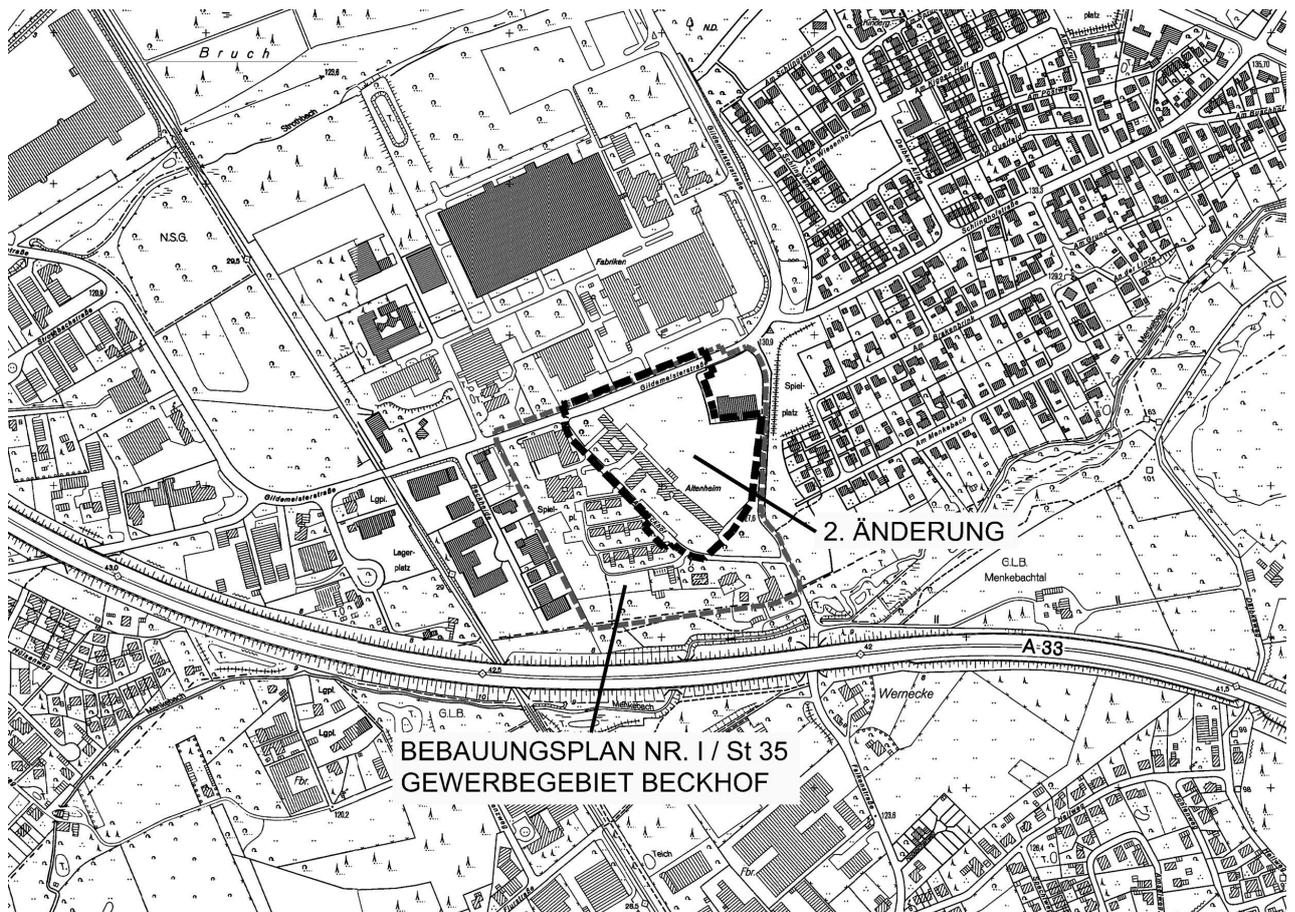
<b>B</b>	<b>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“</b> <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="422 353 1465 387">• Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung</li></ul> <b>Aufstellungsbeschluss</b>
----------	---

# STADT BIELEFELD

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“

Stadtbezirk: Sennestadt

Plangebiet: Teilfläche des Gebietes südlich der Gildemeisterstraße /  
im Bereich der Straße „Am Beckhof“



**Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung**

**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss**

**Verfasser:**  
**Stadt Bielefeld**  
**Bauamt – Team 600.52**

B 2

**Drees & Huesmann · Planer**  
**Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld**

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung / Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Flächennutzungsplanung</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Belange des Städtebaus</b>	<b>4</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	6
5.3	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	7
5.4	Baugestalterische Regelungen	7
5.5	Belange des Denkmalschutzes	7
<b>6</b>	<b>Belange des Verkehrs</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Belange der Umwelt</b>	<b>8</b>
8.1	Umweltprüfung	9
8.2	Belange des Artenschutzes	9
8.3	Belange des Immissionsschutzes	10
8.4	Belange des Bodenschutzes / Grundwasser- und Wasserschutzes	10
8.5	Belange des Natur- und Landschaftsschutzes	11
<b>9</b>	<b>Kosten</b>	<b>12</b>
<b>Anlage I: Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13a (1) Ziffer 2, Satz 2 BauGB gemäß Anlage 2 zum BauGB</b>		<b>13</b>

## **1 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ liegt innerhalb der Gemarkung Sennestadt, Flur 11.

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von rd. 3,57 ha und umfasst die Flurstücke 240 (tlw.), 1495 (tlw.), 3267 (tlw.), 3591, 3692 (tlw.), 3695, 3696 (tlw.) und 3788 (tlw.).

Der verbindliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

## **2 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung / Verfahren**

Aufgrund der veränderten städtebaulichen Zielvorstellung, eine große zusammenhängende Baufläche für eine Gewerbeansiedlung innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen, sollen in dem Gebiet folgende Änderungsinhalte berücksichtigt werden:

- Aufgabe der festgesetzten Schleifenerschließung zugunsten von zwei Erschließungsstichen,
- Im Bereich der entfallenden Straßenverkehrsfläche soll die Festsetzung von gewerblicher Baufläche erfolgen,
- Innerhalb des Bereiches soll die ausschließliche Zulässigkeit einer Gebäudehöhe von 12,00 m im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung aufgehoben und nunmehr für das gesamte Baugebiet zulässig sein.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, bei der Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben. Hierbei sind u.a. zu nennen:

- Die Planung dient der Investition zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 13a (2) Ziffer 3 BauGB).
- Die Planung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung (§ 13a (1) BauGB).
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000- / FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden. Die Zulässigkeit UVP –pflichtiger Vorhaben wird nicht begründet.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>.

Vor diesem Hintergrund ist unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, die Einschätzung zu erlangen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und somit keine formelle Umweltprüfung erforderlich ist.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann demnach im sog. beschleunigten Verfahren erfolgen.

### **3 Raumordnung und Landesplanung**

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Änderungsplanung nicht berührt.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet sowie das Änderungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

### **4 Flächennutzungsplanung**

Die Belange der Flächennutzungsplanung sind durch die Änderungsplanung nicht berührt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

### **5 Belange des Städtebaus**

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des im Jahr 2005 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“.

Dieser setzt innerhalb des Änderungsgebietes in der Hauptsache Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO sowie Straßenverkehrsfläche fest.

Das Änderungsgebiet ist vor der bereits erfolgten Baufeldräumung u.a. durch Bebauung (Wohnheime) und Bolz- / Sportplatzfläche der von Bodelschwingschen Stiftungen Bethel genutzt gewesen.

Lediglich in den Randbereichen befindet sich, neben den zum Erhalt festgesetzten Bäumen, Strauchbewuchs.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ ist im Osten bislang die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters innerhalb eines entsprechend festgesetzten Sondergebietes und die Ansiedlung eines Baustofflagers innerhalb der Gewerbegebietsfestsetzung erfolgt.

Südlich des Änderungsgebietes befindet sich an der Straße „Am Beckhof“ der aufgelassene Restaurationsbetrieb der Begegnungsstätte „Alter Beckhof“ sowie die ehemals zu den von Bodelschwingschen Stiftungen Bethel gehörende Kirche (Vier-Konfessionen-Kirche). Westlich der Straße „Am Beckhof“ ist ebenfalls durch die von Bodelschwingschen Stiftungen Bethel genutzte Wohnbebauung vorhanden. Diese Bebauung ist insgesamt durch den Bebauungsplan Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ mit „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO überplant.

Aufgrund der veränderten städtebaulichen Zielvorstellung, eine große zusammenhängende Baufläche für eine Gewerbeansiedlung innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen, sollen in dem Gebiet folgende Änderungsinhalte berücksichtigt werden:

- Aufgabe der festgesetzten Schleifenerschließung zwischen der vorhandenen Straße „Am Beckhof“ und der Gildemeisterstraße zugunsten von zwei Erschließungsstichen,
- Im Bereich der entfallenden Straßenverkehrsfläche soll die Festsetzung von gewerblicher Baufläche erfolgen,
- Innerhalb des Bereiches soll die ausschließliche Zulässigkeit einer Gebäudehöhe von 12,00 m im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung aufgehoben und nunmehr für das gesamte Baugebiet zulässig sein.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele der Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen und Regelungen für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes getroffen.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind durch die Änderungsplanung nicht berührt.

Als Art der baulichen Nutzung ist für die gewerblich zu nutzenden Flächen die Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung vorgesehen.

Gemäß der Zweckbestimmung (§ 8 (1) BauGB) dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dabei erfolgt eine Gliederung der Gewerbegebiete innerhalb des Plangebietes anhand von sog. immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln (IFSP). Mit der Gliederung soll dem vorbeugenden Immissionsschutz Rechnung getragen werden im Hinblick auf die zu berücksichtigten wohngenutzten Immissionsorte. Dabei wird das im Westen und in der Mitte des Plangebietes gelegene Gewerbegebiet aufgrund seiner Nähe zu vorhandener gewerblicher Nutzung mit einem höheren IFSP von 60 dB(A)/ m<sup>2</sup> tags sowie 45 dB(A)/ m<sup>2</sup> nachts als die Gewerbegebiete im Osten (57 dB(A)/ m<sup>2</sup> tags sowie 42 dB(A)/ m<sup>2</sup> nachts) belegt.

In dem „Gewerbegebiet Beckhof“ werden alle allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (2) (BauNVO) zugelassen:

<b>GE1</b>	<p><u>Zulässig sind</u> unter folgender Voraussetzung nur Betriebe und Anlagen, deren gesamte Schallemission die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schall - Leistungspegel (IFSP) LWA" nicht überschreiten:</p> <p>innerhalb des GE1 60 dB (A) / m<sup>2</sup> tags 45 dB (A) / m<sup>2</sup> nachts</p>
<b>GE2</b>	<p>innerhalb des GE2 57 dB (A) / m<sup>2</sup> tags 42 dB (A) / m<sup>2</sup> nachts (Berechnungsgrundlage: Schalltechnische Untersuchung, Prof. Dr. - Ing. Beckenbauer, März 2004)</p>
<b>GE1 / GE2</b>	<p><u>Zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO</li> <li>- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO</li> <li>- Tankstellen gemäß 3 (2) Ziffer 3 BauNVO</li> <li>- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO</li> </ul> <p><u>Zulässig sind als Ausnahme:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO.</li> </ul> <p>Pro Betrieb ist maximal eine Wohneinheit zulässig.</p> <p>Die Wohnungen müssen in die Baukörper der Betriebsgebäude integriert werden. Freistehende Wohnhäuser sind unzulässig.</p>

	<p>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO</p> <p><u>Zulässig sind als Ausnahme gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelhandelsgeschäfte / Verkaufsstellen der Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO, wenn die Verkaufsfläche nicht größer als 100 m<sup>2</sup> ist und diese mit einer Produktionsfläche eines Gewerbebetriebes aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 im Zusammenhang steht und diese in der Grundfläche untergeordnet ist.</li> <li>- Ausstellungsflächen, Showrooms, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen.</li> </ul> <p><u>Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO</li> <li>- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Einzelhandelserlass NRW 1996 als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO</li> </ul> <p><u>Auch als Ausnahme sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO</li> </ul>
--	--

Als nicht zulässig sind Beherbergungs- und Bordellbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art sowie Vergnügungsstätten festgesetzt. Zudem werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Einzelhandelserlass NRW für unzulässig erklärt. Dieses geschieht vor dem Hintergrund, keine Standorte für nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantes Sortiment innerhalb des Plangebietes zulassen zu wollen und somit die Entwicklung des Plangebietes im Sinne eines Gewerbegebietes mit Einzelhandel bzw. der Abgabe von Gütern an den Endverbraucher zu verhindern. Ausnahmsweise zulässig sollen daher nach § 1 (9) BauNVO nur Einzelhandelsgeschäfte / Verkaufsstellen als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art sein, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> beträgt und der Produktionsfläche zu- / untergeordnet ist. Ebenfalls als Ausnahme sind Ausstellungsflächen, Showrooms etc. als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Eine Beschränkung auf 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erlaubt den Betrieben ausreichend, im sog. Fabrikverkauf direkt an den Endverbraucher zu verkaufen. Bei größeren Verkaufsflächen pro Betrieb besteht die Gefahr, dass in der Summe der einzelnen zulässigen Betriebe und ihrer Verkaufsflächen ein Einkaufszentrum im Sinne eines Factory-Outlet-Center entstehen kann.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sind durch die Änderungsplanung nicht berührt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Mit der Festsetzung des gem. § 17 BauNVO höchstzulässigen Maßes der Grundflächenzahl in Gewerbegebieten soll eine möglichst hohe Ausnutzung der Fläche des Gewerbegebietes gewährleistet werden.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird ebenfalls durch die Obergrenze nach § 17 BauNVO mit 2,4 bestimmt.

Als Bauweise wird für die o.g. Gebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass Baukörper mit über 50 m Länge abweichend von der offenen Bauweise errichtet

werden dürfen.

### **5.3 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen**

Bei der Zulässigkeit einer Dreigeschossigkeit soll eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m in dem Änderungsgebiet zulässig sein.

Aufgrund der Zielsetzung der Änderung, ein Flächenangebot für eine große zusammenhängende gewerbliche Ansiedlung vorzuhalten, und durch den Wegfall der ehemals vorgesehenen Straßenverkehrsfläche ist eine ursprünglich vorgesehene Gliederung des Baugebietes hinsichtlich der Gebäudehöhen nicht mehr notwendig.

Diese Gliederung sah eine Akzentuierung und Fassung des Straßenraumes vor und sah daher entlang der Straßenverkehrsflächen die Möglichkeit einer Dreigeschossigkeit mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,00 m vor.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollte nur eine Zweigeschossigkeit mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,00 m zulässig sein.

Zum Straßenraum hin sollten in den gewerblich zu nutzenden Bereichen des Plangebietes (betriebszugehörige) Verwaltungs- und Bürogebäude errichtet werden, während auf den straßenabgewandten Teilen der Baugrundstücke die Produktions- und Lagergebäude und –anlagen errichtet werden sollten.

### **5.4 Baugestalterische Regelungen**

Die baugestalterischen Festsetzungen sind durch die Änderungsplanung nicht berührt.

Die baugestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf Regelungen zur Zulässigkeit der Werbeanlagen, der Dachgestaltung und Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und zu den privaten Grünflächen. Mit den Festsetzungen wird nicht übermäßig in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherrn eingegriffen.

Es ist, auch vor dem Hintergrund einer potentiellen Nutzung des inneren Bereiches des Gewerbegebietes durch eine zusammenhängende großflächige Nutzung, weiterhin sinnvoll, im Sinne der Homogenität und Darstellung des Gebietes als Quartier ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen.

### **5.5 Belange des Denkmalschutzes**

Die Belange des Denkmalschutzes sind durch die Änderungsplanung nicht berührt.

Innerhalb des Änderungsgebietes Plangebietes befinden keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

Als Naturdenkmal ist die geschützte Alteiche (KR-02) in dem Bebauungsplan und der 2. Änderung gekennzeichnet.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

In die sonstigen Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt ist eine Formulierung zum Verhalten im Falle von Bodenfunden bei Erdarbeiten aufgenommen.

## **6 Belange des Verkehrs**

Durch die Änderungsplanung wird festgesetzte Straßenverkehrsfläche zurückgenommen und als gewerbliche überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Der Charakter des Gewerbegebietes bleibt dem Grunde nach erhalten.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der bestehenden Straße „Am Beckhof“ im Süden des Änderungsgebietes bleiben dabei ebenso erhalten, wie entlang der Gildemeisterstraße.

In dem Geltungsbereich der Änderung werden die Gildemeisterstraße und die östliche Einmündung der Straße „Am Beckhof“ einbezogen, um hier den aktuellen Stand der Ausbauplanung bzw. des bereits erfolgten Ausbaus zu berücksichtigen.

Die ehemals geplante Straßenverbindung (Ring- / Schleifenerschließung) zwischen der Straße „Am Beckhof“ und der Gildemeisterstraße wird zugunsten von zwei Sticherschließungen aufgegeben. Dabei ist im Bereich der Straße „Am Beckhof“, aufgrund der Länge der Erschließungsstraße vor dem Übergang in den als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- / Radweg) festgesetzten und von der Ausbauplanung ausgenommenen Teil, die Einrichtung eines Wendehammers geplant. Dieser ist so dimensioniert, dass auch eine Wenden von LKW möglich ist.

Im Bereich der von der Gildemeisterstraße abzweigenden Sticherschließung kann aufgrund deren Länge und dem geringen Anteil an durch die Verkehrsfläche erschlossenen Grundstücken auf eine solche Wendemöglichkeit verzichtet werden. Die Verkehrsfläche wird von der Gildemeisterstraße aus einsehbar sein und fehlgeleiteter Verkehr ist hier unwahrscheinlich.

Hier kann zudem der bereits angelegte und bei einer Verlängerung der Erschließungsstraße sinnvolle Fußweg nunmehr entfallen und in der Fläche dem anliegenden Baugrundstück zugeschlagen werden.

Das Plangebiet ist weiterhin durch die Haltestellen in der Gildemeisterstraße durch den ÖPNV erschlossen.

## **7 Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderungsplanung nicht berührt.

Die Wasser- und Energieversorgung des Plangebietes wird durch den Versorgungsträger, die Stadtwerke Bielefeld GmbH sichergestellt.

Die technische Ausbauplanung zur Entwässerung kann innerhalb des Gewerbegebietes an die neue Konzeption und die Änderungsinhalte mit den entfallenden Straßenverkehrsflächen entsprechend angepasst werden.

Das Plangebiet wird an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Stellflächen für Müllcontainer und -behälter sind für den Abfuhrtag im Straßenraum vorgesehen.

Im Bereich des geplanten östlich gelegenen Stiches wird für den Tag der regelmäßigen städtischen Müllabfuhr das Wenden / Befahren der privaten Baugrundstücke durch das Entsorgungsfahrzeug sichergestellt werden können.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der an dem Erschließungsstich liegende Lebensmittel-Discounter ein eigenes Abfallmanagement betreibt und nicht an die städtische Müllabfuhr angeschlossen ist.

## **8 Belange der Umwelt**

Die Belange der Umwelt sind durch die Änderungsplanung nicht berührt.

## 8.1 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ wurde keine Umweltprüfung nach der aktuell geltenden Vorgaben des BauGB erstellt. Es wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dargelegt (Oktober 2004).

Die darin dargelegten Auswirkungen auf die Umwelt sind vor dem Hintergrund der nun anstehenden Änderung des Bebauungsplanes nach wie vor gültig.

## 8.2 Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes sind durch die Änderungsplanung nicht berührt.

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden.

Die Umweltprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes kommt bezüglich des „Schutzgutes Tiere“ zu dem Ergebnis, dass die Avifauna des Plangebietes arm an anspruchsvollen und spezialisierten Arten ist. Die vergleichsweise größte Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel haben die südlichen Waldbereiche zusammen mit den Eichen-Altholzbeständen am Beckhof. Die gartenartig strukturreichen Bereiche im Umfeld der übrigen Gebäude und der nördliche Kiefernwaldbestand haben wegen ihrer verhältnismäßig einförmigen Altersklassen und Strukturen nur eine geringe Bedeutung für die Avifauna.

Eine erste Überprüfung der 2004 durchgeführten UVP nach UVPG zeigt, dass diese Beurteilung weiterhin ihre Gültigkeit hat. Das Baufeld ist bereits geräumt und die zum Erhalt vorgesehenen Grünstrukturen werden durch die Änderungsplanung nicht berührt.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen innerhalb des Änderungsbereiches keine hohe Bedeutung. Diese Strukturen werden nur von häufig vorkommenden Tierarten genutzt, die als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.

Ein Vorkommen von Amphibien ist wegen des Fehlens von Laichhabitaten, das Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund des Mangels an geeigneten Lebensraumstrukturen auszuschließen. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Änderungsgebietes sowie der Nutzung kann eine Brut von planungsrelevanten Wiesenvögeln und Vögeln, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, auf der Fläche ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Tatsache, dass im Plangebiet kein Altbaumbestand mit Baumhöhlen vorhanden ist, der nicht erhalten werden soll, sind Fledermausarten und Vogelarten, die Baumhöhlen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten benötigen, nicht betroffen.

Da im Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten für Vogelarten vorhanden sind, die Gebüsche als Niststandort nutzen, kann davon ausgegangen werden, dass durch eine Beseitigung des trotz der Baufeldräumung rudimentär noch vorhandenen Gehölzbestandes außerhalb der Brutzeit der Verbotstatbestand der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht erfüllt wird. Aus diesem Grund wird eine Bebauung der Flächen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führen.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen wird, ist ebenfalls zu verneinen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Bebauung und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die dort vorkommenden Arten

anthropogene Störungen tolerieren und die bauliche Nachverdichtung nicht zu erheblichen Störungen führen werden.

Auch ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist zu verneinen.

Im Zusammenhang mit der Bebauung kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen würden.

### 8.3 Belange des Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderungsplanung nicht berührt.

Hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung ist das Plangebiet bezüglich möglicher Nutzungseinschränkungen aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes (Immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel) in Richtung Wohngebiet Schlinghof bzw. hinsichtlich der Wohnnutzung im Süden des Plangebietes untersucht worden (Schalltechnische Untersuchung, Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer, Bielefeld, März 2004).

Die Gebäude der von Bodelschwingschen Stiftungen Bethel im Südwesten des Plangebietes sind nicht für eine dauerhafte Wohnnutzung vorgesehen. Sie werden vor dem Hintergrund der unmittelbaren Nähe zur südlich verlaufenden Autobahn und dem planerisch vorbereiteten „Heranrücken“ der gewerblichen Nutzung für Wohnzwecke sukzessive aufgegeben. Die Wohnnutzung ist dort auf den heutigen Bestand beschränkt.

Die in der schalltechnischen Untersuchung erfolgte Beurteilung hat weiter ihre Gültigkeit. Dementsprechend werden die in dem Bebauungsplan Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ getroffenen Festsetzungen weiterhin berücksichtigt.

#### Verkehrslärm

Im Bereich der Gildemeisterstraße sind ebenfalls keine aktiven Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen möglich bzw. sinnvoll. Es werden deshalb ausschließlich passive Lärmschutzmaßnahmen durch die schalltechnische Untersuchung aufgezeigt.

Für den Gebietsstreifen südlich der Gildemeisterstraße mit einer Tiefe von 31 m von der Straßengradiente werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße  $\text{erf.}R'_{w,\text{res}}$  der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen für (Betriebsleiter-)Wohnungen bzw. Büros werden mit

$\text{erf.}R'_{w,\text{res}} \geq 40/45 \text{ dB}$  (Wohnungen)

$\text{erf.}R'_{w,\text{res}} \geq 35/40 \text{ dB}$  (Büros)

festgesetzt.

#### Gewerbelärm

Zum vorbeugenden Immissionsschutz werden immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel ( $L_{WA}$  in  $\text{dB(A)/m}^2$ ) festgesetzt:

Gewerbegebiet südlich Gildemeisterstraße bis zur ehemals geplanten Straße („Am Beckhof“-Verlängerung) als Gewerbegebiet 1 mit  $L_{WA} = 60/45 \text{ dB(A)/m}^2$

Gewerbegebiet südlich der ehemals geplanten Straße („Am Beckhof“-Verlängerung) als Gewerbegebiet 2 mit  $L_{WA} = 57/42 \text{ dB(A)/m}^2$ .

Die Trennung der beiden Gewerbegebiete durch die Planstraße entfällt, daher wird eine Gliederung des Gebietes durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen an der entsprechenden Stelle vorgenommen.

#### 8.4 Belange des Bodenschutzes / Grundwasser- und Wasserschutzes

Die Belange des Bodenschutzes / Grundwasser- und Wasserschutzes sind durch die Änderungsplanung nicht berührt.

Im Bereich südlich der Straße „Am Beckhof“, außerhalb des Änderungsgebietes, befand sich eine Gärtnerei mit ehemaligen Freilandkulturen. Bei Umnutzung der derzeitigen Gärtnereiflächen ist vorab eine Überprüfung auf Kontamination durch Spritzmittel durchzuführen. Die Betriebsflächen sind daher als Altlastenverdachtsflächen einzustufen und entsprechend zu berücksichtigen. Eine Untersuchung soll jedoch erst zeitnah mit der Umnutzung vorgenommen werden.

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiet. Festsetzungen zum Grundwasserschutz werden in dem Bebauungsplan nicht getroffen. Auf das Plangebiet fließt ein Grundwasserschaden (Tetrachlorethen) zu. Eine Nutzung des Grundwassers ist bedenklich. Der im Plangebiet vorhandene ehemalige Trinkwasserbrunnen wurde nach heutigem Kenntnisstand bereits zurückgebaut.

#### 8.5 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind durch die Änderungsplanung nicht berührt.

In der Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ wurden die Flächen für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt und sind somit fester Bestandteil des Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Sicherung der Flächen erfolgte auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 15 BauGB.

Die bislang vorgesehene sog. Fläche 3 soll nicht realisiert werden. Dafür ist eine Verlagerung südlich an die Fläche 2 vorgesehen.

Zur Rechtssicherheit und zur planungsrechtlichen Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ als 1. Änderung im Jahr 2008 erfolgt.

Danach ergibt sich folgende Zuordnung der Kompensationsflächen:

Ersatzfläche (Nr. / Lage)		anrechenbare Kompensationsfläche (ha)	Art der Maßnahme
1 / Kra cks er Stra ße	Gemarkung Senne, Flur 10, Flurstück 436 (Teilfläche)	1,39	Laubholzaufforstung
2 / We stka mp- weg	Gemarkung Senne, Flur 8, Flurstück 571 (Teilfläche)	4,39	Laubholzaufforstung
2 a	Gemarkung		

/ We stka mp weg	Senne, Flur 8, Flurstück 1227 (Teilfläche)	0,86	Laubholzaufforstung
------------------------------	--	------	---------------------

Eine nochmalige Ermittlung des Kompensationsumfanges wird auf der Grundlage der Änderungsplanung nicht vorgenommen, da mit der Planung ausschließlich der Wegfall der festgesetzten Straßenverkehrsfläche (100-%-ige Versiegelung) zugunsten eines Gewerbegebietes (mit einer maximal 80-%-igen Versiegelung = GRZ 0,8) verbunden ist.

Im Änderungsgebiet werden die Alt-Eichen-Bestände entlang der Straße „Am Beckhof“ zum Erhalt festgesetzt. Die Verbreiterung der bestehenden Straße erfolgt nach den Festsetzungen der Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ nach Südwesten, so dass die Alt-Eichen mit Ausnahme zweier Bäume am Abzweig der ehemals vorgesehenen Schleifen- / Ringerschließung (nunmehr Festsetzung einer abgetrennten Erschließung mit Wendehammer) weiterhin vollständig erhalten bleiben. Ferner wird zwischen der Straße „Am Beckhof“ und den überbaubaren Flächen der GE-Gebiete ein durchgehender 18 - 20 m breiter Streifen nicht überbaubarer Fläche festgesetzt. Dieser Streifen umfasst die Kronentraufen aller Eichen, die zum Erhalt festgesetzt sind. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen (insbesondere Versiegelung, Verdichtung, Bodenauftrag sowie Schadstoffeintrag) sind im Schutzbereich der Bäume untersagt.

Mit dem Gebot der Erhaltung sind ferner die Birkenbestände am westlichen Rand des Plangebietes und die Gehölzbestände der privaten Grünflächen versehen. Für alle zu erhaltenden Gehölzbestände im Plangebiet gilt neben der Erhaltung gleichzeitig das Gebot der Ergänzung des Bestandes. In lückigen Bereichen bzw. bei Ausfall von einzelnen Bäumen sind Neuanpflanzungen vorzunehmen.

Zum Schutz der Gehölze der privaten Grünflächen ist eine Einfriedung (z. B. Hecke, Zaunanlage) in einer Höhe von 2 m entlang der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Gewerbegebiete zu errichten.

Parallel zur Gildemeisterstraße werden in einem 4 m breiten Streifen der nicht überbaubaren Flächen des GE--Gebietes Stiel-Eichenpflanzungen vorgesehen. Die Bäume werden in einem Abstand von 15 m gepflanzt; das entspricht einer Baumreihe aus insgesamt 26 Eichen. Unter den Eichen sollen eine Pflanzung mit Sträuchern und die Einsaat einer Wildkrautflur erfolgen.

Im Bereich der zu erhaltenden Stiel-Eichen-Reihe entlang der Straße „Am Beckhof“ sind die Baumstandorte zu beachten. Ein- und Ausfahrten sind nur dort zulässig, wo Lücken im Bestand auftreten und keine Schädigungen für die Eichen zu erwarten sind.

Stellplatzflächen in den Gewerbegebieten sind in regelmäßigem Raster mit Einzelbäumen zu begrünen. Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm (Bäume 1. Größe: Stammumfang 16 - 18 cm; Bäume 2. Größe: Stammumfang 12 - 14 cm) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Baumarten wie z. B. Stiel-Eiche, Esche, Sand-Birke zu verwenden. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 2,5 x 2,5 m vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern wie z. B. Efeu oder Immergrün zu begrünen ist.

## **9 Kosten**

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden

nicht anfallen.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.  
Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wird vorbereitet (Dreiecksvertrag).

Bielefeld, im Februar 2012

**Anlage I: Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13a (1) Ziffer 2, Satz 2 BauGB gemäß Anlage 2 zum BauGB**

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, wenn die in dem Plangebiet zulässige maßgebliche Grundfläche unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Da im vorliegenden Fall der Änderungsplanung die zulässige Grundfläche größer ist, ist eine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13a (1) Ziffer 2, Satz 2 BauGB gemäß Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.

Mit dem Vorhaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Plangebiet und dessen Umfeld verbunden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens unerheblich sind, sowie keine maßgeblichen Schutzgebiete, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind.

Schutzgebiete wie europäische Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Gebiet ist nicht Bestandteil des Landschaftsplanes, da es sich um ein bebauten Gebiet im Innenbereich handelt.

<b>Ziffer</b>	<b>Kriterium</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)</b>
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf</b>		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b (3) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt zwischen 20.000 m <sup>2</sup> und 70.000 m <sup>2</sup> .	-
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Trifft für den Bebauungsplan und seine Änderung nicht zu.	-
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf bereits rechtskräftig zum Zwecke der Bebauung und zur Errichtung von Verkehrsflächen festgesetzte Gebiete; Mit dem Bebauungsplan und seiner Änderung wird der Bodenschutzklausel einschließlich der Innenentwicklung entsprochen; Der Bebauungsplan und seine Änderung entsprechen den Prinzipien einer nachhaltigen Raumentwicklung, da dem Grunde nach bereits baulich genutzte Flächen überplant	-

		werden.	
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung ist das Plangebiet bezüglich möglicher Nutzungseinschränkungen aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes (Immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel) in Richtung Wohngebiet Schlinghof bzw. hinsichtlich der Wohnnutzung im Süden des Plangebietes untersucht worden (Schalltechnische Untersuchung, Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer, Bielefeld, März 2004). Die Regelungen zum Immissionsschutz mit der Festsetzung sog. immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel (IFSP) werden in die Änderungsplanung übernommen und stellen bei ihrer Umsetzung einen ausreichenden Immissionsschutz sicher.	-
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Trifft für den Bebauungsplan und seine Änderung nicht zu.	-
2.	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>		

2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	<p>Mit dem Planinhalt des Bebauungsplanes und der Änderungsplanung sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen / -risiken zu erwarten.</p> <p>Risiken für die Umwelt durch die sachgerechte Nutzung des Plangebietes entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.</p> <p>Es werden keine Umweltqualitätsnormen überschritten.</p> <p>Das Änderungsgebiet ist vor der bereits erfolgten Baufeldräumung u.a. durch Bebauung (Wohnheime) und Bolz- / Sportplatzfläche der von Bodenschwingschen Stiftungen Bethel genutzt gewesen.</p> <p>Lediglich in den Randbereichen befindet sich, neben den zum Erhalt festgesetzten Bäumen, Strauchbewuchs, überwiegend innerhalb der für die Straßenverkehrsfläche vorgesehenen Bereiche.</p>	-
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;		-
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);		-
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;		-
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;		-
2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Trifft für den Bebauungsplan und seine Änderung nicht zu.	-
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Trifft für den Bebauungsplan und seine Änderung nicht zu.	-
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Trifft für den Bebauungsplan und seine Änderung nicht zu.	-
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Trifft für den Bebauungsplan und seine Änderung nicht zu.	-
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Trifft für den Bebauungsplan und seine Änderung nicht zu.	-
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete	Trifft für den Bebauungsplan und seine Änderung nicht zu.	-

	gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,		
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Trifft für den Bebauungsplan und seine Änderung nicht zu.	-
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 (2) Ziffern 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	Trifft für die Stadt Bielefeld formal zu, faktisch aber ohne Bedeutung für die Bewertung der Umweltauswirkungen der Bebauungsplanung.	-
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich. Als Naturdenkmal ist die geschützte Alteiche (KR-02) in dem Bebauungsplan und der 2. Änderung gekennzeichnet. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.	-