

Anlage

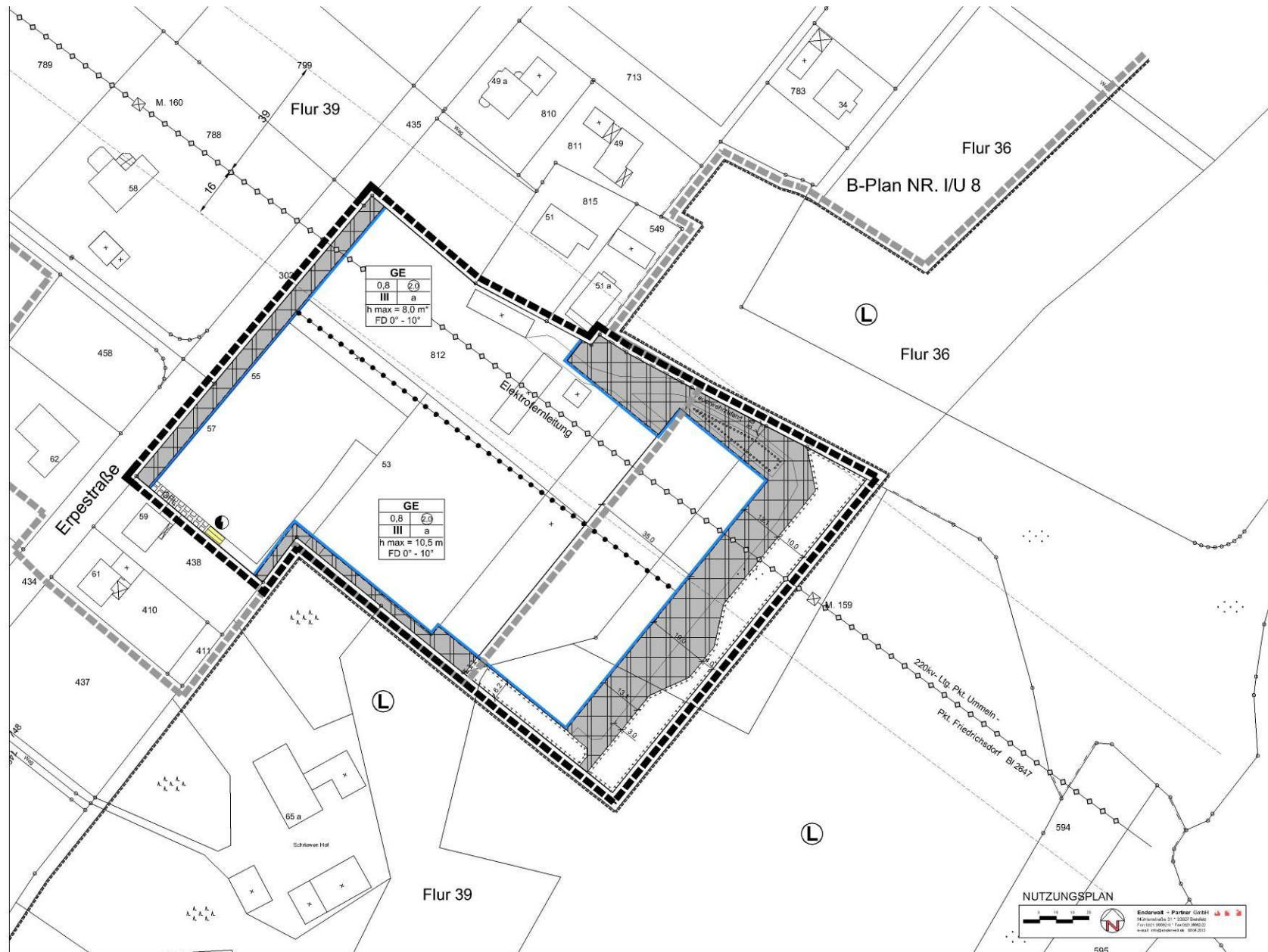
B

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. I / U 8 "Gewerbegebiet Erpestraße"

Entwurf

- B-Plan-Entwurf, Nutzungsplan
- B-Plan-Entwurf, Gestaltungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
- Begründung einschließlich Umweltbericht

B-Plan-Entwurf, Nutzungsplan



B-Plan-Entwurf, Gestaltungsplan



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95);

§ 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 Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

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 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474).

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

0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB

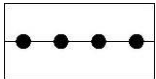


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des
Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
Nr. I/ U 8 vom 22.08.1988



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder
innerhalb von Bau- und

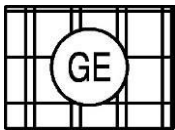
sonstigen Gebieten

gemäß § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB

**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

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
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:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. §8 (3) 1 BauNVO sind nur dann gem. §1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang – nicht freistehend – mit den Betriebsgebäuden errichtet werden. Freistehende Wohngebäude sind ausnahmsweise nur zulässig, wenn der Zusammenhang mit der betrieblichen Anlage auf Dauer gewährleistet wird und die Bildung einer für das Wohngebäude eigenständigen Grundstücksfläche nicht erfolgt. Eine Wohnbebauung im Schutzabstand (20 m) der vorhandenen oberirdischen Versorgungsleitung ist nicht zulässig, solange bis der Abbau der Leitungen erfolgt ist.

Entlang der Erpestraße sind keine betriebsbedingten Wohnnutzungen zulässig.

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

2,0

zulässige Geschossflächenzahl , z.B. 2,0

5.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

GH max. 10,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in Metern.

Die Höhe baulicher Anlagen darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß z.B. 10,5m überschreiten.

GH max. 8,0m Im Bereich des Schutzstreifens der 220KV Freileitung, beträgt die Höhe maximal 8,0 m. Diese kann, nach Abtragung der Leitung, der ansonsten festgesetzten Gebäudehöhe auf max. 10,5 m angepasst werden.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Obere Bezugspunkte:

- Oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.)
bei baulichen Anlagen mit Flachdächern
- Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe),
- Oberkante der Dachhaut (Firsthöhe).

Ausnahmsweise zulässig ist innerhalb der Gewerbegebiete 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.

Untere Bezugspunkte:

Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante des natürlichen Geländes.

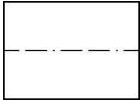
**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 (1) 2 BauGB**

Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

a abweichende Bauweise

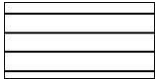
Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m zulässig.



Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

4. Versorgungsflächen gemäß § 9 (1) 12 BauGB



Versorgungsflächen

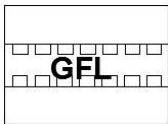


Zweckbestimmung:

Elektrizität /Trafostation

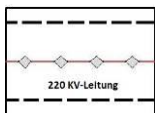
Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) 21 BauGB



zugunsten der Stadt Bielefeld bzw. Stadtwerke Bielefeld

5. Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13 BauGB

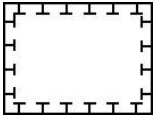


vorhandene Leitungsachse mit Schutzstreifen

Im Schutzbereich beidseitig der Trassenachse sind Hochbauten im Baugenehmigungsverfahren sowie auch nicht genehmigungspflichtige Bauvorhaben mit dem Energieversorgungsunternehmen zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme abzustimmen. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung des Energieversorgungsunternehmens.

Anpflanzungen im Schutzstreifen der Leitung dürfen eine Endwuchshöhe von maximal 8 m nicht überschreiten. Dies gilt auch für Gehölze in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen soweit die Gefahr besteht, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt werden könnte. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich



gemäß § 9 (1) 20, § 1a (3), § 9 (1a) BauGB

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
sowie Flächen zum Ausgleich

Auf der Fläche ist eine 3 bis 5-reihige Baum- und Strauchpflanzung anzulegen.

Vorschläge für die Anpflanzung einheimischer standortgerechter Gehölze:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hasel (*Corylus avellana*),
Schneeball (*Viburnum opulus*), Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) anzulegen.

Kompensation der baulichen Eingriffe außerhalb des Plangebietes

Der ermittelte Kompensationsflächenbedarf für die Erweiterung des Gewerbegebietes umfasst **5.627 m²**. Weiterhin erfolgt die Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen im Umfang von **2.832 m²**. Insgesamt entsteht ein Kompensationsbedarf von **8.459 m²**. Die Ausgleichsfläche gem. dieser Festsetzung ist dem Eingriff in Natur und Landschaft, nach den Festsetzungen zulässig, gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt ortsnahe durch die Entwicklung von Extensivgrünland auf Ackerflächen und intensiv genutztem Grünland.

Kompensationsmaßnahme Artenschutz

Es wurde ein Wirkraum von 808 m² ermittelt. Diese Fläche soll als CEF-Maßnahme im direkten Umfeld des Regenrückhaltebeckens kompensiert werden. Auf Teilen der Flurstücke 594/595, der Flur 39 sollen zusätzliche Röhrichte vor Beginn der Baumaßnahme angepflanzt werden. Die Flächen sind ca. 0,5 bis 1,0 m tief abzuschleppen und dicht mit Röhricht zu bepflanzen. Der anfallende Boden ist von der Fläche abzutransportieren.

7. 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 und b BauGB

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25 a BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen
Bepflanzungen.

8. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

Dachform und -neigung

FD 0°-10° Zulässig sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 0°-10°.

Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen sind andere Dachneigungen zulässig.

Einfriedigungen

Entlang der Grundstücksgrenzen sind bis auf die notwendigen Zufahrten / Zugänge eine durchgängige Einfriedung als Maschendrahtzäune / Metallgitterzäune bis zu einer Höhe 2,5 m zulässig.

Einfriedungen zur freien Landschaft sind nicht zulässig.

Werbeanlagen

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

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

Grundstücksbreite errichtet werden.

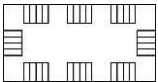
Zulässig sind belichtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werksschutzes (Sicherheitsanlagen).

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

**9. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen
gemäß § 9 (6) BauGB**



Landschaftsschutzgebiet



Grenze des Landschaftsschutzgebietes

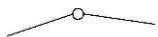
Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunklen Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

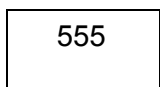
Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521-512301) oder die Polizei (Tel. 0521-5450) zu benachrichtigen.

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



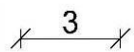
Vorhandene Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude mit Hausnummer

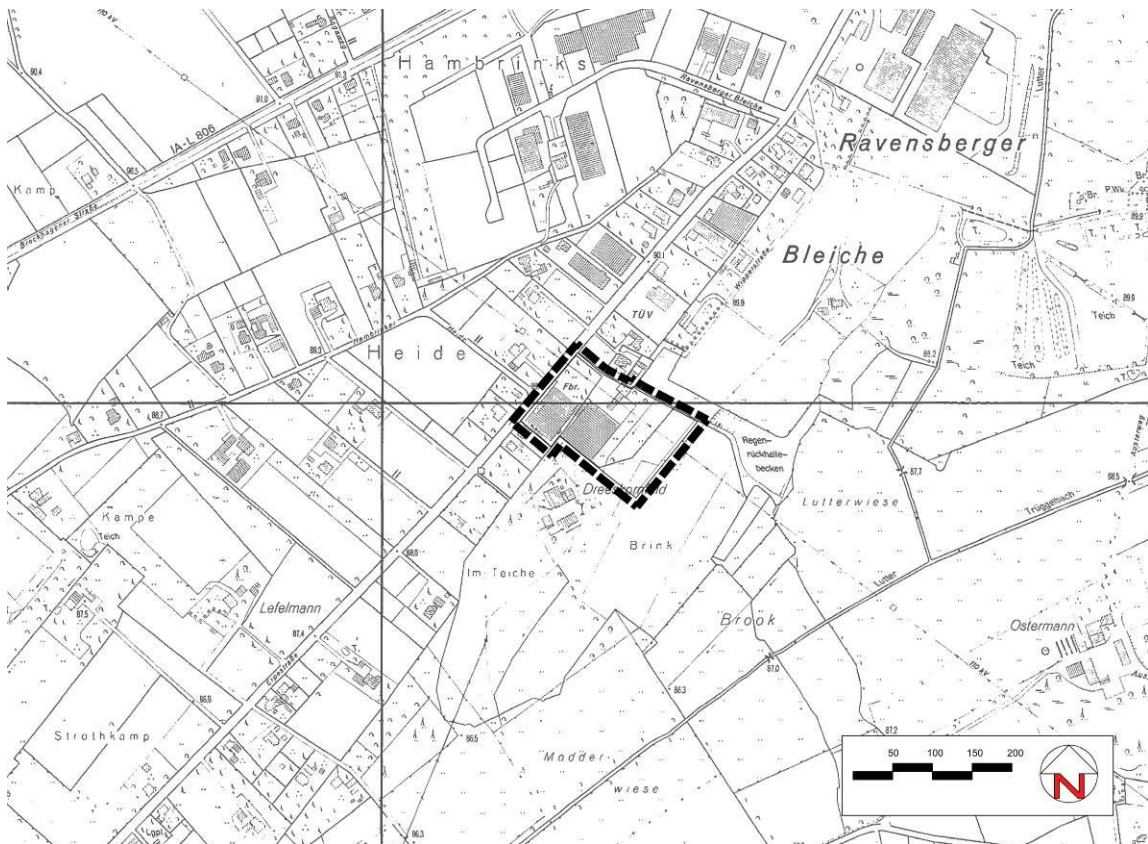


Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3 m

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Brackwede

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. I / U 8 "Gewerbegebiet Erpestraße"



Begründung
- Entwurf –

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bauamt, 600.41

Inhaltsübersicht

<u>1.</u>	<u>Allgemeines</u>	3
<u>2.</u>	<u>Vorliegende Planungen</u>	3
<u>3.</u>	<u>Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation</u>	3
<u>4.</u>	<u>Ziele und Zwecke der Planung</u>	3
<u>4.1</u>	<u>Belange des Gewerbes</u>	3
<u>4.2</u>	<u>Belange des Verkehrs</u>	3
<u>4.3</u>	<u>Belange der Umwelt</u>	3
<u>4.3.1</u>	<u>Umweltprüfung</u>	3
<u>4.3.2</u>	<u>Naturschutz und Landschaftspflege</u>	3
<u>4.3.3</u>	<u>Altlasten</u>	3
<u>4.3.4</u>	<u>Immissionsschutz</u>	3
<u>4.3.5</u>	<u>Grundwasserschutz / Schutz der Oberflächengewässer</u>	3
<u>4.4</u>	<u>Belange der Ver- und Entsorgung</u>	3
<u>4.5</u>	<u>Belange des Denkmalschutzes</u>	3
<u>5.</u>	<u>Flächenbilanz</u>	3
<u>6.</u>	<u>Bodenordnung</u>	3
<u>7.</u>	<u>Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan</u>	3
<u>8.</u>	<u>Kostenschätzung</u>	3

1. Allgemeines

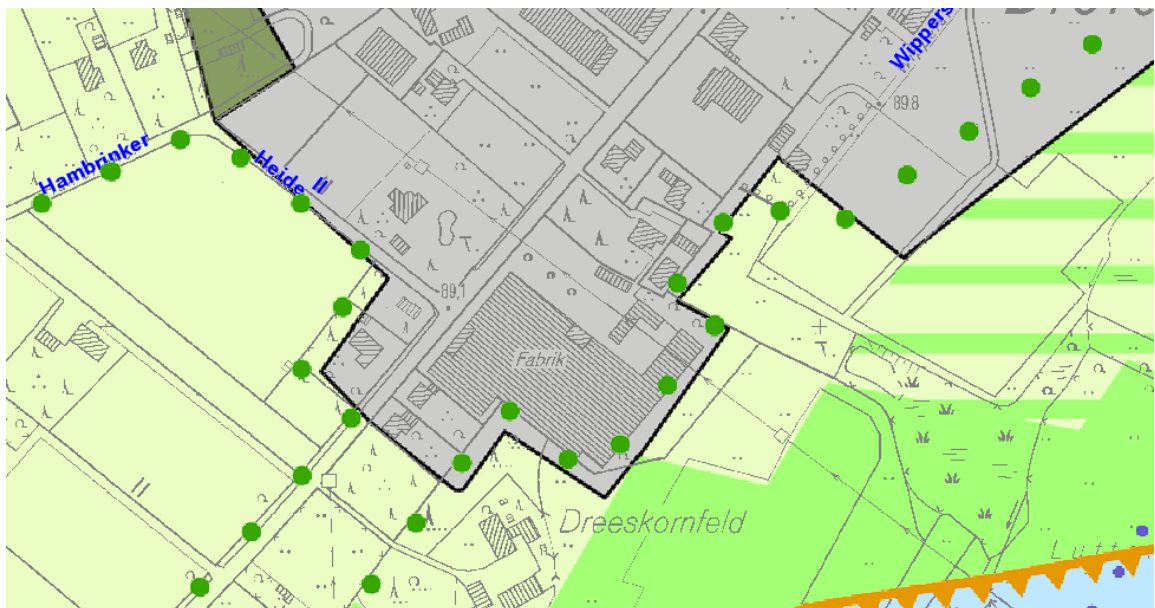
Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) soll der Bebauungsplan Nr. I / U 8 "Gewerbegebiet Erpestraße" für das Gebiet südöstlich der Erpestraße (Gemarkung Ummeln, Flur 36, Flurstücke 812 sowie 809 teilweise) im Stadtbezirk Brackwede geändert und ergänzt werden.

2. Vorliegende Planungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld sind der überwiegende Teil des Plangebietes und die angrenzenden gewerblich genutzten Flächen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Südöstlich, im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung und somit an die Grenze des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, grenzen Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen, ein Landschaftsschutzgebiet und im weiteren Umfeld eine Wasserfläche an.

Abb1. Auszug Flächennutzungsplan



Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Erpestraße" ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. I / U8 "Gewerbegebiet Erpestraße", der hier Gewerbegebiet sowie Flächen mit Pflanzbindungen festsetzt.

Abb. 2 Auszug B-Plan Nr. I / U8 "Gewerbegebiet Erpestraße"



Landschaftsplan

Der Teil des neuen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, der für die Erweiterung des Gewerbebetriebes überplant werden soll, liegt innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-West. Für den Bereich des erweiterten Bebauungsplangebietes ist das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ benannt.

Weiterhin unterliegen die hier neu überplanten sowie die angrenzenden Flächen dem Landschaftsschutz (Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes 2.2-6).

Die Grenze des Landschaftsplanes wird auf die geplante Grenze des Bebauungsplanes zurückgenommen.

3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Gebiet der Stadt Bielefeld im Stadtteil Ummeln und ist Teil des Gewerbegebietes Erpestraße. Das Gebiet wird durch die öffentliche Verkehrsfläche der Erpestraße im Norden begrenzt und umfasst im Kern das heute von dem Metall verarbeitenden Betrieb genutzte Betriebsgrundstück.

Im Süden ist eine Fläche in einer Tiefe von etwa 59 m neu in den Geltungsbereich des Planes einbezogen. Die Flächengröße des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 19.139 m². Hiervon werden ca. 6.828 m² neu in den Bebauungsplan einbezogen und erstmals überplant.

Die Bestandsflächen der Firma sind mit Fertigungs- und Lagerhallen, Hof- sowie Stellplatz und Ladeflächen genutzt und schon jetzt überwiegend bebaut. Die verschiedenen Betriebsgebäude und Hallen haben eine Höhe zwischen ca. 5 und 8 m (Hochregallager). Der größte Teil des Plangebietes wird also bereits gewerblich genutzt. Der Betrieb wird von der Erpestraße aus erschlossen.

Der Umgebungsbereich ist gem. der im Bebauungsplan Nr. I / U 8 "Erpestraße" festgesetzten Gewerbeflächen gekennzeichnet durch vorhandene gewerbliche Nutzungen und Betriebe. Im näheren Umfeld des Standortes sind innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen noch einige Wohngebäude (Einfamilienhäuser) sowie im Außenbereich eine ebenfalls überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Hofstelle vorhanden.

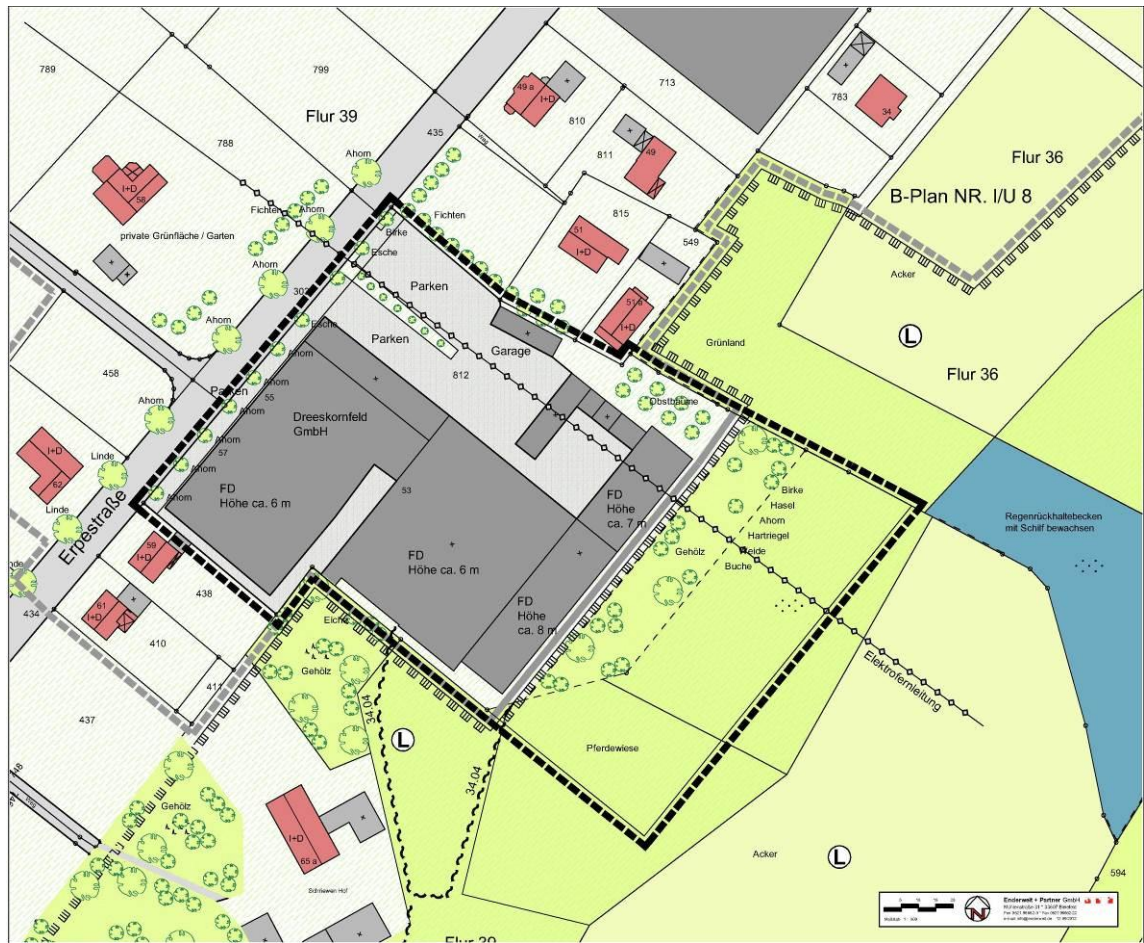
Der Bereich, der südlich an das vorhandene Hochregallager angrenzt, ist derzeit ein Pflanzstreifen von ca. 20 m, der mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt ist. Diese Anpflanzung ist Ausgleichsfläche und dient darüber hinaus der Einbindung der Gewerbehalle in die angrenzende freie Landschaft. Ansonsten ist im Plangebiet keine nennenswerte Vegetation vorhanden. Die an den Gehölzstreifen anschließenden Grünland- und Ackerflächen sind Teil der Lutteraue.

Das Gebiet wird von einer Hochspannungsleitung durchquert. Diese soll langfristig rückgebaut werden. Da es jedoch keinen konkreten Termin dafür gibt, ist diese in die Planung zu integrieren und entsprechend zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist nahezu eben und weist keine Geländeversprünge auf.

Weitere Einzelheiten zum Bestand ergeben sich aus dem Bestandsplan.

Abb. 3 Bestandsplan

4.



Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange des Gewerbes

An der Erpestraße 53-57 ist ein Metall verarbeitender Betrieb ansässig, der auf seinem Betriebsgrundstück komplexe Baugruppen und -teile aus Blechen fertigt. Die Nachfrage nach diesen Erzeugnissen ist in den vergangenen Jahren stark angestiegen, so dass die Firma beabsichtigt, die Produktion zu erweitern. Hierzu soll ein neues, automatisiertes Lager für die verschiedenen Bleche aufgebaut sowie mehrere Bearbeitungsmaschinen mit automatischer Materialzuführung neu installiert werden. Damit werden neue Arbeitsplätze geschaffen und der Standort dauerhaft gesichert. Das vorhandene Betriebsgrundstück ist mit Produktionshallen sowie den entsprechenden Außenlager- und Bewegungsflächen derzeit weitgehend ausgenutzt.

Aus Gründen eines optimalen internen Betriebsablaufes - Produktionsvorbereitung - Lager - Zuschnitt - Bearbeitung - Versand - ist es nicht möglich, einzelne Teile der Produktion auszulagern und an einen anderen Standort zu verlegen. Daher verbleibt als Möglichkeit, einen weiteren und dann auch abschließenden Anbau an das vorhandene Regallager an der südöstlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Dies entspricht den Erfordernissen des Betriebes an einen wirtschaftlichen Betriebsablauf.

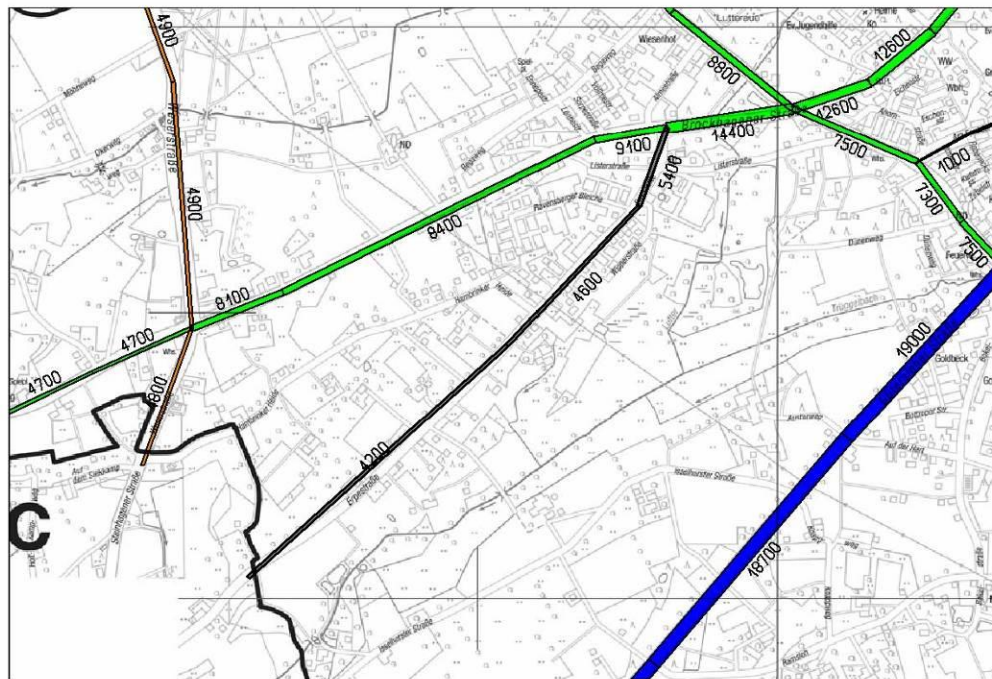
Wesentliches Ziel für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. I / U 8 "Gewerbegebiet Erpestraße" ist es, für die neu in den Geltungsbereich einbezogenen Teile des Plangebietes gewerbliche Nutzung planungsrechtlich vorzubereiten, die die vorstehend beschriebene Erweiterung ermöglicht. Für den vorhandenen Bestand wird lediglich das vorhandene Planungsrecht fortgeschrieben.

Hierzu soll im zu ändernden und ergänzenden Bebauungsplan die Ausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. (1) -(3) Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen. Die max. zulässige Gebäudehöhe soll wie im rechtskräftigen B-Plan 10,5 m betragen. Weiterhin soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, d. h. auch größere Gebäudelängen als 50 m werden zulässig sein.

Im Verfahren wurde hinsichtlich des Immissionsschutzes für die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung keine Problematik erkannt. Eine Gliederung/ Einschränkung der zulässigen Nutzungen ist im Gewerbegebiet nicht erforderlich.

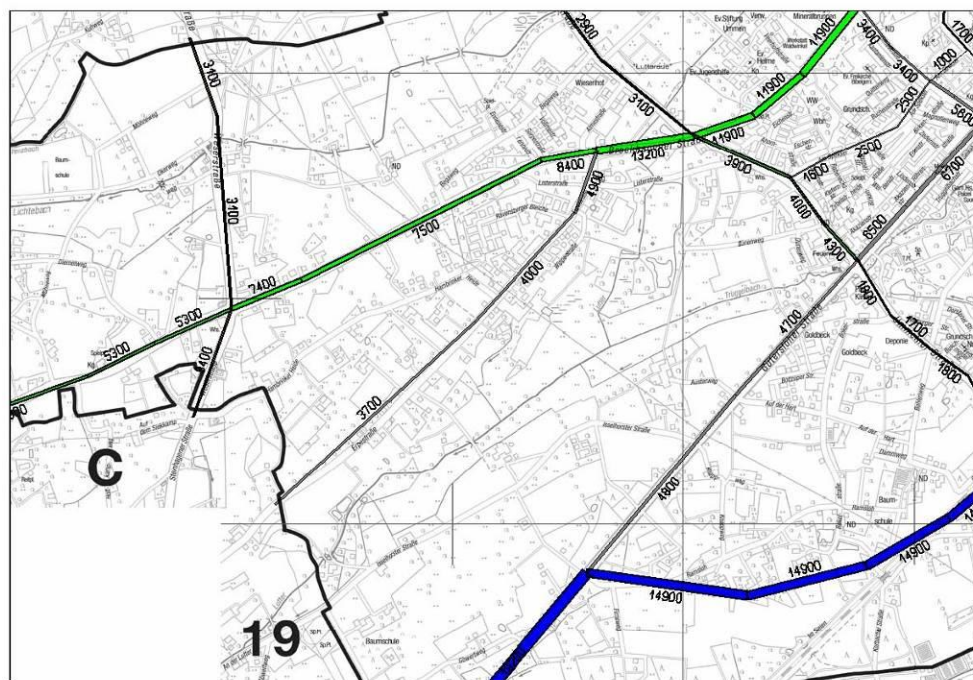
4.2 Belange des Verkehrs

Die Erschließung der vorhandenen Gewerbebetriebe erfolgt derzeit über die Erpestraße. Hinsichtlich der verkehrlichen Belastung kann davon ausgegangen werden, dass keine erhebliche Erhöhung der Verkehrsmengen durch die zusätzlichen Gewerbeflächen ausgelöst werden.



Analyse 2011, DTV

Der Prognosefall 2020, der aktuell bis zum Jahr 2025 ausgeschrieben wird, stellt die zukünftige Entwicklung der verkehrlichen Belastung dar, die sich nicht drastisch erhöhen wird.



Prognose 2020, DTV

Notwendige Stellplätze sollen auf den Gewerbegebietsflächen oder auf dem Betriebsparkplatz nördlich der Erpestraße untergebracht werden.

Eine Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die Buslinie 87 der BVO, die auf der Brockhagener Straße verläuft, grundsätzlich gegeben. Die nächstgelegenen Bushaltestellen (Uppenbrink, Bleiche) befinden sich allerdings mehr als 500 m entfernt.

Aus brandschutztechnischen Gründen ist eine Feuerwehrumfahrt um die geplante Erweiterung der vorhandenen Produktionshalle erforderlich. Diese hat einen Querschnitt von 3 m sowie im Bereich der Aufstellfläche von 9 m und soll mit wassergebundener Decke oder Schotterrasen ausgeführt werden.

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 und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet.

Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans werden die abwägungsrelevanten Gesichtspunkte des geplanten Vorhabens in Bezug auf die Auswirkungen ermittelt, um die Umweltauswirkungen des Vorhabens zu beurteilen. Rahmen gebend für die in der Umweltprüfung zu prüfenden Auswirkungen und Umweltschutzbelange sind die Vorgaben des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sowie der § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB. In der Umweltprüfung sind demnach folgende Auswirkungen der Planung zu prüfen:

- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.

Im Zusammenhang mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. I / U 8 „Gewerbegebiet Erpestraße“ wird die Veränderung der Oberfläche im direkten Eingriffsbereich sowie ggf. der ökologischen Bedingungen im Bereich eines an den Baukörper anschließenden Bereiches (Belastungszone) zu einer mehr oder weniger starken Veränderung der ökologischen Bedingungen führen.

Die Ursachen dieser Wirkungen sind im Wesentlichen:

- Entfernung der anstehenden Biotopstrukturen
- Umwandlung des Feldgehölzes, der Obstwiese, der Nutzgartenbereiche und der Weide in ein Gewerbegebiet

- Entfernung von Gehölzen
- Vollständige, dauerhafte Versiegelung von Flächen im Bereich der geplanten Werkhalle und der Feuerwehrezufahrt
- Anlage eines Feuerlöschteiches
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen des Plangebietes

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet ist es möglich, die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen, zu prognostizieren und den Umfang und die Erheblichkeit dieser Wirkungen abzuschätzen. Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf oben genannten Schutzgüter geprüft.

Zusammenfassend wird deutlich, dass von dem geplanten Vorhaben primär Wirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Böden ausgehen. Im geringen Umfang sind Wirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie biologische Vielfalt und Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Artenschutz

Der gesetzliche Artenschutz wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Plans durch ein faunistisches Gutachten und eine Artenschutzprüfung berücksichtigt. Es wurde festgestellt, dass ein Ausgleich für die Beeinträchtigung von Lebensräumen streng geschützter Arten erforderlich ist. Durch das geplante Vorhaben werden Röhrichtflächen als Lebensräume streng geschützter Arten betroffen sein. Die betroffene Fläche wurde mit einer Größe von 700 m² ermittelt. Die betroffene Fläche wird als sog. CEF- Maßnahme (Continuous ecological functionality- measures) im direkten Umfeld des Regenrückhaltebeckens neu geschaffen. Dazu werden 808 m² Röhrichtflächen entwickelt. Die Flächen sind ca. 0,5 m bis 1,0 m tief abzuschleifen und mit Röhricht zu bepflanzen.

Im Zuge der Ortsbegehung am 07. August 2012 wurden die Strukturen im Untersuchungsgebiet dahingehend untersucht, ob sich diese als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten eignen. Hierbei konnten an drei Obstbäumen Strukturen (lose Rinde, Baumverletzung) festgestellt werden, denen eine geringe potenzielle Eignung als Tagesquartier für Fledermäuse zugesprochen werden kann. Ein Besatz durch Fledermäuse konnte nicht festgestellt werden. Im Zuge des geplanten Vorhabens werden das im Plangebiet angetroffene Feldgehölz, Teilbereiche einer Pferdeweide, ein Obstgarten und ein schmaler Nutzgarten dauerhaft beansprucht.

Die Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) hatte zum Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet Hinweise auf ein Vorkommen von 12 Fledermausarten, 28 Vogelarten, 1 Amphibien- und 1 Reptilienart vorlagen. Da eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von 9 Fledermausarten und 3 Vogelarten nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wurde für diese Tierarten eine vertiefte Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) durchgeführt.

Fledermausarten

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Baumhöhlen bewohnenden Fledermausarten gemäß BNatSchG Abs. 1 Nr. 3 ist nicht zu erwarten, da der Verlust der drei Obstbäume keine Verschlechterung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nach sich ziehen wird.

Vogelarten

Durch die Erweiterung des Werkgebäudes könnten Effektdistanzen auf in den Röhrichtbeständen des Regenrückhaltebeckens brütende Vogelarten zu der Störquelle erreicht werden. Dies könnte eine Meidung der nordwestlichen Bereiche nach sich ziehen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass die nordwestlichen Bereiche ihre Funktion als Brutstandort für die drei Konfliktarten verlieren bzw. diese eingeschränkt werden. Der vollständige Funktionsverlust des Röhrichtsbestandes durch die Erweiterung des Gewerbestandortes ist jedoch nicht zu erwarten. Durch Verschneidung des jetzigen und des nach drei bis fünf Jahren wirksamen Wirkraumes wird ein zusätzlicher Wirkraum von 808 m² ermittelt. Die betroffene Fläche soll als CEF-Maßnahme im direkten Umfeld des Regenrückhaltebeckens kompensiert werden. Auf diesen Flächen sollen zusätzliche Röhrichte vor Beginn der Baumaßnahme etabliert werden. Diese CEF-Maßnahme ist prinzipiell geeignet, die durch die Erweiterung des Gewerbegebietes verursachten Beeinträchtigung von Bruthabitaten nachhaltig zu kompensieren. Die Wirksamkeit der Maßnahme ist im Rahmen eines Risikomanagements zu überprüfen.

Amphibienarten

Das Regenrückhaltebecken stellt einen potenziellen Lebensraum des Kleinen Wasserfrosches dar. Da ein Verlust und eine Störung des Lebensraumes durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind, kann eine Betroffenheit gemäß § 44 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Reptilienarten

Das Plangebiet ist nicht geeignet, eine Lebensraumfunktion für Reptilienarten zu übernehmen. Eine Betroffenheit gemäß § 44 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG wird ausgeschlossen.

Besonders geschützte Pflanzenarten

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten

oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ergebnis

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. I / U 8 „Gewerbegebiet Erpestraße“ löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und bei Umsetzung der dargestellten CEF-Maßnahme keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Fällmaßnahmen der Gehölze sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

4.3.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden über den heutigen Bestand hinaus die Voraussetzungen für eine zusätzliche Gewerbenutzung des Plangebietes auf bislang baulich nicht genutzten Flächen geschaffen. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen.

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Im Zuge der Erarbeitung des Planentwurfes und des Umweltberichts wurden Abstimmungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Art und Lage der potentiellen Ausgleichflächen und zur Einbindung des Vorhabens in sein landschaftliches Umfeld getroffen und eine Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächengröße vorgenommen.

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes soll im Bereich von Gehölz- und Grünlandflächen eine gewerbliche Nutzung etabliert werden. Die im Zusammenhang damit stehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft werden entsprechend den Vorgaben des „Bielefelder Modells zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der verbindlichen Bauleitplanung“ quantifiziert und durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Die durch das Vorhaben betroffene Gehölzfläche ist als Kompensationsfläche benannt und wird verlegt. Für die zu beseitigende Anpflanzung um das vorhandene Lagergebäude sowie die neuen durch die Bebauungsplanänderung und -ergänzung vorbereiteten Eingriffe wird insgesamt eine Ausgleichsfläche von ca. 8.459 m² erforderlich.

Der ermittelte Kompensationsflächenbedarf für die Erweiterung des Gewerbegebietes umfasst 5.627 m². Weiterhin erfolgt die Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen im Umfang von 2.832 m².

Die Gesamtkonzeption sieht die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen in den Randbereichen der Lutterniederung zur Förderung und Entwicklung von Bruthabitaten sowie die Extensivierung von bisher intensiv genutzten Flächen vor.

Südöstlich des Plangebietes ist die Umwandlung von Teilflächen einer intensiv genutzten Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland sowie die Extensivierung von Intensivgrünland im Umfang von 6.894 m² vorgesehen. Die Flächen sind entsprechend der Vorgaben der Unteren Landschaftsbehörde Bielefeld anzulegen und zu pflegen. Für die Erstherstellung der Extensivgrünlandfläche ist eine an den Standort angepasste Grünland-Saatgutmischung ohne Klee zu verwenden. Das Grünland ist entweder zweimal jährlich (ab den 01.06. bzw. ab dem 01.09. eines jeden Jahres) zu mähen oder extensiv mit europäischen Rinderrassen und Schafen mit 2 GVE/ha ab dem 15.04. bis zum 31.10. eines jeden Jahres zu beweiden. Südöstlich des bestehenden Regenrückhaltebeckens ist die Anlage von Röhrichtbereichen geplant. Hier sollen neue Bruthabitate für Vogelarten der Röhrichte entwickelt werden. Die Flächen sind ca. 0,5 bis 1,0 m tief abzuschieben und dicht mit Röhricht zu bepflanzen. Der anfallende Boden ist von der Fläche abzutransportieren. Diese Kompensationsmaßnahme umfasst auch die für die Beeinträchtigung von Bruthabitaten im Bereich des Regenrückhaltebeckens anfallenden CEF-Maßnahmen im Umfang von 808 m².

Die externen Maßnahmen werden in den folgenden Abbildungen noch einmal verdeutlicht.



gebietes 1.394 m² entlang der erforderlichen Feuerwehrumfahrt als Hecke neu entwickelt. Diese Maßnahme dient auch der äußeren Eingrünung des Gewerbegebietes. Diese werden als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Damit werden die durch die Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert.

4.3.3 Altlasten

Das Plangebiet ist von Bodenbelastungen nicht betroffen. Eine Kampfmittelgefährdung ist ebenfalls nicht bekannt.

4.3.4 Immissionsschutz

Hinsichtlich der bestehenden Situation im Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und angrenzender einzelner Wohnhausbebauung sind derzeit keine Immissionskonflikte bekannt.

Das vorhandene Hochregallager und auch der geplante Anbau schirmen die zusätzlichen gewerblichen Nutzungen zu den im Umfeld vorhandenen Wohnhäusern

hin ab. Bei der geplanten Ausweitung der gewerblichen Nutzung sind Immissionskonflikte nicht zu erwarten. Deshalb ist eine Gliederung/ Einschränkung der zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet nicht erforderlich.

Die Straßenverkehrslärmbelastung im Umfeld der Erpestraße liegt knapp (ca. 1 dB(A)) über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Gewerbegebiete, das Planvorhaben ist hierfür jedoch nicht der Auslöser.

Weiterhin bestehen keine umwelterheblichen Auswirkungen durch den Gewerbelärm, ebenso wie keine nennenswerten Luftbelastungen. Zudem liegen die Immissionsorte außerhalb des Einwirkungsbereiches. Demzufolge werden weitere Detailprüfungen nicht benötigt.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines gering klimaempfindlichen Gewerbeflächenklimatops, in dem sich kleinräumig eine Wärmeinsel herausbildet. Diese führt zu einer leichten Wärmebelastung der dort arbeitenden Bevölkerung. Allerdings herrscht insgesamt ein noch ausgeglichenes Mikroklima.

Durch den kleinflächig bewerteten Eingriff entsteht keine wesentliche Verschlechterung des gering klimaempfindlichen Gewerbeflächenklimatops.

Eine signifikante Änderung der Immissionssituation wird durch die Erweiterung der gewerblichen Nutzung nicht erwartet, womit im Hinblick auf den anlagenbezogenen Immissionsschutz die Festsetzung von Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ohne weitere Einschränkung zum Schutz der nächstgelegenen Wohnnutzungen ausreicht.

4.3.5 Grundwasserschutz / Schutz der Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder derzeit geplanten Wasserschutzgebietes der Stadt Bielefeld. Jedoch befindet sich in unmittelbarer Nähe der zu bebauenden Teilfläche ein Regenrückhaltebecken. Es soll keine dauerhafte Grundwasserabsenkung durch Drainagen erfolgen. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Nebengewässer 34.04.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

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

Für die vorhandene Netztrafostation ist ein Standort bzw. die Zuwegung durch ein GFL-Recht festgesetzt.

Im Plangebiet liegt die 220-kV-Freileitung Ummeln - Friedrichsdorf (Maste 159-160). Im Bereich des Schutzabstands ist Wohnen bis zum Abbau der Leitung auszuschließen. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine maximale Bauhöhe von 8,0 m zulässig. Eine festgesetzte Gebäudehöhe von 10,5 m ist nur möglich, wenn die Leitung demontiert

wird. Ein Rückbau der Leitung ist geplant, der genaue Demontagetermin ist jedoch noch nicht benannt worden.

Es muss eine Feuerwehruzufahrt, mit einem Mindestabstand von 20,0 m zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze, für die Löschwasserversorgung angelegt werden. Eine Löschwasserversorgung von 192m³/h für mindestens 2 Stunden muss gewährleistet sein. Die Anforderungen der Feuerwehr an die Löschwasserversorgung können zum Teil (98m³/h) über das Netz bedient werden. Deshalb sollen zwei Feuerlöschteiche auf der nicht überbauten Grundstücksfläche angelegt werden.

Entwässerung

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über die in der Erpestraße vorhandenen Schmutzwasserkanäle und werden der Kläranlage Obere Lutter zugeführt.

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 ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Bislang werden angrenzend an die vorhandene Halle Versickerungsanlagen betrieben.

Die Ableitung des Niederschlagswassers soll auch künftig durch Versickerung bzw. Verrieselung auf den angrenzenden Flächen sichergestellt werden. Weiterhin ist eine Rückhaltung in den geplanten Feuerlöschteichen vorgesehen.

Für die neuen Versickerungs- und Rückhaltemaßnahmen ist eine Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler oder Denkmalbereiche.

5. Flächenbilanz

Gewerbegebiet vorhanden	ca. 12.200 m ²
davon max. überbaubar	ca. 10.950 m ²
Gewerbegebiet neu ausgewiesen	ca. 5.500 m ²
davon max. überbaubar	ca. 3.400 m ²
Ausgleichsflächen / Eingrünung	<u>ca. 1.400 m²</u>

Gesamtfläche Plangebiet

ca. 19.100 m²

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-West.

Gemäß § 29 (4) LG treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Eine solche widersprechende Festsetzung stellt die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West, die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes 2.2-6 sowie des Entwicklungszieles 1 für den Bereich des erweiterten Bebauungsplangebietes dar. Die Grenze des Geltungsbereichs sowie des Landschaftsschutzgebietes soll entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW zurückgenommen werden.

Änderung des Landschaftsplanes (LSP) Bielefeld - West

Stadt Bielefeld Landschaftsplan Bielefeld - West

Entwicklungs- und Festsetzungskarte Teil A
Entwicklungsziele

Rechtskraft: 03.06.1995 Erstaufstellung
16.07.2005 1. Änderung

Änderung aufgrund der Bauleitplanung
Stand: 31.01.2007

aufgestellt:
Umweltamt
Abteilung Umweltplanung

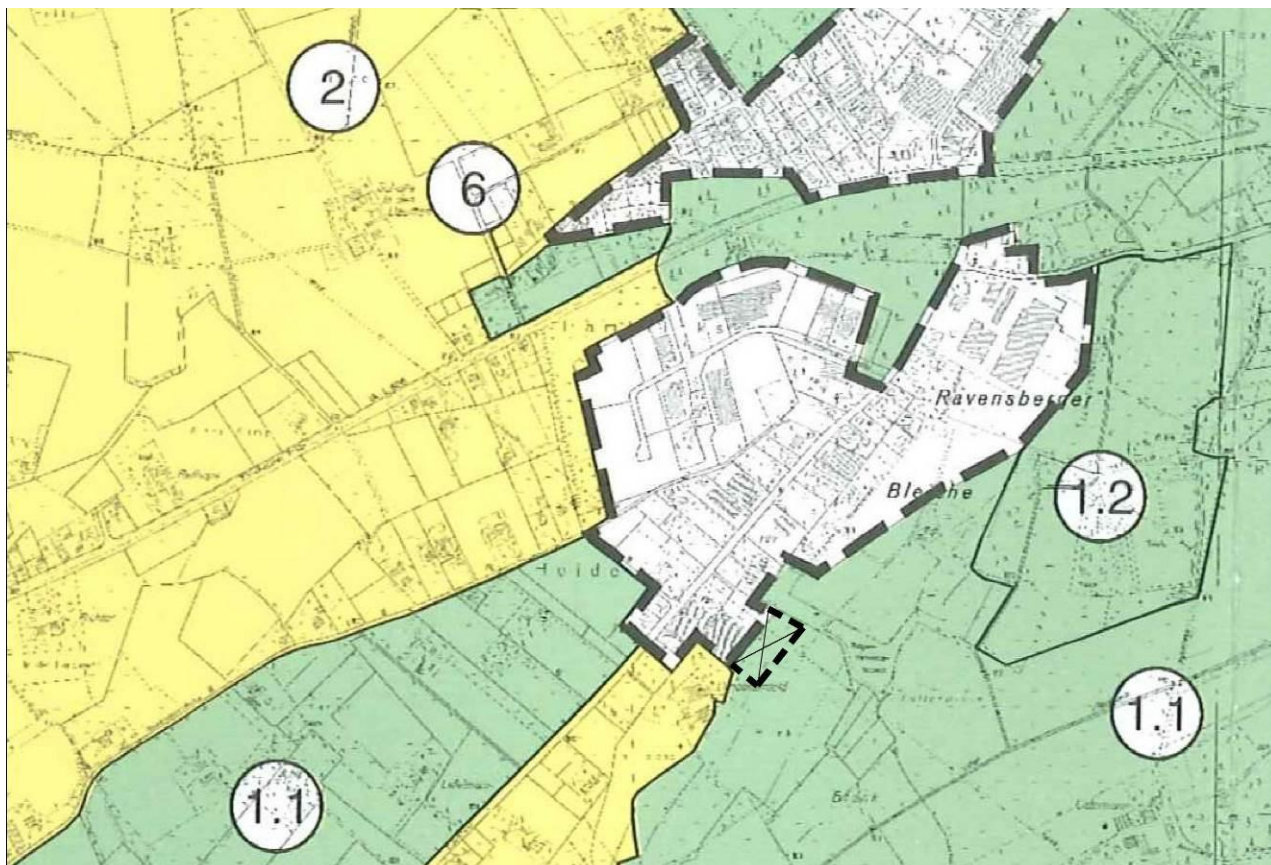
Stadt Bielefeld Landschaftsplan Bielefeld - West

Entwicklungs- und Festsetzungskarte Teil A
Entwicklungsziele

Rechtskraft: 03.06.1995 Erstaufstellung
16.07.2005 1. Änderung

Änderung aufgrund der Bauleitplanung
Stand: 31.01.2007

aufgestellt:
Umweltamt
Abteilung Umweltplanung



Ausschnitt Karte A (vergrößert), Maßstab 1:10.000 im Original



Neue Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Landschaftsplanes

Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld West entfallene Fläche

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

8. Kostenschätzung

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