

## Anlage

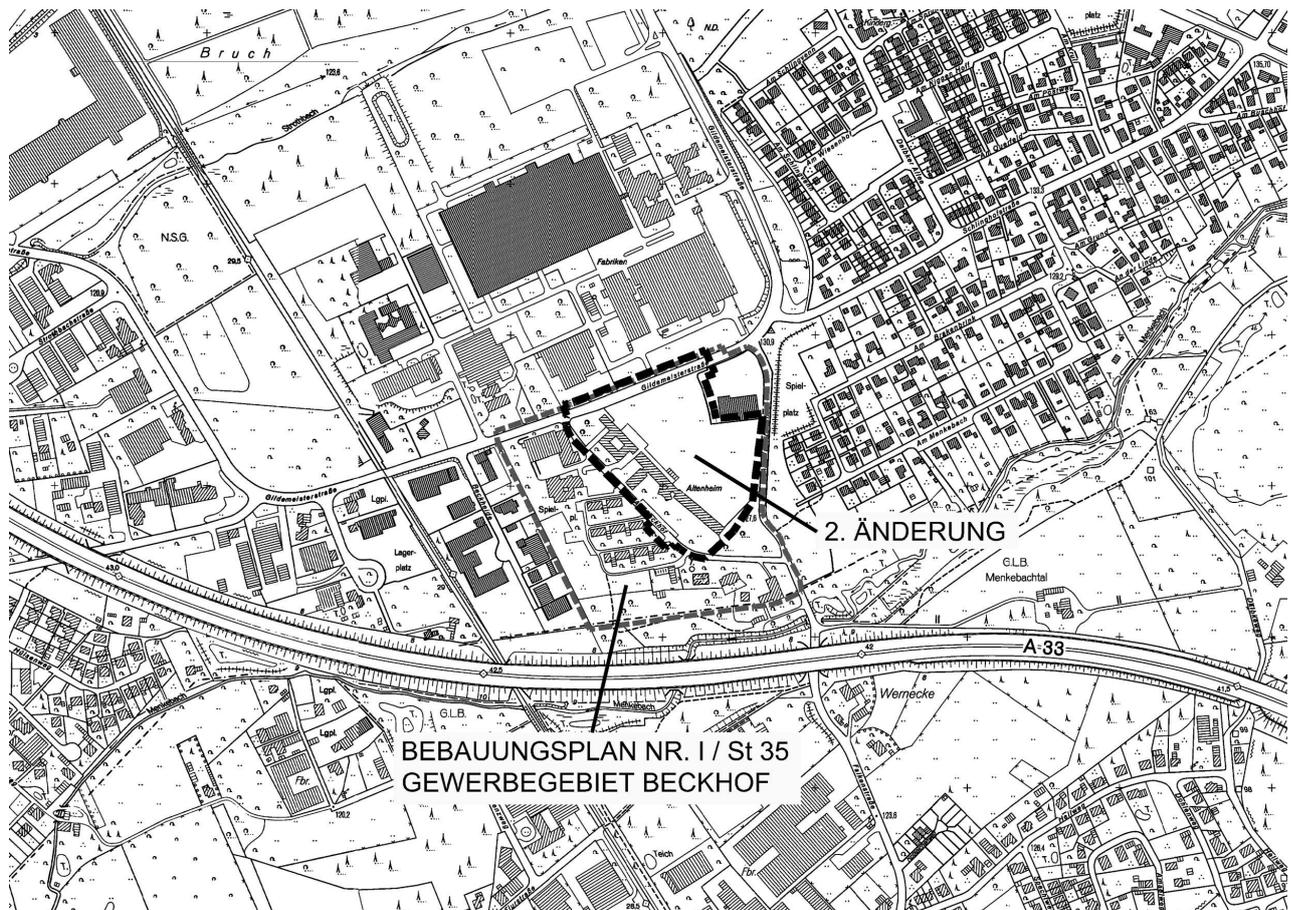
<b>C</b>	<b>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Begründung</li></ul> <b>Entwurf</b>
----------	--

# 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“



### Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Verfasser:  
Stadt Bielefeld  
Bauamt – Team 600.52

C 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>10</b>
8.1	Umweltprüfung	10
8.2	Belange des Artenschutzes	11
8.3	Belange des Immissionsschutz	12
8.4	Belange des Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutzes	13
8.5	Belange des Natur- und Landschaftsschutzes	13
<b>9</b>	<b>Kosten</b>	<b>15</b>
<b>Anlage I: Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13a (1), Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage 2 zum BauGB</b>		<b>16</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 Vorprüfung des Einzelfalls (s. Anlage 1) durchgeführt worden. Als Ergebnis wird festgestellt, dass 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.

## **Verfahren**

Aufstellungsbeschluss	20.03.2012
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13(a) BauGB	10.04.2012 – 30.04.2012
Beteiligung nach § 4(1) BauGB	15.02.2012 – 15.03.2012

## **3 Raumordnung und Landesplanung**

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

## **4 Flächennutzungsplanung**

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**

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 berücksichtigenden 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 die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (2) (BauNVO) mit einigen Einschränkungen und Ausnahmen zugelassen.

Als nicht zulässig sind Beherbergungs- und Bordellbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art sowie Vergnügungsstätten festgesetzt. Um den Vorgaben des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gerecht zu werden, ist vorgesehen, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandel als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art bis auf wenige Ausnahmen, wie Autohäuser bzw. KFZ- und Motorradhandel, Einzelhandel in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung in untergeordnetem Umfang, im Gewerbegebiet auszuschließen. Ebenso werden die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Darüber hinaus werden Vergnügungsstätten, die ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässig sind, in den ausgewiesenen Gewerbegebieten nicht zugelassen, um den Nutzungen im Sinne des § 8 BauNVO –Gewerbegebiet - Vorrang einzuräumen.

Vor diesem Hintergrund kann der gewerblichen Nutzung eindeutig Vorrang eingeräumt werden. Der Einzelhandel als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art soll vollständig ausgeschlossen werden; ausgenommen davon wird Einzelhandel, wenn die Verkaufsfläche in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und wenn die Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Betriebes deutlich untergeordnet ist; ausgenommen sind außerdem Autohäuser bzw. KFZ- und Motorradhandel mit Werkstatt, da diese Einzelhandelsnutzungen in Verbindung mit überwiegend gewerblicher Nutzung stehen.

Die Ausweisung von Gewerbegebieten im B-Plan ist angesichts der Lage und der vorhandenen Erschließung zweckmäßig.

### **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

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.

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.

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 Stickerschließung 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.

Wendemöglichkeiten der Löschfahrzeuge sind zwingend auf den Freiflächen der anzusiedelnden Gewerbebetriebe beidseitig der Stickerschließung ohne Wendebereich vorzusehen.

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

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

### **Wasser-, Energie- und Wärmeversorgung**

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

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.

Eine Raumwärmeversorgung durch ein Nahwärmekonzept im Sinne eines Objekt-Blockheizkraftwerkes (Objekt-BHKW) ist in dem Plangebiet denkbar. Ein Erdgas bzw. Biomethan betriebenes Objekt-BHKW bietet sich aufgrund der Lage der zu versorgenden Gebäude im Planungsgebiet sowie der umgebenden und existierenden Versorgungsstruktur zur Wärme- und Stromversorgung direkt an.

Der Projektträger der Änderungsplanung wird gebeten, in dem Sinne mit dem Versorgungsträger weitere Abstimmungen zu treffen und die Wärme- und Stromversorgung entsprechend für das Bauvorhaben zu klären.

### ***Baukörperstellung***

Die festgesetzten Baugrenzen lassen einen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudeorientierung der künftigen Gewerbeansiedlung zu. Optimale Voraussetzungen zur passiven Solarenergienutzung liegen bei südorientierten Gebäuden vor.

### ***Verschattungswirkung***

Aufgrund des vorgenannten Gestaltungsspielraums sind auftretende Verschattungswirkungen erst nach Plankonkretisierung zu beurteilen. Als potenzielle Verschattungsquellen sind bei der

weiteren Umsetzung anzupflanzende und bestehende Bäume – insbesondere im südwestlichen Plangebiet – frühzeitig zu berücksichtigen.

### *Dachform/-neigung*

In Anbetracht der großflächigen überbaubaren Gewerbefläche und der hier mit Verweis auf die vorgenannten Kriterien sicherzustellenden günstigen Rahmenbedingungen zur Solarenergienutzung bietet das Flachdach die Möglichkeit einer individuellen Ausrichtung von Solarmodulen. Dagegen verhindern Sonderdachformen wie beispielsweise das Tonnendach die Anwendung der aktiven Solarenergie.

Da der Bebauungsplan die Möglichkeit für die Entstehung großer Dachflächen bietet, besteht ggf. Potenzial für Photovoltaikanlagen.

Idealtypisch ist zur Vermeidung solarer Verluste und zugunsten verbesserter Belichtungsverhältnisse von einer mehr als 30° von der Südausrichtung abweichenden Baukörperstellung abzusehen.

Zugunsten verschattungsfreier Dachflächen sind ausreichende Abstände der Gebäude (mindestens der Südfassade) zur Vegetation einzuhalten. Unter Berücksichtigung der zu erhaltenen Bestandsgehölze im südwestlichen Plangebiet wird die Anordnung der Baukörper im nordöstlichen Plangebiet empfohlen.

Diese Aspekte sind bei der späteren Bausauführung auch unter Berücksichtigung der gewerblichen Großflächigkeit vom einzelnen Bauherrn im Sinne einer optimierten Nutzung der passiven und aktiven Sonnenenergienutzung zu berücksichtigen.

Daher wird auch auf reglementierende Festsetzungen wie die

- Festsetzung des Flachdaches als ausschließlich zulässige Dachform für die Gewerbegebiete GE1 und GE2,
- Festsetzung der Zulässigkeit von Solaranlagen,
- Festsetzung der notwendigen baulichen Anforderungen an die Gebäudebeschaffenheit für eine mögliche Aufnahme von Photovoltaikanlagen

verzichtet.

### Entwässerung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Kanaleinzugsgebietes der Gemeinschaftskläranlage Verl-Sende. Das Schmutzwasser wird über den in der Gildemeisterstraße befindlichen Schmutzwasserkanal der o.g. Kläranlage zugeleitet.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung eines öffentlichen Schmutzwasserkanals in der an das Plangebiet südwestlich angrenzenden Straße „Am Beckhof“ erforderlich.

Nach § 55 WHG 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. § 51 a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse nicht geeignet, das Niederschlagswasser zu versickern. Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird daher über die in der südwestlich angrenzenden Straße (Am Beckhof) vorhandenen bzw. geplanten Regenwasserkanäle, sowie über das vorhandene Regenrückhaltebecken ortsnah in den Menkebach eingeleitet. Für die Einleitung in den Menkebach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis des StAfUA OWL bis zum 31.3.2026. Ein

Anschluss an die in der Gildemeisterstraße oder in der nördlichen Stichstraße „Am Beckhof“ vorhandene Regenwasserkanalisation ist aus hydraulischen Gründen nicht möglich.

Für das Plangebiet sind gewerbliche Nutzungen ausgewiesen. Lt. Rd. Erlass des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ ist Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die der Kategorie II bzw. III der Anlage 1 zuzuordnen sind, zu behandeln. Die Art der Regenwasserbehandlung richtet sich nach Anlage 2 des Rd. Erlasses.

Vom Grundstückseigentümer ist eine private Regenwasserbehandlung vorzunehmen, sofern das von dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser der Kategorie II bzw. III der Anlage 1 des Rd. Erlasses des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ zuzuordnen ist.

Da die Bebauungsplanänderung eine große zusammenhängende Baufläche für eine Gewerbeansiedlung innerhalb des Plangebietes ermöglichen soll, ist eine entwässerungstechnische Erschließung durch öffentliche Regen- und Schmutzwasserkanäle innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich. Sollte sich dennoch zukünftig eine kleinteilige Gewebestruktur entwickeln, können Grundstücksflächen ggf. nicht direkt an die für die entwässerungstechnische Erschließung geplanten öffentlichen Regenwasserkanäle angeschlossen werden. Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Regenwasserkanal besteht dann nur über private Stichstraßen, Wege bzw. über fremde Grundstücke.

Die Führung bestehender und geplanter öffentlicher Entwässerungseinrichtungen ist gemäß § 9 (1) Ziffer 13 BauGB in dem Bebauungsplan eingetragen.

## **8 Belange der Umwelt**

### **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 vom Grundsatz her nach wie vor gültig, bedürfen aber einer Aktualisierung.

### **8.2 Belange des Artenschutzes**

Die Umweltprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2004 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.

Bereits auf der Luftbildaufnahme von 2011 erkennt man, dass sich infolge der Beseitigung der Waldfläche und der Gebäude mittlerweile vollkommen andere Biotopstrukturen ausgebildet hatten. Diese veränderten Lebensraumstrukturen wurden von ganz anderen Arten genutzt.

Aufgrund der neu entstandenen Offenlandbiotop- und Gebüschstrukturen wäre eine erneute Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange zwingend erforderlich gewesen.

Aufgrund der zwischenzeitlich im März 2012 durchgeführten Beseitigung der Vorwaldflächen sowie der Offenlandbiotopfläche ist eine artenschutzrechtliche Beurteilung nicht mehr möglich.

### **8.3 Belange des Immissionsschutz**

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 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

Das Plangebiet liegt unter Berücksichtigung der Bundesverkehrszählung 2010 und der landesweiten Verkehrsprognose 2025 sowie der vorhandenen 5m hohen Lärmschutzanlage nicht im Bereich bedenklicher Lärmeinwirkungen der BAB 33. Aber entlang der Gildemeisterstraße wirken hohe Lärmbelastungen ein. Lt. Schallimmissionsplan (SIP, Datenbezugsjahr 2008) erreichen die Immissionspegel hier  $\geq 65 - < 70$  dB(A) tags und  $\geq 60 - < 65$  dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für GE 65/55 dB(A) tags/nachts gemäß DIN 18005 werden überschritten. Die Lärmbelastung ist nicht mehr gewerbegebietstypisch und insbesondere nachts konfliktreich. Aufgrund der hohen Straßenverkehrslärmbelastung der Gildemeisterstraße ist hier in einem Einwirkungsbereich bis 15,00 m Wohnen bedenklich.

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

Ein grundsätzlicher Ausschluss von betriebsgebundenem Wohnen wird nicht vorgesehen, da die Zulässigkeit dieser Nutzung bereits in dem bestehenden Bebauungsplan geregelt gewesen ist. Die Festsetzung wird allerdings durch den Zusatz ergänzt, dass Wohnungen erst in einem Abstand von 15,00 m, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie Gildemeisterstraße, erricht werden dürfen.

#### Gewerbelärm

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.

Die Möglichkeiten einer gewerblichen Nutzung im Quartier wurden schon mit der Erstaufstellung des Bebauungsplanes durch im Umfeld vorhandene Nutzungen mit Schutzanspruch vor Umwelteinwirkungen durch Festsetzung mit immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln eingeschränkt.

Zum vorbeugenden Immissionsschutz wurden damals folgende immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel ( $L_{WA}$  in dB(A)/m<sup>2</sup>) 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  $L_{WA} = 57/42 \text{ dB(A)/m}^2$ .

Luftschadstoffe

Für den Geltungsbereich und der angrenzenden Wohnbebauung ist aufgrund der Verkehrsbelastung an der nördlichen Gildemeisterstraße sowie der Belüftung von keinen bedenklichen Luftschadstoffbelastungen ( $\text{NO}_2$  und  $\text{PM}_{10}$ ) auszugehen.

Angesichts der geplanten weniger schadstoffsensiblen Gewerbenutzung ist lt. überschlägiger Immissionsberechnung die Schadstoffauswirkung der Planung nicht problemstisch. Grenzwerte gem. 39. BImSchV werden eingehalten.

**8.4 Belange des Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutzes**

Durch die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes werden die oben genannten Belange nicht berührt.

Im oder am Plangebiet verlaufen keine Gewässer. Der Menkebach verläuft mit ausreichend großem Abstand südlich des Plangebietes.

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**

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

Eine 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.

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine erhöhte Flächenversiegelung erfolgt, besteht auch nicht die Notwendigkeit eine Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung vorzunehmen.

Hinweis:

Der erforderliche Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf Grundlage des Ursprungsplanes wurde im Rahmen der Erstaufstellung festgesetzt und bereits vollständig umgesetzt.

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 abgebundenen 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**

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 wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Durch den Wegfall der Schleifenerschließung bzw. der geplanten öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle reduzieren sich die zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 2004 genannten Erschließungskosten für das gesamte B-Plangebiet überschlägig um 105.000,00 Euro auf 495.000,00 Euro.

Im Finanzplan 2012 sind Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen vorgesehen. Der Bauausführung ist für 2012 geplant.

Die Folgekosten für die Unterhaltung geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen in Höhe von jährlich ca. 2900,00 €. reduzieren sich entsprechend auf ca. 2400,00 €

Bielefeld, im Mai 2012

**Anlage I:****Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13a (1), Satz 2 Nr. 2 BauGB und 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 bebautes 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;	Mit dem Planinhalt des Bebauungsplanes und der Änderungsplanung sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen / -risiken zu erwarten. Risiken für die Umwelt durch die sachgerechte Nutzung des Plangebietes entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten. Es werden keine Umweltqualitätsnormen überschritten. Das Änderungsgebiet ist vor der bereits erfolgten Baufeldräumung u.a. durch Bebauung (Wohnheime) und Bolz- / Sportplatzfläche der von Bodenschwingschen Stiftungen Bethel genutzt gewesen. Lediglich in den Randbereichen befindet sich, neben den zum Erhalt festgesetzten Bäumen, Strauchbewuchs, überwiegend innerhalb der für die Straßenverkehrsfläche vorgesehenen Bereiche.	-
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.	-