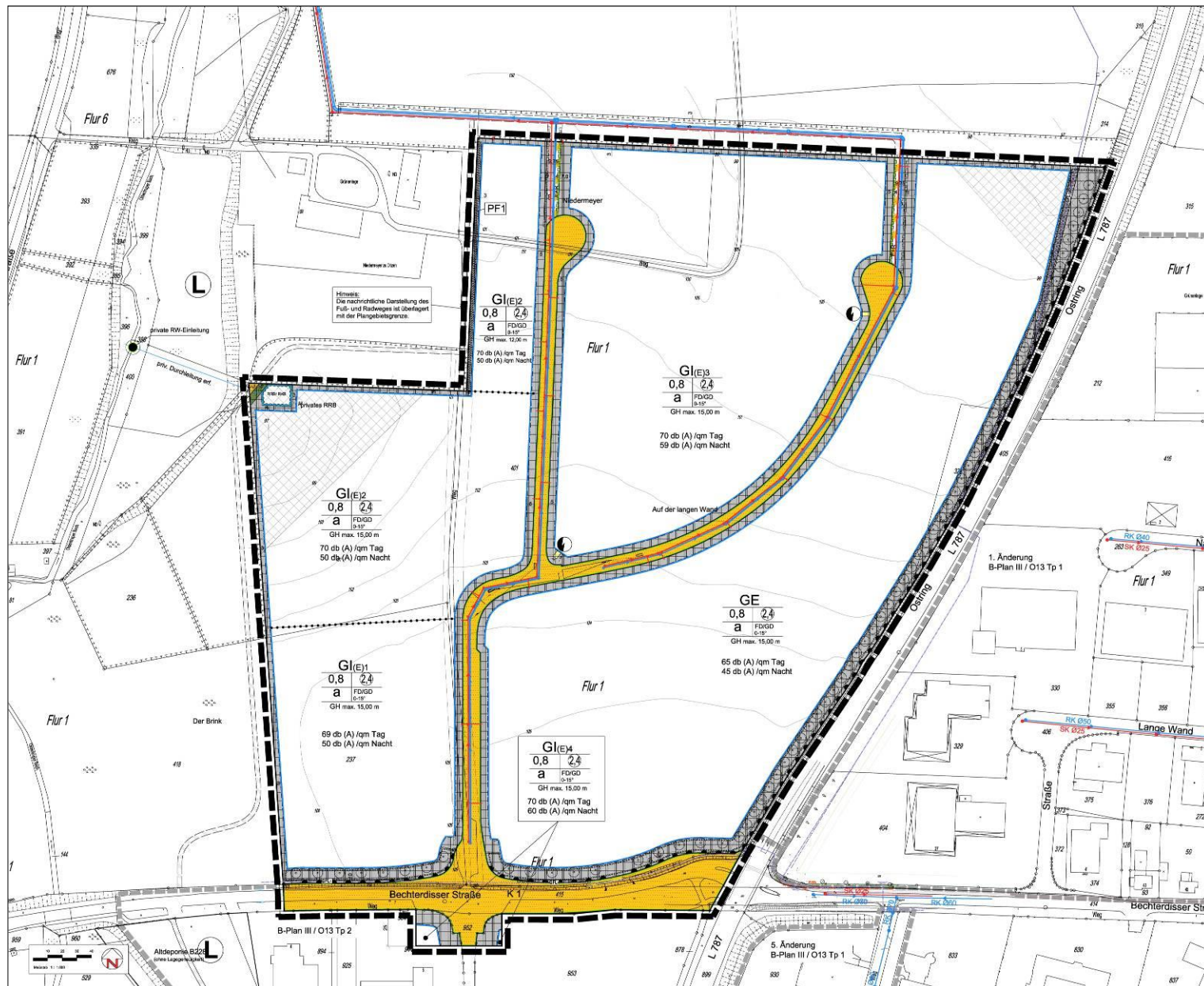


D

Bebauungsplan Nr. III/ O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ - Satzung

- Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise
- Begründung

Anlage D : Satzung des Bebauungsplanes Nr. III/ O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“



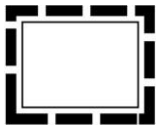
	Angaben der Rechtsgrundlagen
	Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der 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 (BGB. 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 das Gesetz vom 21.03.2013 (<u>GV. NRW. S.142</u>); 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(<u>GV. NRW. S.474</u>). <u>Anmerkung</u> Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes. Zu widerhandlungen 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.

D

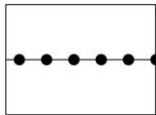
**Textliche Festsetzungen , Zeichenerklärungen
und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. III/O 15
„Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und
Bechterdisser Straße“**

0.

Abgrenzungen
gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gemäß § 9 (7) BauGB

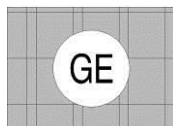


Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten
gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1.

Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO

In Teilgebiete nach Nutzungen, Art und Eigenschaften (Emissionsverhalten) der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliederte Gewerbe- und Industriegebiete
gemäß §§ 8 und 9 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO



Gewerbegebiet GE
gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind

gemäß § 1 (4) Ziffer 1 BauNVO nach der Art der Nutzung:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

gemäß § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO nach den Eigenschaften im Emissionsverhalten:

- Betriebe und Anlagen, die die nachstehenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:
 - IFSP 65 dB(A) / qm tags
 - IFSP 45 dB(A) / qm nachts

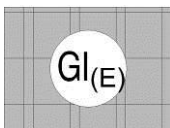
[Berechnungsgrundlage: AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/O15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ der Stadt Bielefeld. 07.12.2012 (Auftrags-Nr.: BLP-12 1083 10)]

Unzulässig gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind in allen GE- Gebieten die gemäß § 8 BauNVO allgemein oder als Ausnahme zulässigen Nutzungen:

- Lagerhäuser und Lagerplätze als eigenständige Betriebe wie z.B. Speditionen, Logistikbetriebe, Transportfirmen, Fuhrunternehmen
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Einzelhandelbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO mit der Ausnahme der folgenden Unternutzungen.

Zulässig sind als Ausnahme gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO

- In dem Gewerbegebiet ist Einzelhandel gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen davon ist gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise der Einzelhandel, der in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet ist, sowie Autohäuser und Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt



Industriegebiet GI (E)

gemäß § 9 BauNVO

Zulässig sind

gemäß § 1 (4) Ziffer 1 BauNVO nach der Art der Nutzung:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

gemäß § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO nach den Eigenschaften im Emissionsverhalten:

- Betriebe und Anlagen, die die nachstehenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Im Teilgebiet GI(E)1

- IFSP 69 dB(A) / qm tags
- IFSP 50 dB(A) / qm nachts

Im Teilgebiet GI(E)2

- IFSP 70 dB(A) / qm tags
- IFSP 50 dB(A) / qm nachts

Im Teilgebiet GI(E)3

- IFSP 70 dB(A) / qm tags
- IFSP 59 dB(A) / qm nachts

Im Teilgebiet GI(E)4

- IFSP 70 dB(A) / qm tags
- IFSP 60 dB(A) / qm nachts

[Berechnungsgrundlage: AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/O15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ der Stadt Bielefeld. 07.12.2012 (Auftrags-Nr.: BLP-12 1083 10)]

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO in allen GI- Gebieten die gemäß § 9 BauNVO allgemein bzw. als Ausnahme zulässige Nutzungen:

- Lagerhäuser und Lagerplätze als eigenständige Betriebe, z.B. Speditionen, Logistikbetriebe, Transportfirmen, Fuhrunternehmen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Einzelhandelbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO mit der Ausnahme der folgenden Unternutzungen.

Zulässig sind als Ausnahme gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO

- In dem Industriegebiet ist Einzelhandel gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen davon ist gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise der Einzelhandel, der in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet ist sowie Autohäuser und Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt

Unzulässig sind gemäß § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO nach den Eigenschaften im Emissionsverhalten:

- Im nutzungseingeschränkten Industriegebiet GI(E)2 und GI(E)3 Anlagen der Abstandsklassen I – V der Abstandsliste zu RdErl. des Ministeriums für Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (SMBI.NRW. 238) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Sofern durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen – insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit – im Einzelfall die Emissionen einer bauenden Anlage soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden, kann im Einzelfall eine Ausnahme hiervon erfolgen.

2.

Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 20 BauNVO

Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ , GFZ)

gemäß §§ 16 - 20 BauNVO

Als Obergrenzen für die zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen gelten die Bestimmungen des § 17 BauNVO.

In den Gewerbe- und Industriegebieten:

GRZ 0,8	zulässige Grundflächenzahl von max. 0,8
GFZ 2,4	zulässige Geschossflächenzahl von max. 2,4

Höhe baulicher Anlagen

gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

GH max.	max. zulässige Gebäudehöhe
----------------	----------------------------

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

obere Bezugspunkte:

- oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt)
- oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern
- Schnittpunkt der Dachfläche mit der höheren Außenwand bei Pultdächern

unterer Bezugspunkt:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung genutzten, ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen und dergleichen um max. 3,0 m überschritten werden.

3.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

a

abweichende Bauweise, es sind auch größere Gebäudelängen als 50m zulässig



Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

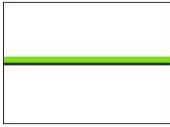
4.

Flächen für Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken können innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen - bis auf die festgesetzten Einschränkungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB z. B. „Flächen für Anpflanzungen, Vorgartenflächen“- erstellt werden . Die Stellplätze sind wasserdurchlässig (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen) anzulegen.

5.

Verkehrsflächen**gemäß § 9 (1) 11 BauGB**Straßenbegrenzungslinieöffentliche Verkehrsfläche

Die Einteilung in Fahrbahn, Geh- und Radweg, Parkstreifen etc. hat nur nachrichtliche Bedeutung.

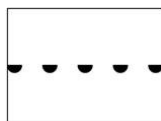
öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

F+R

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Einfahrtbereich

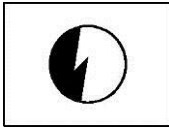


Bereich ohne Grundstücksein- und Ausfahrten

6.

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Leitungen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**gemäß § 9 (1) 12, 13, 14 und 21 BauGB**Flächen für Versorgungsanlagen

gemäß § 9 (1) 13 BauGB



Zweckbestimmung

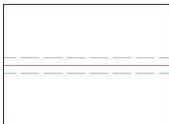
Elektrizität

Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

gemäß § 9 (1) 13 BauGB

Hinweisende Darstellung von vorhandenen und geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur soweit dargestellt, wie sie entweder zur Verständlichkeit des Bebauungsplanes dienen oder wenn sich aus der Lage der vorhandenen bzw. geplanten Leitungen Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.



vorhandene Erdgashochdruckleitung mit Schutzstreifen



geplanter Regenwasserkanal (RK)



geplanter Schmutzwasserkanal (SK)



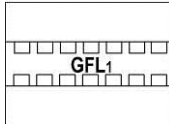
Flächen für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 (1) 14 BauGB

RRB/RKB Zweckbestimmung: Privates Regenrückhaltebecken / Regenklärbecken

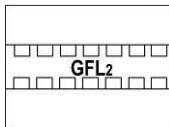
Die genaue Lage und Größe des Beckens kann gegebenenfalls von der zeichnerischen Darstellung abweichen und ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, wenn die Größe der anzuschließenden Baugrundstücke feststeht.

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) 21 BauGB



zugunsten der Stadt Bielefeld bzw. Stadtwerke Bielefeld



zugunsten der Stadt Bielefeld, Umweltbetrieb Stadtentwässerung

Die Stadt Bielefeld ist berechtigt, in den Flächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der Flächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen sowie der Abwasserkanäle dürfen in einem Abstand von mind. 2,50 m beiderseits der Rohrachse nicht überbaut und mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In diesem Bereich dürfen die Leitungs- bzw. Kanaldeckungen nicht durch Abtragung verändert werden.

Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Weg schadlos befahren können.

7.

Grünflächen

gemäß § 9 (1) 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche

8.

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Ausgleichsflächen und Vermeidungsmaßnahmen

Für die durchzuführenden Einzelmaßnahmen ist der Landschaftspflegerische Begleitplan (Maßnahmenplan Karte 3, NZO GmbH Januar 2013) verbindlich. Die dort

festgesetzten Maßnahmen auf den externen Kompensationsflächen sowie die Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den Artenschutz sind Inhalt des Bebauungsplanes Nr. III / O15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“.

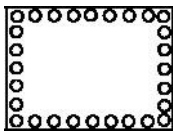
In der Begründung zum Landschaftspflegerischen Begleitplan sind auch die Kosten der Maßnahmen in einer Kostenschätzung aufgeführt.

Diese Ausgleichsflächen werden sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Bebauungsplanfestsetzungen zugelassen sind, gem. § 1a (3) i. V. m. § 135a (1, 2) BauGB zugeordnet.

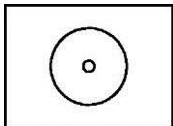
9.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen
gemäß § 9 (1) 25a BauGB



Anzupflanzende Bäume

gemäß § 9 (1) 25a BauGB

PF1

Pflanzfläche

Anmerkung:

Die dargestellten Standorte der gem. § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Bäume sind auf die vorhandenen Leitungstrassen abzustimmen.

Vorgartenflächen - Bepflanzungsflächen

1. Als Vorgartenflächen sind in den GE und GI-Gebieten 3,0 m breite Grundstückstreifen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Diese Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz- oder Lagerfläche genutzt werden.
Einzig zugelassen auf den Vorgartenflächen ist die Anlage von Grundstücks Zu- und Abfahrten in max. 12,0 m Breite.
2. Eine mind. 10,0 m breite Vorgartenfläche ist entlang des Ostrings (L787) und der Bechterdisser Straße (K1) mit einer Baumreihe (stadtklimafeste Laubbäume

2. Ordnung) anzulegen.

Entlang des Ostrings empfiehlt sich die Anpflanzung der Ulmus Restista (R) 'New Horizon' in der Qualität Hochstamm, 3xv (3-fach verpflanzt), mDb (mit Drahtballen), Stammumfang 18-20cm, Pflanzabstand alle 10m.

In dem Pflanzstreifen begleitend zur Bechterdisser Straße ist eine Baumreihe aus z. B. Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) in der Qualität Hochstamm, 3xv, mDb, Stammumfang 18-20cm – Abstand der Bäume 10 bis 15 m - zu pflanzen. Die Flächen unterhalb der Baumreihe sollen als Blühwiese (z.B.

Saatgutmischung „Mössinger Sommer“) oder als Rasenfläche angelegt und dauerhaft unterhalten werden.

3. Stellplatzanlagen bzw. Parkplätze für KFZ sind rasterförmig mit Laubbäumen zu begrünen.

Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter, stadtklimafester Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen. Folgende Baumarten sind z.B. geeignet: Dreizahn-Ahorn (Acer buergerianum), Französischer Ahorn (Acer monspessulanum), Hainbuche (Carpinus betulus 'Frans Fontaine', Blumenesche 'Fraxinus ornus', Feldahorn (Acer campestre) oder Schmalblättriger Ahorn (Acer opalus)

Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. der Größe eines Stellplatzes (Pflanzgrube mind. 12m³) vorzusehen, die mit Bodendeckern, Stauden oder niedrigen Sträuchern zu begrünen.

4. Auf der als Pflanzfläche PF1 festgesetzten Fläche zwischen der Baugrenze und der westlichen Plangebietsgrenze im Bereich des Hofes Niedermeyer ist eine Anpflanzung mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

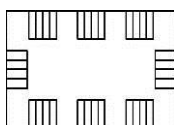
Anmerkung:

Es wird empfohlen, Dach- oder Fassadenbegrünungen durchzuführen, soweit diese bei den Gewerbe- und Industriebauten ohne Einschränkungen der Funktionalität der Gebäude, realisiert werden können.

10.

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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts



bestehende Grenze des Landschaftsschutzgebietes



Landschaftsschutzgebiet

Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen

gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Anmerkung:

Sollten im Bebauungsplangebiet Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Behandeln wassergefährdender Stoffe oder Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe in Einrichtungen errichtet und betrieben werden, so müssen die Anlagen der §§ 19 ff. i. V. mit der VAWS (Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen und über Fachbetriebe) und VbF (Verordnung über Anlagen zur Lagerung, Abfüllung und Beförderung brennbarer Flüssigkeiten zu Lande) entsprechen. Im Einzelfall ist bei der Errichtung einer solchen Anlage mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen, ob und in welchem Umfang auf dem Grundstück dieser Anlage Grundwassermeßstellen einzurichten, zu betreiben, instandzuhalten und ordnungsgemäß zu warten sind.

11.**Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen**
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NWFassadengestaltung:

An allen den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudewandflächen sind reflektierende Fassadenteile und Baumaterialien nicht zulässig. Die zu der Straße Bechterdisser Straße sowie zu den Planstraßen gelegenen Fassaden sind mit einem Öffnungsteil (Fenster, Glasflächen) von mind. 20 % auszubilden.

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Dachgestaltung:

Zulässig sind in allen Baugebieten Flachdächer. Als Ausnahme sind auch flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 15° zulässig.

Solaranlagen sind auf den Dachflächen mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.

Begrünte Dachflächen sind zulässig.

Grundstückseinfriedungen:

Entlang der inneren Erschließungsstraßen sowie zur Bechterdisser Straße sind bis zu 70 cm hohe Hecken und bis zu 2m hohe Metallzäune ohne Sockel zulässig, wenn diese 1,5 m von der Verkehrsfläche zurückgesetzt und die Vorflächen begrünt werden.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu 0,70 cm hohe Hecken oder bis zu 2 m hohe Metallzäune zulässig.

Im Bereich der an den Ostring (L 787n) angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete ist zur Vermeidung illegaler Zuwegungen zum Ostring (L 787n) eine lückenlose Einfriedung mit 2 m hohen Metallzäunen ohne Tür und Tor vorzusehen.

Werbeanlagen:

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

- sie an und auf den Gebäuden bis zu einer Gesamtgröße von 5% der jeweiligen Fassadenfläche errichtet, jedoch maximal auf 50m² beschränkt werden.
- sie nicht mehr als 2,0 m über der zulässigen Traufhöhe (am Aufstellungsort senkrecht zur Erdoberfläche gemessen) hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NW sind zulässig als Hinweis an der Stätte der Leistungen bzw. für den Suchverkehr, wenn:

- nicht mehr als eine Anlage je Betriebsgrundstück errichtet wird,
- der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Werbeanlage mindestens 2,0 m beträgt,
- die Gesamtansichtsfläche der Werbetafeln in dieser Anlage 3,0 m² nicht überschreitet,
- sie eine Gesamthöhe von 6,0 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

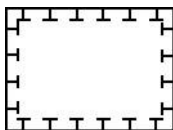
Fahnen als freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NW sind zusätzlich nur zulässig, wenn

- pro lfd. 5 m Grundstücksbreite entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht mehr als 1 Anlage, insgesamt pro Baugrundstück nicht mehr als 6 Anlagen errichtet werden,
- sie eine Gesamthöhe von 12 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten,
- sie eine Breite von 1,5 m nicht überschreiten.

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 (z. B. fluoreszierende Farben) sind unzulässig.

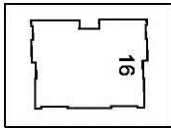
In der 40m-Zone, gemessen ab dem Straßenrand (Ostring L 787n) dürfen Werbeanlagen nur in Abstimmung mit dem Landesstraßenbauamt als Straßenbaulastträger errichtet werden.

12.**Nachrichtliche Darstellung außerhalb des Geltungsbereiches**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

D**Signatur der Katastergrundlage**

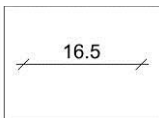
Vorhandene Gebäude



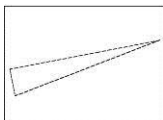
Vorhandene Flurstücksgrenze



Böschungen

Sonstige Planzeichen

Bemaßung



Sichtdreieck

13. Hinweise

In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes soll das Gelände nach Maßgabe der Erschließungsplanung aufgefüllt werden, um eine Entwässerung im Freigefälle sicher zu stellen.

Hinweis zum Bodendenkmalschutz:

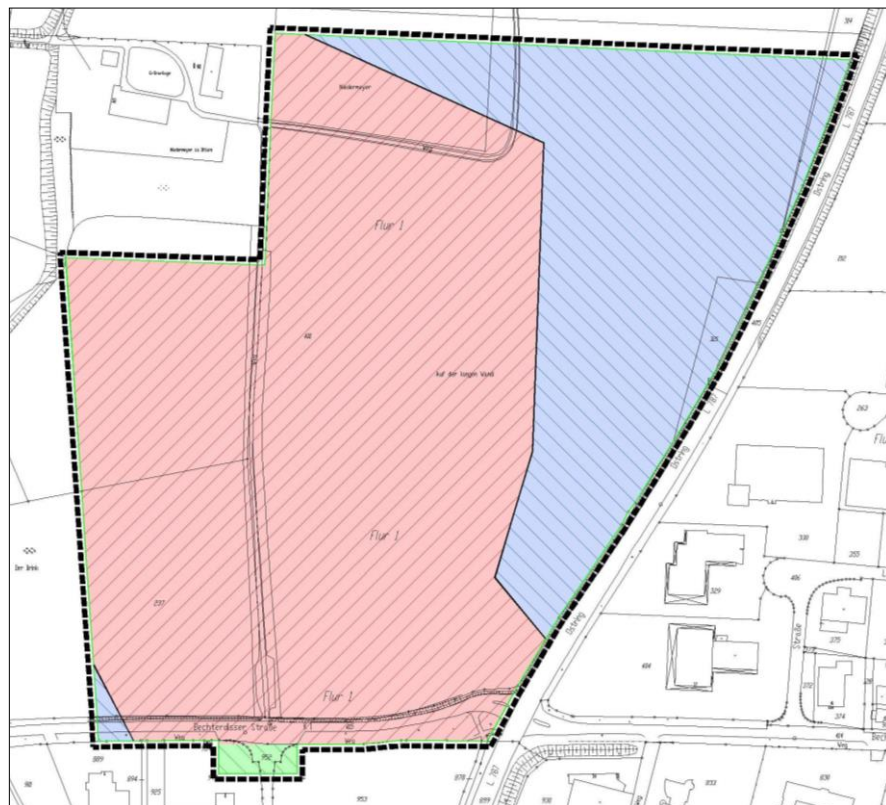
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen,

Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521-52002-50; Fax: 0521-52002-39, Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Hinweis zum Kampfmittelverdacht

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen 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.

Blauangelegte Flächen:	keine weitere Prüfung erforderlich
Grünangelegte Flächen:	ab einer Erdarbeitstiefe von mehr als 2,5 m ist eine erneute Beteiligung nötig
Rotangelegte Flächen:	erneute Prüfung für einzelne Tiefbauarbeiten erforderlich



Stadt Bielefeld

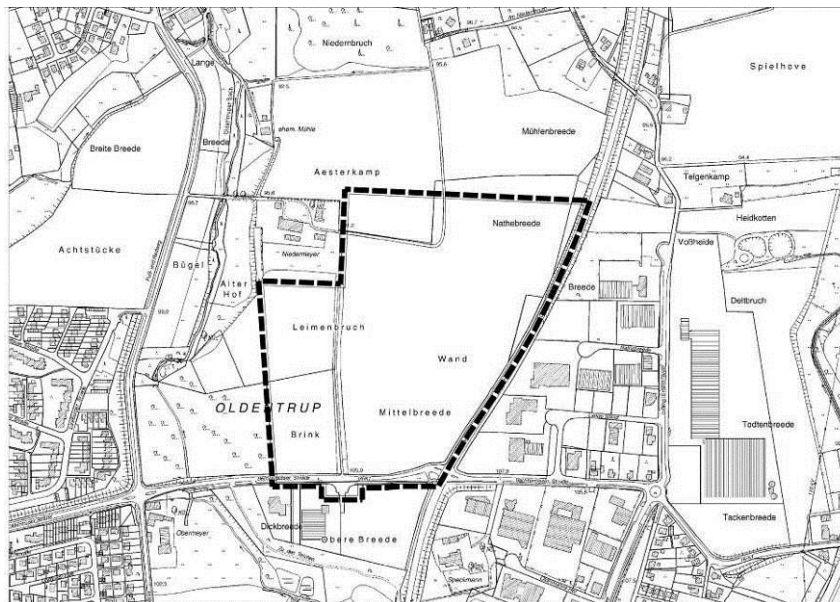
Stadtbezirk Heepen

Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes

**Nr. III / O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof
zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“**

Satzung

- Begründung -



Übersichtsplan

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bauamt, 600.42

27. Mai 2013

Inhaltsübersicht

1.	Allgemeines und Verfahrensablauf	18
2.	Vorliegende Planungen	19
3.	Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation	22
4.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	26
4.1	Belange der gewerblichen Wirtschaft.....	26
4.2	Belange des Verkehrs	28
4.3	Belange von Freizeit und Erholung	33
4.4	Belange der Umwelt	33
4.4.1	Umweltprüfung	33
4.4.2	Artenschutz.....	35
4.4.3	Eingriffs- und Ausgleichsregelung / Naturschutz und Landschaftspflege	39
4.4.4	Bodenschutz und Altlasten.....	41
4.4.5	Immissionsschutz.....	42
4.4.6	Grundwasserschutz / Schutz der Oberflächengewässer	46
4.4.7	Klimaschutz / Stadtklima / Luftreinhaltung	47
4.5	Belange der Ver- und Entsorgung.....	47
4.6	Belange des Denkmalschutzes	49
4.7	Belange des Kampfmittelverdachts.....	50
5.	Flächenbilanz	50
6.	Bodenordnung	50
7.	Auswirkungen auf den rechtswirksamen Landschaftsplan	50
8.	Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III / O 13 Teilplan 2.....	52
9.	Kostenschätzung.....	52

1. Allgemeines und Verfahrensablauf

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (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) soll der Bebauungsplan Nr. III / O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ für das Gebiet nördlich der Bechterdisser Straße und westlich des Ostrings im Stadtbezirk Heepen erstmals bzw. in einem kleinen Teilbereich neu aufgestellt werden.

Verfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.09.2012, nach Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 23.08.2012, den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde für den Bebauungsplan auf der Grundlage der in der Vorlage zum Vorentwurf dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt. Hierzu wurden die Unterlagen zur Planung vom 17.09.2012 bis zum 21.09.2012 zur Einsicht bereitgehalten.

Weiterhin wurde auf Grundlage der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der Plankonzeption im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ein Unterrichts- und Erörterungstermin am 25.09.2012 sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zur 228. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbliche Baufläche Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB sowie zum Bebauungsplan Nr. III / O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ einige Äußerungen zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung vorgebracht worden. Diese wurden soweit städtebaulich vertretbar im Entwurf des B-Planes berücksichtigt.

Der Umweltbericht sowie eine Eingriffsbilanzierung und die abschließende Artenschutzprüfung wurden zum Entwurf erarbeitet. Außerdem wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Der Entwurf für den Bebauungsplan Nr. III / O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ wurde am 26.02.2013 durch den Stadtentwicklungsausschuss beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Bauleitplanentwürfe gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 22.03.2013 bis einschließlich 22.04.2013. Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern gingen hierbei nicht ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum März / April 2013. Hierbei wurden zum Entwurf der Planung keine inhaltlich neuen Stellungnahmen abgegeben. Die gegenüber dem Entwurf vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen sind in Anlage A2 dargestellt. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen, eine erneute Beteiligung und Offenlage i.S.d. § 4a (3) BauGB ist nicht erforderlich. Den betroffenen Grundstückseigentümern und Trägern öffentlicher Belange

wurde hierzu die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben, jedoch wurden keine Anregungen geäußert.

Im weiteren Verfahren ist nun der Bebauungsplan Nr. III / O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ mit dem Text und der Begründung als Satzung zu beschließen. Gemäß § 10 (3) BauGB sind der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. III / O 15 "Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße" für das Gebiet nördlich der Bechterdisser Straße und westlich des Ostrings und die 228. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße" im Parallelverfahren ortsüblich bekannt zu machen.

2. Vorliegende Planungen

Regionalplan

Im wirksamen Regionalplan Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld Blatt 17 ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) vorgesehen. Somit findet eine Entwicklung gemäß dem Regionalplan statt.



Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Regionalplan der Bezirksregierung Detmold mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung wird die

Ausweisung von Gewerblichen Bauflächen erforderlich. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der Neu- und Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III O 15

Die 228. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Gewerbliche Baufläche Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ durchgeführt.

Die 228. Flächennutzungsplan-Änderung „Gewerbliche Baufläche Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ enthält außerdem die Flächen, die im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. III/O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ außerhalb des Geltungsbereiches für Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden sollen. Sie sollen entsprechend der vorgesehenen Nutzung entweder als „Landwirtschaftliche Fläche“ oder als „Fläche für Wald“ dargestellt und mit dem Hinweis "Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft" sowie bei landwirtschaftlichen Flächen mit der Überlagerung „geeigneter Erholungsraum“ versehen werden. Hinzu kommt eine „Grünfläche“ zur Regelung des Wasserabflusses.

Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt überwiegend nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Lediglich im südlichen Bereich ist eine Teilfläche des

Bebauungsplanes Nr. III/O 13 Teilplan 2 in den Geltungsbereich der Neuaufstellung einbezogen, da hier künftig öffentliche Verkehrsfläche statt Gewerbegebiet festgesetzt werden soll, um die Realisierung des hier geplanten Kreisverkehrsplatzes planungsrechtlich zu sichern.

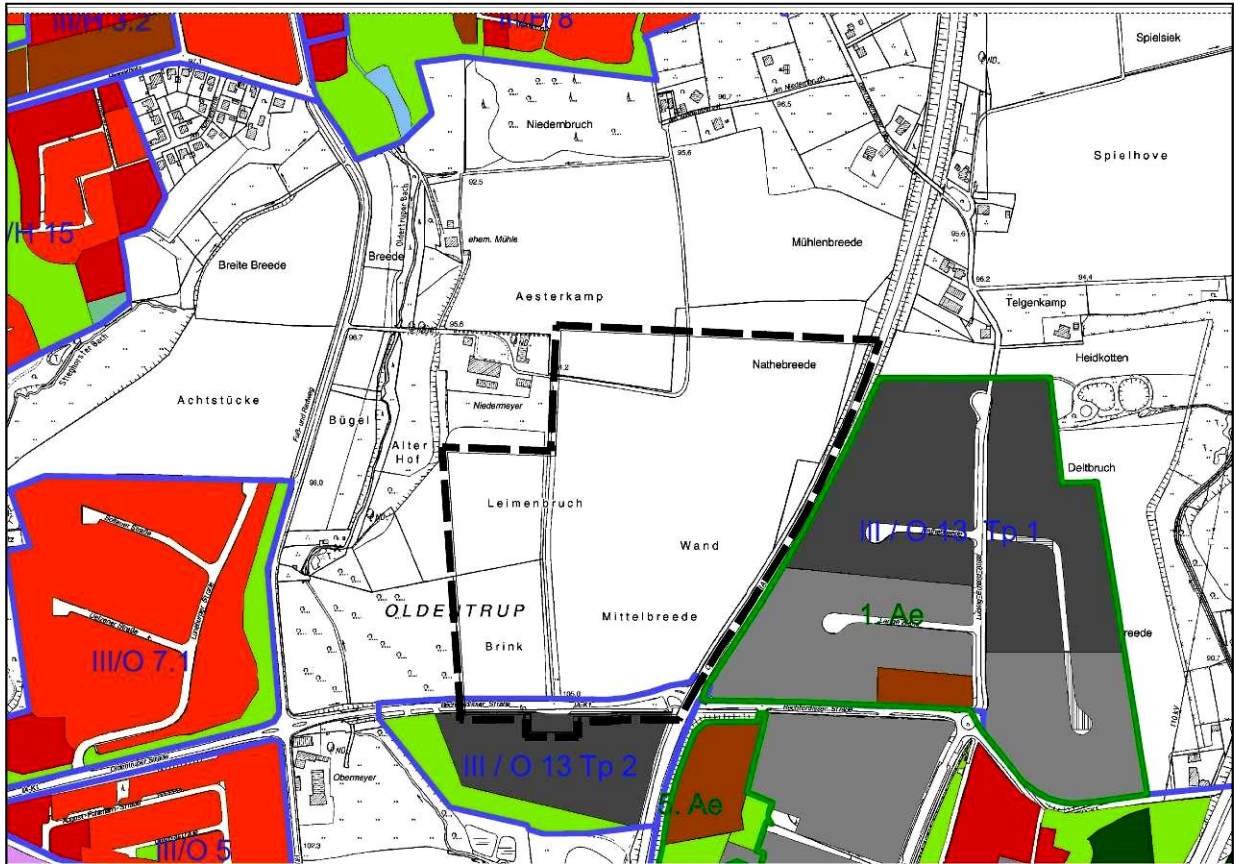


Abb. 3: Übersicht angrenzender Bebauungspläne und deren Flächenausweisung

Im unmittelbaren städtebaulichen Kontext des Plangebietes setzen sowohl der östlich des Plangebietes gelegene Bebauungsplan Nr. III/O 13 Teilplan 1 sowie der südlich gelegene rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/O 13 Teilplan 2 überwiegend Gewerbeflächen (GE) bzw. Industrieflächen (GI) gem. §§ 8 und 9 BauNVO für deren Geltungsbereiche fest. Für den im Süd-Osten des Plangebietes gelegenen Bebauungsplan Nr. III/O 12, der in seiner Ursprungsfassung seit 1995 rechtsverbindlich ist, befindet sich derzeit die 5. Änderung in der Aufstellung. Diese Planung umfasst die Änderung der bislang noch als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen zu Gewerbeflächen.

Die nächstgelegenen Wohngebiete sind ca. 300 m westlich des Plangebietes im Bebauungsplan Nr. III/O7 ausgewiesen. Weiterhin ist in ca. 500 m Entfernung im Bebauungsplan Nr. III/O12 ein allgemeines Wohngebiet östlich der Ritterkampstraße hinter einer Lärmschutzwand festgesetzt.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes liegt überwiegend innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-Ost. Dieser setzt für das Plangebiet das Entwicklungsziel „Erhaltung“ fest. Der

westlich des Plangebietes gelegene Bereich ist zusätzlich als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Hier, sowie auf der Hofanlage und in deren Umfeld außerhalb des Plangebietes, befinden sich Naturdenkmäler –Baumgruppen sowie Solitärbäume-, die gem. § 22 b LG NW besonders schützenswert sind.

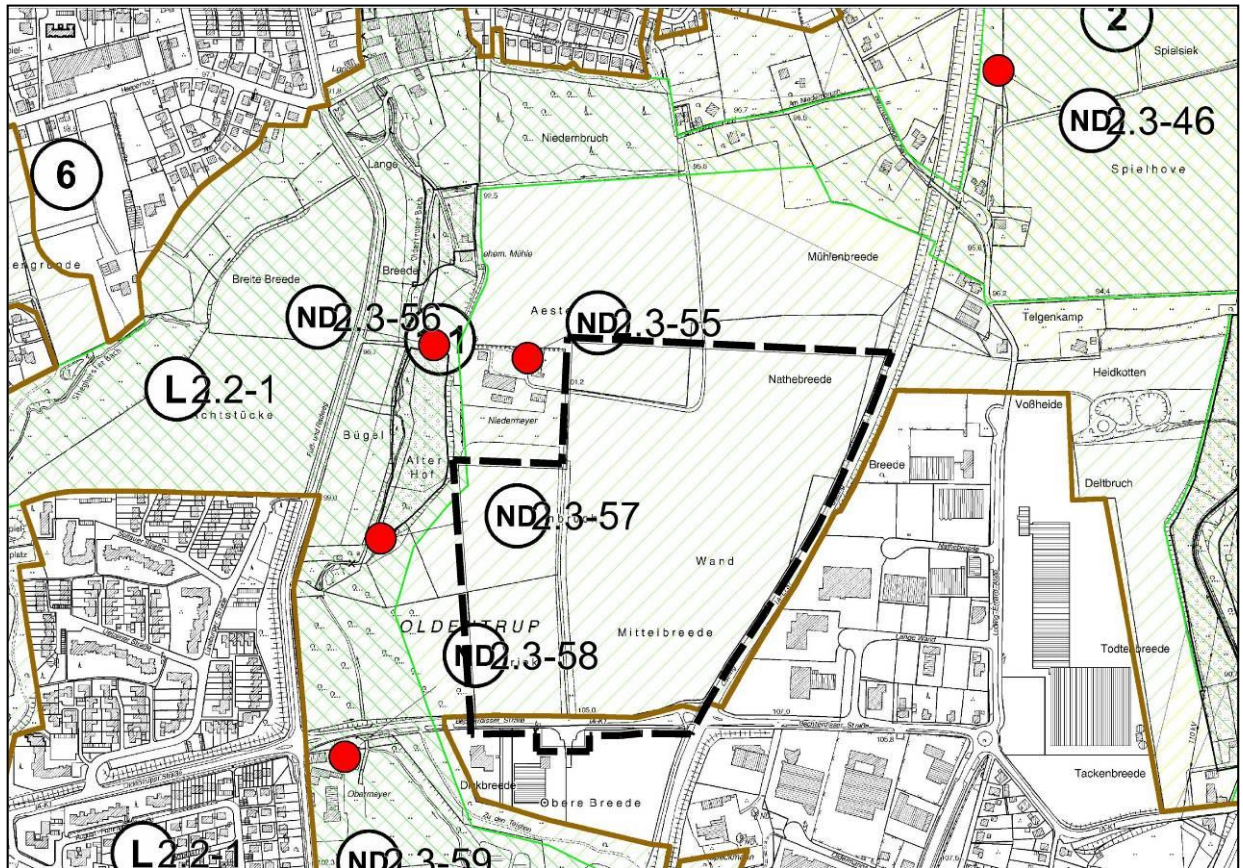


Abb. 4: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Landschaftsplan der Stadt Bielefeld mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“

3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Gebiet der Stadt Bielefeld im Stadtbezirk Heepen.

Der Bereich des Plangebietes umfasst derzeit überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen. Die übrigen Teilflächen im Süden des Gebietes werden als öffentliche Verkehrsfläche bzw. als Gewerbeflächen genutzt.

Durch das Plangebiet verläuft ein geschotterter Wirtschaftsweg, der von Fußgängern genutzt wird. Dieser schließt, von Norden kommend, entlang der Hofanlage im Süden an die Bechterdisser Straße an. Die im Nordwesten an das Plangebiet angrenzende Hofanlage, die zum Wohnen und für den landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wird, ist ebenfalls an diesen

Weg angeschlossen. Allerdings dient eine Zufahrt von der Hillegosser Straße zur eigentlichen Erschließung der Hofanlage.



Abb. 5: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“

Das direkte Umfeld im Norden und Westen des Plangebietes stellt sich heute überwiegend als landwirtschaftliche Fläche, teils auch als Wald dar. Der Wald ist als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme anderer Planverfahren aufgeforstet worden. Westlich des Plangebietes verläuft der Oldentruper Bach, dessen Uferbereich teilweise als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist (siehe hierzu auch Abbildung 9 unter Punkt 4.4.6 Grundwasserschutz / Schutz der Oberflächengewässer).

Östlich und südlich des Geltungsbereichs der Neuaufstellung befinden sich die großen Bielefelder Gewerbe- und Industriegebiete. Entlang des Ostrings sind u. a. Betriebe des Auto- und Fahrzeughandels vertreten, ansonsten finden sich hier Betriebe unterschiedlicher Prägung und Größe, wie z. B. Speditionen und Logistikbetriebe, Großhandel, produzierendes Gewerbe bis hin zu Dienstleistungsunternehmen (Telekommunikation, Ingenieurbüros etc.).

Die nächstgelegenen zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereiche liegen im Norden (Heepen) und Westen (Oldentrup) in einer Entfernung von ca. 500 m bzw. 300 m.

Weitere Einzelheiten zum Bestand ergeben sich aus dem Bestandsplan.



Abb. 6: Bestandsplan

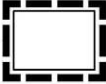
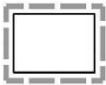
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze des Geltungsbereiches benachbarter Bebauungspläne
Hauptnutzung	
	allgemeines Wohnen
	Gewerbe
II	Geschossigkeit, z.B. II-geschossig
SD	Dachform, z.B. Satteldach
	Verkehrsfläche
	Grundstücksfläche
	Grünfläche
	Gehölz
	Landwirtschaftliche Fläche
	Gewässer
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Überschwemmungsgebiet
	Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet
	Landschaftsschutzgebiet
	Landschaftsschutzgebiet
Signaturen der Katastergrundlage	
	Gebäude mit Hausnummer
	Nebenanlage, Garage
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
	Böschung

Abb. 7: Planzeichenerklärung Bestandsplan

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange der gewerblichen Wirtschaft

Mit der Erstaufstellung des Bebauungsplans wird vor allem das Ziel verfolgt, der nach wie vor andauernden Nachfrage nach gewerblichen und industriellen Bauflächen nachzukommen.

Dazu sind im Aufstellungsverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Gewerbeflächensituation

Insbesondere Gewerbegrundstücke, die folgende Kriterien erfüllen, sind in Bielefeld knapp:

- größere, zusammenhängende Flächen ab 2-3 ha,
- Flächen, die sich auch für die Ansiedlung von Industriebetrieben (Stichwort Nachtbetrieb) eignen,
- baureife Flächen, die tatsächlich zur Vermarktung zur Verfügung stehen.

Die in den vergangenen Jahren erschlossenen Flächen in den angrenzenden Gewerbegebieten sind mittlerweile größtenteils ausgeschöpft. Auch aus den vorhandenen Bauland- und Siedlungsreserven im Flächennutzungsplan (FNP) bzw. Regionalplan können solche Anfragen aus verschiedenen Gründen wie z. B.:

- vorliegende Flächenbindung für Betriebserweiterungen,
- mangelnde technische Erschließung (Straße, Ver- und Entsorgung),
- fehlendes Baurecht,
- schwierige Eigentumsverhältnisse und fehlende Verkaufsbereitschaft,
- Immissionsschutzprobleme / Gemengelagesituationen,

nicht bedient werden. Diese Ausgangslage wird auch in einer Informationsvorlage der Verwaltung zu Reserveflächen für Gewerbenutzungen in Bielefeld ausführlich dargelegt (Drucksachen Nr. 2236 / 2009-1014, März 2011).

Die Verfügbarkeit gewerblich bzw. industriell nutzbarer Flächen ist eine der entscheidenden Voraussetzungen für die Handlungsfähigkeit der kommunalen Wirtschaftsförderung im Bereich der Liegenschaftspolitik. In seiner Sitzung am 04.11.2010 hat der Rat der Stadt Bielefeld deshalb beschlossen, die erkennbar positive wirtschaftliche Entwicklung auch in der Stadt Bielefeld durch die ausreichende Verfügbarkeit von Gewerbeflächen zu unterstützen. Dem absehbaren Mangel an geeigneten und verfügbaren Arealen soll im Interesse der Stadt Bielefeld durch die zeitnahe Bereitstellung zusätzlicher Flächen entgegengewirkt werden.

Standortvorteile

Für die gewerbliche Wirtschaft ist die Verkehrsanbindung ein Standortfaktor von herausragender Bedeutung, da die Waren- und Dienstleistungsströme vor dem Hintergrund der Internationalisierung und der Bedeutung des Exports für die deutsche Wirtschaft nach wie vor zunehmen. Prognosen zufolge wird sich dieser Trend weiter fortsetzen.

Die gute Anbindung an die großräumigen Ost- West-Verkehrsachsen A2, A30, A44 und an die A33 ist deshalb ein wichtiger Standortfaktor bei der Neuausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen. Diese Voraussetzung ist an diesem verkehrsgünstig gelegenen Standort mit seiner räumlichen Nähe zur Autobahnanschlussstelle Bielefeld-Zentrum gegeben.

Ein weiterer Vorteil der Fläche liegt darin, dass Wohngebäude innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden sind und die Wohnnutzungen außerhalb des Gebietes von der Ansiedlung von Gewerbe nur in relativ geringem Umfang betroffen sind. Auch die ökologische Wertigkeit der zu überplanenden Flächen ist vergleichsweise niedrig.

Die gute Standortgunst zeigt sich auch daran, dass für Teilbereiche des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes schon jetzt Anfragen zum Kauf von Grundstücken seitens Gewerbetreibender vorliegen.

Da sich die Fläche des Plangebietes bereits in städtischem Besitz befindet, sind an dieser Stelle eine schnelle Umsetzung der Planungsziele und die kurzfristige Schaffung baureifer Gewerbegrundstücke möglich und beabsichtigt.

Planungsziele und planungsrechtliche Festsetzungen

Das bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzte Plangebiet soll als Gewerbe- und Industriegebiet gem. §§ 8 und 9 BauNVO planungsrechtlich festgesetzt werden. Dabei sollen Industrieflächen nach der Planungsempfehlung des schalltechnischen Gutachtens des Büros AKUS vom 26.06.2012 im inneren Bereich des Plangebietes sowie im Westen des Gebietes angeordnet werden.

Die schalltechnische Berechnung wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Gewerbegebiete und der dortigen Emissionsquellen durchgeführt. Durch die nötige Geräuschkontingentierung wird es zu Einschränkungen der industriellen Nutzung kommen. Die Lärmkontingente dienen dem Schutz der betroffenen Wohnnutzungen und sind so wie im Schalltechnischen Gutachten vorgeschlagen im Bebauungsplan festgesetzt.

Es wird eine Gliederung der Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung getroffen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind so gestaltet, dass reine Logistikbetriebe Lagerhäuser und Lagerplätze als eigenständige Betriebe, wie z.B. Speditionen, Logistikbetriebe, Transportfirmen, Fuhrunternehmen, nicht zulässig sind. Hiermit soll auch dem Planungsziel nachgekommen werden, produzierendem Gewerbe, das in der Regel auf gleicher Fläche mehr Arbeitsplätze schafft, den Vorrang vor sehr flächen- und verkehrsintensiven reinen Logistikfirmen einzuräumen.

In den mit GE und GI gekennzeichneten Gebieten ist Einzelhandel ausgeschlossen. Ausnahmsweise bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstellen in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE und GI-Gebieten („Handwerkerprivileg“), wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier

hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, wenn zudem eine flächenmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erkennbar sind. Weiterhin sollen auch Kfz-Handel sowie Motorradhandel zulässig sein, wenn der Zusammenhang mit einer Reparaturwerkstatt gegeben ist. Die Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben dienen dem Schutz der Einzelhandelsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen. Weiterhin soll durch den teilweisen Ausschluss des Einzelhandels, den Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Beherbergungs- und Bordellbetriebe und Wohnheime den gewerblichen Nutzungen auf den knappen Gewerbeflächen, über die die Stadt Bielefeld derzeit verfügt, der Vorrang vor anderen Nutzungen gegeben werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenführungen im neuen Gewerbegebiet sind so angelegt, dass unterschiedliche Bautiefen angeboten werden können. Im Bereich angrenzend an die Hofanlage Niedermeyer ist aufgrund der geringen Bautiefe der Grundstücke eine kleinteilige Grundstücksaufteilung angestrebt, um den vorhandenen Bestand städtebaulich einzubinden.

Durch das festgesetzte Erschließungsraster wird eine möglichst hohe Flexibilität hinsichtlich der Grundstückszuschnitte und Größen erreicht. So könnten beispielsweise mehrere kleine Grundstücke zu einem großen zusammengefasst werden.

Damit können Grundstücke von rund 2.000 m² bis zu 50.000 m² angeboten werden, womit ein breites Angebot geschaffen wird, das an die Planungswünsche verschiedener Investoren angepasst werden kann.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen sich nach den Höchstgrenzen des § 17 BauNVO richten. Im Bereich der geringen Grundstückstiefen im Westen des Plangebietes sollen niedrigere Gebäudehöhen als in den übrigen Bereichen als maximal zulässig ausgewiesen werden, um einen verträglichen Übergang zu der angrenzenden Hofanlage zu erzielen.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das geplante Gewerbegebiet soll von der Bechterdisser Straße aus über einen noch herzustellenden Kreisverkehrsplatz erschlossen werden. Hierdurch wird eine leistungsfähige Anbindung erreicht. Von dort aus führt eine Erschließungsstraße in das Plangebiet und erschließt die Gewerbegrundstücke im nördlichen Teil dann über 2 Stichstraßen, die jeweils mit einer für LKW geeigneten Wendeanlage abschließen.

Da die geplanten Erschließungsstraßen nur zur inneren Erschließung des Gewerbegebietes dienen sollen, ist der Straßenquerschnitt mit 9,75 m ausreichend bemessen. Dieser Querschnitt entspricht dem Ausbaustandard der Stadt Bielefeld für Gewerbeerschließungsstraßen.

- | | |
|----------------------|--------|
| ▪ Fahrbahn-Breite | 7,00 m |
| ▪ Gehweg (einseitig) | 2,00 m |
| ▪ Schrammbord | 0,75 m |

Die verbindliche Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt außerhalb des Bauleitplanverfahrens durch einen Beschluss der Bezirksvertretung Heepen.

Eingangs des Plangebietes soll zusätzlich ein gesonderter Park- und Aufstellungstreifen für LKW ausgebildet werden. Hier soll ein Hinweisschild mit Firmenwegweisern für das Gewerbegebiet aufgestellt werden, um die Orientierung zu erleichtern.

Die Planstraße wurde deshalb im 1. Teilabschnitt bis zur Kurve mit folgendem Querschnitt geplant:

- | | |
|----------------------|--------|
| ▪ Fahrbahn-Breite | 7,00 m |
| ▪ LKW-Parkstreifen | 2,50 m |
| ▪ Gehweg (einseitig) | 2,00 m |
| ▪ Schrammbord | 0,75 m |

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit den entsprechenden Querschnitten im Bebauungsplan dargestellt.

Zur Verbesserung der äußeren Erschließung des Plangebietes soll über den geplanten Kreisverkehr im Bereich der Bechterdisser Straße hinaus an der Kreuzung Bechterdisser Straße / Ostring die vorhandene Linksabbiegerspur zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit auf ca. 60 m verlängert werden.

Zu- und Abfahrten vom Ostring und bis auf eine Ausnahme von der Bechterdisser Straße, werden ausgeschlossen.

Drei mögliche Szenarien bezüglich des entstehenden Verkehrsaufkommens, abhängig von der Belegung, Nutzungsart und Größe des Gewerbegebietes, wurden bereits 2009 untersucht¹. Seinerzeit kam man zu dem Ergebnis, dass die zu erwartende Verkehrsmenge neben der Gebietsgröße entscheidend von den hier zulässigen Nutzungen abhängt, wobei naturgemäß Einzelhandels- und reine Logistiknutzungen das stärkste Kfz-Verkehrsaufkommen produzieren.

Gegenüber den Untersuchungen von 2009 ist die Gebietsgröße von rund 27 auf 20 ha reduziert worden. Weiterhin sollen Logistikbetriebe und auch Einzelhandel in den neuen Gewerbe- und Industriegebieten ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund ist dazu eine aktuelle Verkehrsuntersuchung² erstellt worden. Diese hat nun sowohl die Größe des Gewerbegebietes als auch den Prognosehorizont 2025 berücksichtigt.

¹ GVEP Bielefelder Prognose 2020. Verkehrsmodell Bielefeld. Varianten zum Gewerbegebiet Oldentrup Erdbeerfeld. Verkehrsaufkommen. Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung Aachen/Berlin: 06.08.2009.

² Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Neues Gewerbegebiet Ostring/Hillegosser Straße/ Bechterdisser Straße in Bielefeld OT Oldentrup, Ergebnisbericht 17.10.2012

Um die Auswirkungen von Lkw-Durchfahrtsverboten im umliegenden Straßennetz beurteilen zu können, wurden mehrere denkbare Situationen als Planfälle im Verkehrsmodell betrachtet.

Folgende Planfälle werden mit Hilfe des Verkehrsmodells untersucht:

1. **P0 – Prognose-Null-Fall:** ohne Gewerbegebiet und ohne weitere verkehrsregelnde Maßnahmen (wird nachrichtlich als Vergleichsfall dargestellt).
2. **PM – Prognose-Mit-Fall:** Ansiedlung des neuen Gewerbegebietes ohne jegliche weitere verkehrsregelnde Maßnahme.
3. **PMBechterdisser:** Ansiedlung des Gewerbegebietes und Sperrung der Bechterdisser Straße zwischen den Anschlüssen Gewerbegebiet und Hillegosser Straße für Lkw über 3,5 t in beiden Fahrtrichtungen.
4. **PMBechterdisser halb:** Ansiedlung des Gewerbegebietes und Sperrung der Bechterdisser Straße zwischen den Anschlüssen Gewerbegebiet und Hillegosser Straße für Lkw über 3,5 t nur in Fahrtrichtung Oldentruper Straße bei gleichzeitiger Möglichkeit der Zufahrt in die Bechterdisser Straße in Richtung Gewerbegebiet/Ostring.
5. **PMOldentruper:** Ansiedlung des Gewerbegebietes und Sperrung der Oldentruper Straße zwischen Hillegosser Straße und Potsdamer Straße für Lkw über 3,5 t. in beiden Richtungen.
6. **PMOldentruper halb:** Ansiedlung des Gewerbegebietes und Sperrung der Oldentruper Straße zwischen Hillegosser Straße und Potsdamer Straße für Lkw über 3,5 t nur aus Richtung Hillegosser Straße in Richtung Potsdamer Straße
7. **P0Friedrich-Hagemann:** keine Ansiedlung des Gewerbegebietes und Sperrung der Friedrich-Hagemann-Straße zwischen Potsdamer Straße und Striegauer Straße für Lkw über 3,5 t in Fahrtrichtung Striegauer Straße
8. **PMFriedrich-Hagemann:** Ansiedlung des Gewerbegebietes und Sperrung der Friedrich-Hagemann-Straße zwischen Potsdamer Straße und Striegauer Straße für Lkw über 3,5 t

Für die aufgezeigte Aufgabenstellung sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- Ermittlung des Verkehrsaufkommens des neuen Gebietes nach den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (FGSV, 2006)
- Abgleich mit den 2009 von der Stadt Bielefeld erhobenen Zählwerten des Gebietes östlich des Ostrings.
- Erarbeitung einer neuen, aktualisierten Verkehrserzeugung sowohl für den Pkw- als auch für den Lkw-Verkehr für den Prognose-Mit-Fall 2025 mit dem entsprechenden Verkehrsaufkommen des geplanten Gewerbegebietes.

- Ermittlung der aktualisierten Verkehrsstärken in Kfz/DTV im umliegenden Straßennetz durch Umlegung des Verkehrs für alle Planfälle innerhalb des Verkehrsmodells Bielefeld (insgesamt 7 Planfälle).
- Erarbeitung und Darstellung der rechnerisch ermittelten Knotenstrombelastungen in Kfz/DTV und SV/DTV sowie die verkehrlichen Kenndaten MT, MN, PT, PN, MSV für die Bechterdisser Straße, die Hillegosser Straße und den Ostring als an das Vorhabensgebiet angrenzende Straßen für den Planfall PM (Prognose-Mit-Fall).
- Leistungsfähigkeitsnachweis im Prognose-Mit-Fall für den Anschluss des Vorhabensgebietes an das bestehende Straßennetz mit Ermittlung der Staulängen und Wartezeiten nach HBS 2001.
- Leistungsfähigkeitsnachweis im Prognose-Mit-Fall für den Knoten Bechterdisser Straße –West/Ostring mit Ermittlung der Staulängen und Wartezeiten nach HBS 2001 (2009).
- Erarbeitung einer Handlungsempfehlung

Anbindung des neuen Gewerbegebietes

Durch das neue Gewerbegebiet werden rund 5.240 zusätzliche Kfz-Fahrten am Tag verursacht. Dieser Wert wird für die geplante Größe von 21 ha durch das angenommene Verkehrsaufkommen der Beschäftigten, der Kunden und des Wirtschaftsverkehrs mit einem Minimal- und Maximalsatz bestimmt. Für die Übernahme ins Verkehrsmodell werden diese Werte gemittelt.

Dieser zusätzliche Verkehr wirkt sich auf die anliegenden Straßen unterschiedlich aus. Innerhalb des bereits stark ausgelasteten Straßennetzes in Bielefeld erfolgen hier Verkehrsverlagerungen, die jedoch breit gestreut sind, sodass es nicht zu deutlichen Zunahmen im Umfeld kommt. Die Bechterdisser Straße zwischen Gewerbegebiet und Ostring als direkte Anbindung wird mit rund 1.700 Fahrzeugen am Tag mehr belastet. Auch auf dem Ostring südlich der Bechterdisser Straße (+ 1.100 Kfz), der Potsdamer Straße (+900 Kfz) sind Mehrbelastungen festzustellen. Auf allen übrigen Straßen sind die Mehrbelastungen geringer.

Der Anschluss des Gewerbegebietes an die Bechterdisser Straße als Kreisverkehr wird eine sehr gute Verkehrsqualität aufweisen. Die Anbindung des Gewerbegebietes über diesen und auch die Lichtsignalanlage im Knoten Bechterdisser Straße/Ostring werden auch zukünftig leistungsfähig sein. Bei einer optimierten Umlaufzeit von 110 Sekunden kann der Knoten Bechterdisser Straße/Ostring zukünftig auch mit neuem Gewerbegebiet ausreichend leistungsfähig betrieben werden. Durch die verkehrsabhängige Steuerung bestehen in dem Knoten insbesondere zu Spitzenzeiten noch Reserven.

Auswirkungen und Empfehlungen für das weitere Umfeld

Ein Lkw-Verbot für Fahrzeuge > 3,5t in beiden Fahrtrichtungen auf der Oldentruper Straße zwischen Bechterdisser Straße und Potsdamer Straße sowie auf der Bechterdisser Straße zwischen dem Anschluss des Gewerbegebietes und der Hillegosser Straße führt zu den

höchsten Entlastungen im angebauten Bereich auf der Oldentruper Straße. Für den an- und abfahrenden Lkw-Verkehr ist das neue Gewerbegebiet dann nur über den Ostring und den Abschnitt der Bechterdisser Straße bis zum Kreisel an der Zufahrt zum Gewerbegebiet zu erreichen. Die Sperrungen werden durch die Straßenverkehrsbehörde veranlasst und durch die StVO geregelt. Dies zieht aber auch eine Zusatzbelastung auf der Friedrich- Hagemann-Straße nach sich. Dieser Problematik könnte durch eine Kombination der Maßnahmen (Sperrung Oldentruper Straße ab Kreisel und Friedrich-Hagemann-Straße) Rechnung getragen werden. Da die Gewerbegebiete sehr gut durch den Ostring und seine weiteren Anschlüsse erschlossen werden, ist immer eine Sperrung von beiden Fahrtrichtungen zu empfehlen. Diese ist auch besser begreifbar und gegebenenfalls besser zu überwachen.

Hierdurch wird eine Verminderung um rund 1000 Lkw erreicht, so dass eine deutliche Reduzierung der Umweltwirkungen erzielt wird.

Fuß- und Radverkehr

Im Kontext der Planung werden Fußgänger und Radfahrer in verschiedener Hinsicht berücksichtigt.

Der vorhandene, geschotterte und überwiegend von Spaziergängern und gelegentlich auch von Radfahrern genutzte, landwirtschaftliche Weg, der bislang durch das Plangebiet führt, bringt deutliche Einschränkungen bei der Flexibilität der Grundstückseinteilung mit sich. Daher soll dieser überplant und den Belangen des Gewerbes an dieser Stelle der Vorrang eingeräumt werden.

Der Weg ist heute aber nicht Teil eines örtlichen (Ortsteilverbinding) oder überörtlichen Radwegenetzes (z. B. Radverkehrswegenetz NRW o. ä.) und hat somit keine besondere Verbindungsfunktion. Er dient vielmehr der wohnungsnahen Naherholung.

Die Wegeverbinding besitzt für die Naherholung eine wichtige Funktion, da sie angrenzende Grünzüge und vorhandene Wege miteinander verbindet. Zudem ist diese Bestandteil des Konzepts „Grüne Wege Heepen“ (Dr.-Nr. 1649/2009-2014) vom 13.01.2011. Diese Wegeverbinding ist zu erhalten, kann aber auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geführt werden.

Eine Durchgängigkeit des Gebietes für Fuß- und Radfahrer soll auch in Zukunft gewährleistet werden. Zum einen beinhaltet der geplante 9,75 m breite Straßenquerschnitt Raum für einen einseitigen Gehweg. Der Radverkehr wird im Mischsystem auf der Fahrbahn geführt. Dies entspricht den Vorgaben der technischen Regelwerke für solche Straßen. Zum anderen werden am Ende der Wendeanlagen 2 Wege für Fußgänger und Radfahrer angelegt, die weiter Richtung Norden führen und wieder an den in diesem Bereich vorhandenen Weg anschließen.

Zudem soll ein 3 bis 5 m breiter, geschotterter Weg durch die im Norden und Westen angrenzenden Grün- bzw. Ausgleichs- und Ersatz-Flächen (A+E-Flächen) geführt werden. In dem kurzen Abschnitt, in dem dieser entlang des privaten RRB / der Gewerbeflächen innerhalb des Bebauungsplanes verläuft, soll dieser zusätzlich durch einen Grünstreifen von 5 m Tiefe eingegrünt werden. Im Süden schließt sich eine Wegeverbinding durch den Grünzug an. Der neue Weg wird entlang der Plangebietsgrenze - außerhalb des Plangebietes - von Südwesten Richtung Norden geführt und dient als Wirtschaftsweg für die Bewirtschaftung der A+E-Flächen. Daneben soll dieser Weg jedoch auch durch die

Öffentlichkeit genutzt werden können und soll in diesem Zusammenhang der Naherholung dienen.

Damit wird auch dem Beschluss des Haupt- und Beteiligungsausschusses vom 21.07.2011 gefolgt, der eine Wegeführung durch Grünflächen in diesem Bereich vorsieht, die in die A+E-Flächen zu integrieren ist.

Die ortsteilverbindende Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Heepen und Oldentrup verläuft entlang der Hillegosser Straße und ist über den Fuß- und Radweg an der Bechterdisser Straße angebunden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird bislang über die Bushaltestelle „Obermeier“ an der Straßenkreuzung Bechterdisser bzw. Oldentruper Straße / Hillegosser Straße an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Diese Haltestelle ist von der Mitte des Plangebietes in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar.

Diese für das neue Gewerbegebiet unzureichende ÖPNV-Erschließung wird durch den Bau einer zusätzlichen Bushaltestelle in der Bechterdisser Straße - unmittelbar an das Plangebiet angrenzend - kompensiert. Die hierzu notwendigen Flächen sind in der Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt.

Von diesem geplanten Haltepunkt verkehrt die Buslinie 196 bzw. 369 in Richtung Oerlinghausen Bahnhof sowie in Richtung Innenstadt. Die Linie verkehrt werktags zwischen 13 und 19 Uhr im 30-Minuten-Takt, außerhalb dieses Zeitraums sowie am Wochenende stündlich.

4.3 Belange von Freizeit und Erholung

Die bislang vorhandene Fußwegeverbindung soll wie oben beschrieben über eine neue Wegeführung auf den notwendigen Wirtschaftswegen auch in Zukunft aufrechterhalten werden. Der vorhandene landwirtschaftliche Weg war bislang für Radfahrer nur bedingt geeignet. Demnach bleibt die ortsteilnahe Zugänglichkeit der Landschaft für Spaziergänger und Naherholungssuchende auch künftig erhalten. Durch die neue Straßen- und Wegeplanung mit den Fuß- und Radwegeverbindungen am Ende der Stichstraßen und dem außerhalb des Plangebietes liegenden neuen Weg (siehe hierzu nachrichtliche Darstellung im Nutzungsplan) wird die Durchgängigkeit des Plangebietes von Nord nach Süd erhalten.

4.4 Belange der Umwelt

4.4.1 Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen worden. Hierzu ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt, so dass der Umweltbericht als

gesonderter Teil der Begründung erarbeitet werden konnte und zum Satzungsbeschluss vorliegt.

Dazu sind alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Schutzgüter im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ermittelt worden, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen. Diese werden im Folgenden mit der jeweiligen Gesamtbeurteilung des Umweltberichtes kurz zusammengefasst:

Schutzgut Boden

Im Bebauungsplangebiet sind 10 bis 20 dm mächtige Parabraunerdeböden (z. T. Pseudogley-Parabraunerde) vorhanden. Der Parabraunerdeboden ist aufgrund der sehr hohen Bodenfruchtbarkeit besonders schutzwürdig.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind der Verlust von 16,5 ha anthropogen beeinflusster Bodenschichten einschließlich Bodenorganismen und aller Bodenfunktionen durch die Überbauung und Versiegelung. Hinzu entstehen Verluste von insgesamt 26 ha landwirtschaftlicher Ertragsflächen und 21,7 ha besonders schutzwürdiger Böden. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 BauGB als mittel einzuschätzen.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Innerhalb des Plangebietes sind Oberflächengewässer nicht vorhanden.

Die Umweltauswirkung die das Schutzgut Wasser betrifft, stellt die Versiegelung von 16,5 ha Fläche für die Grundwasserneubildung dar.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 BauGB als gering einzuschätzen.

Schutzgut Klima und Luft

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich eines Freilandklimatops mit stark ausgeprägtem Tagesgang von Temperatur und Feuchte. Auf der Ackerfläche als Kaltluftentstehungsgebiet wird nachts Kalt- und Frischluft gebildet.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft entstehen durch die Versiegelung von 16,5 ha Kaltentstehungsflächen, den Verlust von Vegetationsflächen und deren positiven Auswirkungen auf Klima- und Luftqualität. Hinzu findet eine Veränderung des Kleinklimas (Ersatz des Freiflächenklimas durch Siedlungsklima) statt.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 BauGB als gering einzuschätzen.

Schutzgut Biotop, Pflanzen und Tiere

Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Biotop, Pflanzen und Tiere sind der Verlust von Biotopstrukturen durch die Neuversiegelung. Es handelt sich ausschließlich um Biotop mit vergleichsweise geringer ökologischer Wertigkeit (Acker, Feldweg, Säume). Weitere Auswirkungen sind der Verlust von Teillebensräumen mit der Funktion als Bruthabitat, Wanderweg und Jagdgebiet bzw. Nahrungshabitat. Die Auswirkungen auf planungsrelevante

Tierarten stellen jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Diese sind in einem eigenständigen Gutachten zum Artenschutz untersucht und bewertet worden (Anlage F).

Die Inanspruchnahme von Schutzgebieten ist sehr gering. Schutzwürdige Biotope werden nicht tangiert. Zudem wird der flächenhafte Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

Schutzgut Landschaft

Innerhalb des Plangebietes sind keine landschaftsbildprägenden Elemente ausgebildet.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft entstehen durch die Ausweitung des Siedlungscharakters und die Nivellierung der charakteristischen Topographie. Zudem werden prägende Landschaftsbestandteile und Sichtbeziehungen auf den Teutoburger Wald beeinträchtigt, welches zur nachhaltigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen wird.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 BauGB als mittel einzuschätzen.

Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Wohn- und Gewerbegebietsnutzungen. Die Ackerflächen des Plangebietes können zur Erholung und Freizeitgestaltung nur eingeschränkt genutzt werden. Der innerhalb des Plangebietes verlaufende Feldweg zwischen Bechterdisser Straße und der Straße Niedernbruch bzw. dem Bentruperheider Weg wird von Spaziergängern genutzt. Das Bebauungsplangebiet wird durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen von hohen Immissionsschallpegeln beeinträchtigt.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind die Erhöhung des Verkehrs- und Gewerbelärms, der Verlust von Nacherholungsflächen sowie der Verlust der Attraktivität des Erholungsraumes. Gegebenfalls wird die Luftverunreinigung erhöht.

Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist aufgrund der niedrigen Anzahl betroffener Anwohner und der Neuanlage von Wegeverbindungen gering.

4.4.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darzulegen, ob ggf. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG berührt werden. Dazu wird im Zuge des Verfahrens eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt. Dieser Artenschutzfachbeitrag³ liegt zur Satzung vollständig vor.

Bestandserhebung Amphibien

Auf der Grundlage von örtlichen Erhebungen sowie der vorliegenden Untersuchungen liegen Ergebnisse zum Untersuchungsschwerpunkt der Amphibienwanderungen vor. An den insgesamt 4 Untersuchungsterminen im Februar/ März wurden insgesamt 86 Amphibien gezählt, die aus dem Winterlebensraum im Bereich der Aufforstung nördlich Bechterdisser

³ Artenschutzfachbeitrag B-Plan Nr. III/O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“, NZO GmbH, Januar 2013

Straße Richtung Laichgewässer südöstlich der Bechterdisser Straße am Südring wanderten. Ein eindeutiger Querungsschwerpunkt an der Bechterdisser Straße konnte nicht festgestellt werden.

Es ist festzuhalten, dass Amphibien auch östlich der Aufforstungen auftreten, also aus dem Bereich des Bebauungsplangebietes auf die Bechterdisser Straße zuwandern bzw. im Herbst aus dem Bebauungsplan Nr. III/O 13, Teilplan 2 in das Bebauungsplangebiet Nr. III/O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ einwandern. Die Flächen des Bebauungsplangebietes werden somit zumindest zeitweise als Teillebensraum genutzt. Mit dem Kleinen Wasserfrosch wurde auch eine planungsrelevante Amphibienart festgestellt.

Bestandserhebung Avifauna

Eine Revierkartierung ausgewählter Brutvogelarten erfolgte in den Monaten Februar (Eulenkartierung) und April bis Juni 2012. Die Kartierung erstreckte sich auf das B-Plangebiet, sowie auf das weitere Umfeld, um die Funktionszusammenhänge des Plangebietes mit dem Umfeld zu erfassen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurden über das einzelne Feldlerchenbrutpaar hinaus keine weiteren Brutvogelarten nachgewiesen. Das Plangebiet hat aber eine Bedeutung als Rast- und Nahrungsplatz für weitere Offenlandarten, Greifvögel und Koloniebrüter. So wurden die Bodenbrüter Rebhuhn und Kiebitz als Nahrungsgäste im Gebiet festgestellt.

Die Avifaunakartierungen haben gezeigt, dass die Flächen der geplanten Gewerbegebietsentwicklung und Flächen, die bauzeitlich für den Kanalbau zum RKB/RRB in Anspruch genommen werden, von planungsrelevanten Vogelarten als Fortpflanzungsstätten genutzt werden.

Detailprüfung Verbotsbestände

Von den aufgeführten 44 tatsächlich bzw. potenziell im Bereich des Bebauungsplangebietes vorkommenden planungsrelevanten Arten können 38 Arten von der vertiefenden Prüfung der Verbotsbestände in Bezug auf das Planungsvorhaben ausgeschlossen werden. Die im Umfeld festgestellten potenziellen Quartierstandorte werden von der Planung nicht berührt und bleiben erhalten.

Für die 6 betroffenen Arten der Zielartenliste des LANUV NRW können die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden, so dass die vertiefende Art-für-Art-Analyse erforderlich ist.

Vögel (5 Arten)

Im Rahmen der Erfassung der Avifauna zwischen April und Juni wurde festgestellt, dass in der Brutperiode 2012 die **Feldlerche** als einzige planungsrelevante Art innerhalb des Bebauungsplangebietes brütet. Zur Abwendung der Verbotsbestände sind deshalb bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen während der Fortpflanzungszeit der Art erforderlich.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass es durch das Planvorhaben zu keinem dauerhaften Brutrevierverlust der Feldlerche kommen wird, da genügend Reviere für das Feldlerchenpaar vorhanden sind und geschaffen werden. Auch während der ersten Baumaßnahmen werden der Feldlerche genügend Flächen zur Verfügung stehen. Eine generelle Bauzeitbeschränkung für das gesamte Gebiet ist aus dem Grunde nicht unbedingt erforderlich. Vielmehr sind vor

Beginn der Brutzeit der Feldlerchen die Ackerflächen nördlich außerhalb des Plangebietes für Feldlerchen und andere Offenlandvogelarten attraktiver zu gestalten, um dort für die Arten interessante Ausweichmöglichkeiten anzubieten.

Der Brutplatz des **Rebhuhns** wurde 2012 ca. 115 m nördlich des Plangebietes in der Flur Aesterkamp verortet. Teilflächen dieses Ackers werden für den Kanalbau zum RKB/RRB direkt in Anspruch genommen. Obwohl der Kanal in einem Abstand von ca. 100 m vom Revierzentrum des Rebhuhn gebaut wird, kann bauzeitlich der Verbotsbestand Nr. 2 (Störung) somit auch für das Rebhuhn ausgelöst werden, so dass für das Rebhuhn die gleichen Vermeidungsmaßnahmen wie für die Feldlerche erforderlich sind. Nach Beendigung der Bauzeit stehen diese Ackerflächen aber wieder in vollem Umfang als Bruthabitat für die Art zur Verfügung. In Bezug auf Lärmbelastung ist das Rebhuhn wenig sensibel, somit ist eine dauerhafte Vergrämung der Art aus dem Gebiet aufgrund der geplanten Gewerbegebietsentwicklung mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Die Belange, die den **Kiebitz** betreffen, sind nicht betroffen und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist ausgeschlossen. Die Belange des **Feldsperlings** sind nicht betroffen und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist ausgeschlossen.

Die Belange des **Teichrohrsängers** sind nicht betroffen und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist ausgeschlossen. Anlage- und betriebsbedingt werden sich im Bereich des geplanten RRB Feuchtlebensräume, Hochstaudenflure und Röhrichbestände entwickeln, die den Lebensraumansprüchen des Teichrohrsängers entsprechen. Somit entstehen potenziell neue Habitatstrukturen für die Art.

Amphibien (1 Art)

Die Ergebnisse der Amphibienkartierung zeigen einen Wanderungskorridor zwischen den Stillgewässern südlich und den Landlebensräumen nördlich der Bechterdisser Straße. Nachgewiesen ist mit dem **Kleinen Wasserfrosch** auch eine planungsrelevante Art.

Laichgewässer sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Ebenso können Winterquartiere ausgeschlossen werden, da die Ackerfläche im Plangebiet nicht den Ansprüchen der Art entspricht. Der Verbotsbestand Nr. 3 (Beschädigung, Zerstörung) wird somit nicht erfüllt. Eine Betroffenheit der Art erstreckt sich im Wesentlichen auf die Wanderphasen im Frühjahr und Herbst, wobei einzelne Individuen die Flächen des Plangebietes auch als Teillebensraum über einen längeren Zeitraum nutzen. Somit treten artenschutzrechtliche Konflikte mit den Verbotsbeständen Nr. 1 (Verletzung, Tötung) und Nr. 2 (Störung) auf und es sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Vermeidungsmaßnahmen

Die im Folgenden aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind verbindliche Voraussetzungen für die Beurteilung der Verbotsbestände. Die Vermeidungsmaßnahmen sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, gesichert.

Feldlerche und Rebhuhn

Verbesserung Lebensraumangebot außerhalb des B-Plangebietes: Anlage von zwei Lerchenfenstern im Getreideacker (jeweils Breite der Sämaschine auf 15 m Länge) und eines

Brachestreifens (Maschinenbreite, Länge mindestens 250 m) auf den Ackerflächen nördlich außerhalb des Plangebietes vor Beginn der Brutzeit der Arten (d.h. vor dem 15. März)

Bauzeitbeschränkung: Bei Ansiedlung von Offenlandvogelarten vor Beginn der Baumaßnahmen auf oder in unmittelbarer Nähe der geplanten Baurassen sind die Arbeiten erst nach dem Ende der Fortpflanzungszeit der Arten, also erst nach dem 01. September durchzuführen. Im Hinblick auf tatsächlich genutzte Fortpflanzungsstätten kann somit vermieden werden, dass Tiere während der Brutzeit durch die Baumaßnahmen verletzt oder getötet [§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG] und während der Fortpflanzungszeit gestört werden. [§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG]

Kleiner Wasserfrosch

Leitrichtungen und Querungshilfen: Einbau von dauerhaften Amphibienleiteinrichtungen und von zwei Amphibiendurchlässen (Krötentunnel) sowie Optimierung des Durchlasses des Oldentruper Baches an der Bechterdisser Straße. Die Einzelheiten zu den Leiteinrichtungen sind in Anlage F enthalten.

Bauzeitbeschränkung: Die wesentlichen eingriffsverursachenden Baumaßnahmen (Baufelderschließung, Baufeldräumung) müssen grundsätzlich außerhalb der Wanderphasen vom Kleinen Wasserfrosch (d.h. nur in der Zeit vom 15. Oktober bis 15. Februar) durchgeführt werden.

Funktionserhaltende Maßnahmen: Kann nicht gewährleistet werden, dass Leiteinrichtungen und Amphibiendurchlässe zum Zeitpunkt der Zu bzw. Abwanderung von den Laichgewässern funktionsfähig sind, müssen temporäre Amphibienschutzzäune im Bereich der Baustellen errichtet werden.

Durch diese Maßnahmen kann vermieden werden, dass Tiere während der Wanderungszeiten durch die Baumaßnahmen verletzt oder getötet [§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG] und gestört [§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG] werden.

Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen für Vögel und Amphibien sind erforderlich, um eine Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotsbestände für die planungsrelevanten Arten abzuwenden. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotsbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Planungsvorhaben nicht ausgelöst. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten durch das Planungsvorhaben ist ausgeschlossen.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen stehen dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG (Stufe III der Artenschutzprüfung) ist nicht erforderlich.

4.4.3 Eingriffs- und Ausgleichsregelung / Naturschutz und Landschaftspflege

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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bislang für die Landwirtschaft genutzte Flächen als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt. Weiterhin sind öffentliche Verkehrsflächen geplant. Damit kommt es zu einer Intensivierung der Inanspruchnahme von Grund und Boden und somit zu einem Eingriff in Natur und Landschaft.

Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Im Umweltbericht wurden die Eingriffe in Natur und Umwelt auf Grundlage des Bebauungsplanes quantifiziert und detailliert festgelegt, welche Maßnahmen geeignet sind, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu kompensieren. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen weitestgehend auf angrenzenden Freiflächen im Umfeld des Plangebietes umgesetzt werden. Im Bebauungsplan Nr. III/O 15 (Stand Mai 2013) werden auch Festsetzungen zur Minderung von Eingriffen getroffen. Für die durchzuführenden Einzelmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ist der Landschaftspflegerische Begleitplan (Maßnahmenplan Karte 3, NZO GmbH Mai 2013) verbindlich. Die dort festgesetzten Maßnahmen auf den externen Kompensationsflächen sowie die Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den Artenschutz sind Inhalt des Bebauungsplanes Nr. III / O15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“.

Die Eingriffsermittlung erfolgt auf der Grundlage des „Bielefelder Modells zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der verbindlichen Bauleitplanung“ (Stand August 2011). Der Kompensationsbedarf errechnet sich anhand von ökologischen Verrechnungsmittelwerten (ö. V.), die den überplanten Biotoptypen zugeordnet werden. Die Eingriffsermittlung erfolgt auf der Grundlage des Nutzungsplanes des Büros Enderweit und Partner (Stand Mai 2013) und ist im landschaftspflegerischen Begleitplan detailliert dargestellt (NZO 2013).

Für den Bebauungsplan Nr. III/O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ wurde ein Gesamtkompensationsflächenbedarf von 64.246 m² ermittelt. Innerhalb des Bebauungsplangebietes stehen keine Kompensationsflächen zur Verfügung. Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen mit einer Größe von insgesamt ca. 62.506 m² liegen direkt angrenzend an das Plangebiet (Flächen-Nr. 058/010, 058/011, 058/014), ca. 230 m nördlich (Flächen-Nr. 058/012) und ca. 100 m nordwestlich des Plangebietes sowie westlich des Oldentruper Baches (Flächen-Nr. 058/013). Teilflächen der geplanten Kompensationsflächen im direkten Umfeld des Bebauungsplangebietes besitzen derzeit schon einen höheren Biotopwert, so dass die den Wert steigernden Maßnahmen nicht zu 100% angerechnet werden können. Somit reduziert sich für die gesamten zur Verfügung stehenden Kompensationsflächen mit einer Größe von 62.506 m² die anrechenbare Kompensationsfläche auf insgesamt 58.983 m². Somit bleibt ein Kompensationsflächenbedarf in Höhe von 5.263 m², der nicht im Bereich des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden kann. Dieser wird durch Maßnahmen auf einer städtischen Sammelkompensationsfläche im Bereich des Schelphofes (Nr. 038/007) erbracht.

Bei fachgerechter Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den Kompensationsflächen im direkten Umfeld des Bebauungsplangebietes und der Maßnahmen auf der städtischen Sammelkompensationsfläche können und sollen die durch den Bebauungsplan Nr. III/O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße " resultierenden flächenhaften Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 15 (2) BNatSchG vollständig ausgeglichen werden.

Landschaft

Die Landschaft im Bereich des Plangebietes ist Bestandteil einer landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft im Bielefelder Osten.

Das Bebauungsplangebiet liegt heute am östlichen Rand der Siedlungsentwicklung der Stadt Bielefeld. Aufgrund der Wohngebietsentwicklungen im Westen und Norden sowie der großflächigen Gewerbeansiedlungen im Süden und Südosten dehnt sich die offene Kulturlandschaft heute nach Nordosten über Altenhagen/Milse bis über die Stadtgrenzen hinaus aus. Die Flächen werden dabei durch die überregional und regional bedeutenden und eng beieinander liegenden Verkehrsstrassen der BAB 2 und des Ostringes zerschnitten.

Prägende, weithin sichtbare Landschaftselemente im Umfeld des Bebauungsplangebietes mit hohem visuellem Wiedererkennungswert sind die Hoflage Niedermeyer mit alten Hofbäumen, der Gehölzstreifen auf der Böschung zum Oldentruper Bachtal und die Hainbuchen-, Eichen- und Pappelreihe an der Ostseite des Hofes Niedermeyer. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine landschaftsbildprägenden Elemente ausgebildet.

Die neuen Siedlungsstrukturen werden den landschaftsästhetischen Eindruck im näheren Umfeld des Gebietes nachhaltig verändern. Die bisherige ungestörte Blickbeziehung von Ostring und Bechterdisser Straße auf das Ensemble des Niedermeyer Hofes, den Gehölzbeständen auf der Talböschung des Oldentruper Baches im Westen und den Waldbestand Niedernbruch im Osten des Hofes werden durch die Planung vollständig unterbunden.

Um das neue Gewerbegebiet verträglich in sein Umfeld einzufügen werden Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhe sowie zur Eingrünung des Gebietes sowie zur Baugestaltung (Werbeanlagen) getroffen. Die Höhenbegrenzung der Gebäude wird auf 15 m festgesetzt. Für das eingeschränkte Industriegebiet unmittelbar östlich des Hofes Niedermeyer wird die Gebäudehöhe auf 12 m begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzt. Parallel zum Ostring (L 787) wird in einem 10 m breiten Pflanzstreifen eine Baumreihe aus Spitz-Ahorn und entlang der Bechterdisser Straße in einem 10 m breiten Pflanzstreifen eine Baumreihe aus New Horizon-Ulmen (*Ulmus Resista* [R] 'New Horizon') festgesetzt. Im Nordwesten des Plangebietes sind in der gesamten Höhe der Hoflage Niedermeyer die nicht überbaubaren Flächen in einer Tiefe von 3 m dauerhaft mit einer Gehölzpflanzung zu begrünen.

4.4.4 Bodenschutz und Altlasten

Bodenverhältnisse

Im Bebauungsplangebiet sind 10 - 20 dm mächtige Parabraunerdeböden (z. T. Pseudogley-Parabraunerde, L32) vorhanden. Die Böden sind nach § 1 Abs. 1 LBodSchG besonders zu schützen. Es ist festzustellen, dass der Boden mit seiner besonders hohen Bodenfruchtbarkeit (Bodenwertzahl gem. Bodenschätzung ca. 70 Bodenpunkte) eine für die Landwirtschaft besonders wertvolle Fläche darstellt.

Auswirkungen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind derzeit 7.330 m² versiegelt bzw. teilversiegelt, das entspricht 3,4 % der gesamten Fläche des Bebauungsplanes.

Die neuen Gewerbegebiete werden mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt, was eine Überbaubarkeit der Bruttoflächen von 80 % bedeutet. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes ergibt sich insgesamt eine zukünftige Versiegelung des Bebauungsplangebietes von 17,3 ha. Durch die Überbauung und Neuversiegelung von 16,5 ha Fläche gehen die Bodenschichten einschließlich der Bodenorganismen und aller Bodenfunktionen (z. B. Filter-, Pufferfunktion) auf dieser Flächengröße dauerhaft verloren. Darüber hinaus werden Vegetationsstandorte und Lebensraum für Tiere dauerhaft beseitigt.

Durch die Planung gehen ca. 21,7 ha landwirtschaftliche Ertragsflächen mit besonders schutzwürdigen Böden verloren. Das bewegte Geländere Relief macht eine Anpassung des Geländeneiveaus an die geplanten Baukörper erforderlich. Dadurch kommt es zu Bodenauffüllungen, Bodenverdichtungen, Umlagerungen und vollständiger Veränderung des typischen Bodenaufbaus.

Alle Kompensationsflächen des Bebauungsplanes Nr. III/O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“, die derzeit als Acker genutzt werden oder Stilllegungsflächen sind (ca. 6,3 ha), werden dauerhaft aus der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung herausgenommen. Durch die geplanten Entwicklungen von Wald, Heckenpflanzungen und extensiv zu pflegendem Grünland ist hier mittel- bis langfristig mit einer wesentlichen Verbesserung der Bodenstrukturen und Regeneration der Bodenorganismen gegenüber dem jetzigen Zustand in diesen Bereichen zu rechnen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Bodenversiegelung sollte auf das notwendige Maß (§ 1 LBodSchG, § 1a [2] BauGB) beschränkt werden. Möglichkeiten der Verminderung von Bodenversiegelungen bestehen auch in Gewerbegebieten durch Gestaltung von Grünanlagen um Gebäude, Hof- und Lagerplätze im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen. Im Bebauungsplan sind hierzu folgende Maßnahmen festgesetzt:

Die Vorgartenflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind in einer Breite von 3 m gärtnerisch anzulegen (z. B. Rasen) und dauerhaft zu unterhalten. Ferner sind Stellplätze auf den Baugrundstücken nur mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen). An Stellplatzanlagen bzw. Parkplätzen ist je 5 ebenerdiger Stellplätze eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² festgesetzt (Bereich eines anzupflanzenden Baumes), die mit Bodendeckern, Stauden und niedrigen Sträuchern zu begrünen ist.

In der Abwägung hinsichtlich der Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden ist auch zu berücksichtigen, dass keine alternativen Flächen für eine gewerblich-industrielle Nutzung mit vergleichbarer Lagegunst und - in Bezug auf andere Umweltgesichtspunkte - vergleichsweise geringer ökologischer Sensibilität zur Verfügung stehen. Demgegenüber steht nachweislich eine starke Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen im Stadtgebiet des Oberzentrum Bielefeld. Dieser Nachfrage steht gegenwärtig kein geeignetes Gewerbeflächenangebot gegenüber. Damit in Bielefeld ansässige Betriebe nicht in Umlandgemeinden abwandern und um Ansiedlungswünschen von außen Angebote machen zu können, muss diese Fläche entwickelt werden. Deshalb wird an dieser Stelle den Belangen der gewerblichen Wirtschaft und der Sicherung und Neuschaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen der Vorrang eingeräumt.

Altlasten

Altstandorte sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Sollte der Erdaushub bei Durchführung der Bauvorhaben auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle unter 0521-512301 oder die Polizei unter 0521-5450 zu benachrichtigen.

4.4.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung der umliegenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne wurden für die gewerblichen und industriellen Bauflächen sogenannte immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Für den Bebauungsplan Nr. III / O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ wurde bezüglich der Immissionsauswirkungen des geplanten Gewerbegebietes eine Untersuchung durch einen Schallgutachter durchgeführt.⁴

Ziel des Gutachtens und der geplanten Maßnahmen ist es, den Nachbarschutz in Bezug auf Lärm durch eine Geräuschkontingentierung sicherzustellen. Diese Kontingentierung soll durch Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) erfolgen. Demnach soll eine Gliederung des Plangebietes gem. § 1 (4) BauNVO nach der Art der Betriebe und deren Eigenschaften erfolgen, wozu auch deren Geräusch-Emissionsverhalten zählt.

Zur Dimensionierung der IFSP werden die gewerblichen Geräusch-Vorbelastungen zu Grunde gelegt, welche sich im vorliegenden Fall aus den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. III/O 12 und Nr. III/O 13 und den dort festgesetzten IFSP ergeben.

⁴ AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/O15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ der Stadt Bielefeld. 07.12.2012 (Auftrags-Nr.: BLP-12 1083 10)

Die Vorbelastung durch das im Verfahren befindliche Bebauungsplangebiet Nr. III/O12 - 5. Änderung (Gewerbegebiet statt wie bislang Mischgebiet) beeinflusst die Gesamtbelastung für I3 und I30 nicht.

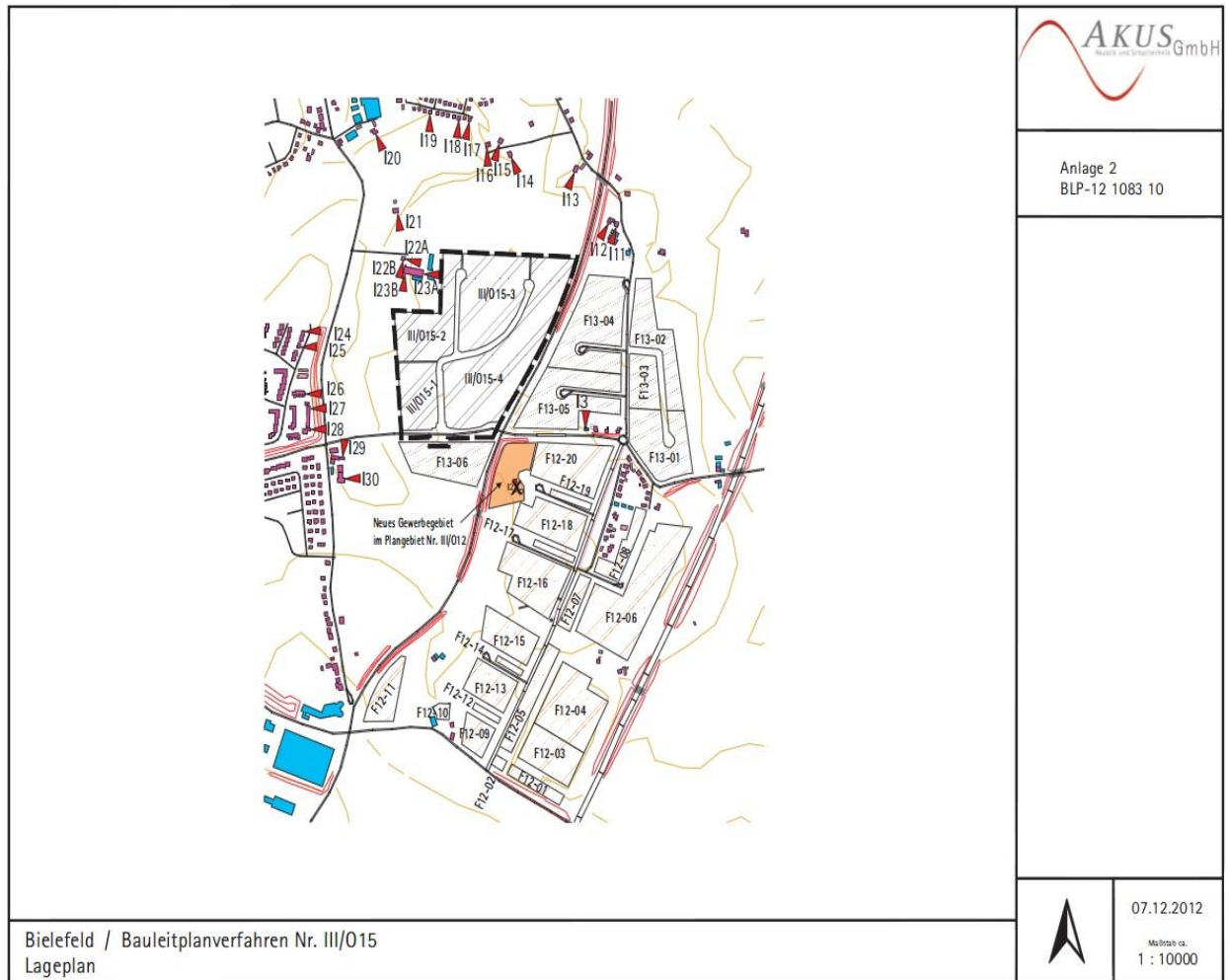


Abb. 8: relevante Immissionsorte (Quelle: Anlage 2 Schallgutachten)

Relevante Immissionsorte sind die nahegelegenen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes (siehe auch Abbildung 7). Angesetzt werden, in Abhängigkeit der jeweiligen Situation, die Immissionsrichtwerte von Allgemeinen Wohngebieten oder Mischgebieten.

Nach der auf dieser Grundlage durchgeführten Berechnung sollen im Bereich der geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ nur Betriebe und Anlagen zulässig sein, deren lärmtechnische Zusatzbelastung die folgenden zulässigen Immissionsrichtwerte in den nachfolgend beschriebenen Bereichen des Plangebietes nicht überschreiten:

- Bereich nördlich der Bechterdisser Straße (Fläche III/O15-1)
(siehe Abbildung 8) tags 69 dB(A) / nachts 50 dB(A)
- Bereich südlich/östlich der Hofanlage Niedermeyer (Fläche III/O15-2)
(siehe Abbildung 8) tags 70 dB(A) / nachts 50 dB(A)
- Bereich zwischen Planstraßen (Fläche III/O15-3)
(siehe Abbildung 8) tags 70 dB(A) / nachts 59 dB(A)
- Bereich entlang Ostring (Fläche III/O15-4)
(siehe Abbildung 8) tags 65 dB(A) / nachts 45 dB(A).

Diese IFSP sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen.

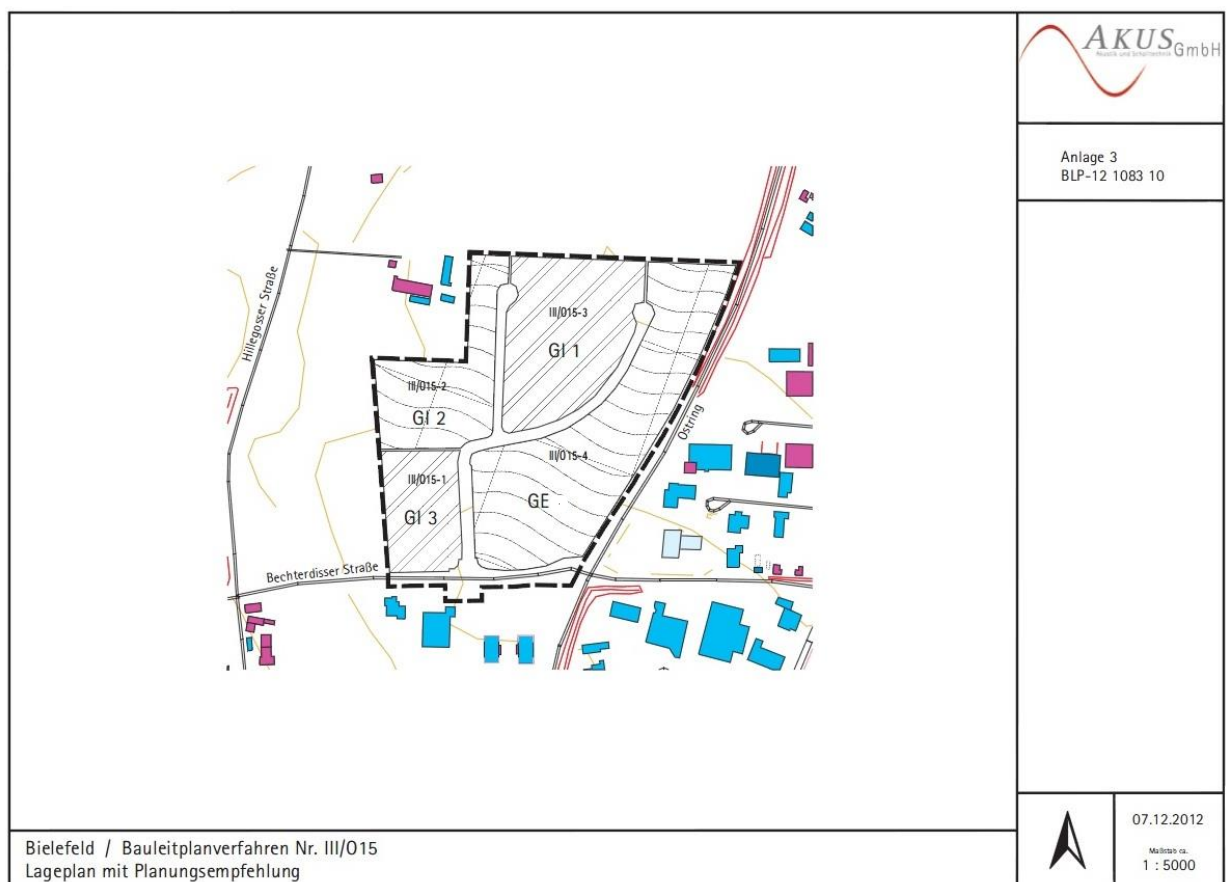


Abb. 9: Planungsempfehlung (Quelle: Anlage 3 Schallgutachten)

Die an den relevanten Immissionsorten ankommende Gesamtbelastung kann die dortigen Immissionsrichtwerte einhalten. Lediglich am Immissionsort Haus 123A werden die Richtwerte um 1 dB(A) geringfügig überschritten. Diese geringfügige Überschreitung kann sich allerdings nur ergeben, wenn alle zukünftigen Betriebe gleichzeitig ihr maximal mögliches Geräuschkontingent ausschöpfen. In diesem Falle läge diese geringfügige Überschreitung um 1 dB(A) dennoch im Rahmen der Toleranz der TA Lärm.

Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes darf gegebenenfalls höchstens 1 dB(A) am Immissionspunkt I23 A betragen. Die Einhaltung dieser Obergrenze ist durch geeignete Schutzmaßnahmen abzusichern. Dies kann zum Beispiel durch einen öffentlich-rechtlichen

Vertrag der beteiligten Anlagenbetreiber mit der zuständigen Überwachungsbehörde erreicht werden (auf der Ebene des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu klären).

Darüber hinaus wird durch eine angemessene Kombination dieser schalltechnischen Gliederung mit der ergänzenden Gliederung für weitere Emissionen auf Grundlage des Abstandserlasses NRW sichergestellt, dass auch weitere Umwelteinwirkungen (Gerüche, Erschütterungen, Stäube etc.) planungsrechtlich begrenzt sind.

Somit sind nach den textlichen Festsetzungen im GI 2 Nr. III/O15 – 2 und im GI 3 Nr. III/ O15 – 1 Anlagen der Abstandsklassen I – V der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW. 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zugelassen. Jedoch können durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen - insbesondere Verzicht auf Nacharbeit - im Einzelfall die Emissionen einer später zu bauenden Anlage soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden und Anlagen der Abstandsklassen I – V als Ausnahme genehmigt werden können. Das Vorliegen dieser Voraussetzung kann anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen schlüssig geprüft werden.

Innerhalb des Plangebietes ist gem. §§ 8 und 9 BauNVO betriebsgebundenes Wohnen grundsätzlich nicht zulässig. Die Gründe für den Ausschluss des betriebsgebundenen Wohnens sind zum einen die Lärmbelastung entlang des Ostrings und zum anderen der mögliche Konflikt auf den übrigen Teilflächen zwischen den gewerblichen und industriellen Nutzungen.

Verkehrslärmschutz

Der heutige Zustand ist laut Darstellungen des Schallimmissionsplans Bielefeld dadurch gekennzeichnet, dass die Orientierungswerte für GE 65/55 dB(A) tags/nachts im Umfeld beider Straßen deutlich überschritten werden.

Das Lärmbelastungsniveau hat auch unter Berücksichtigung der Verkehrsdaten 2010 für tags/nachts Bestand.

Die Umweltprognose besagt, dass sich entlang beider Straßen die Lärmbelastung aufgrund der Verdreifachung des Lkw-Anteils um 2 dB(A) tags erhöhen, wird. Die Immissionspegel werden voraussichtlich ≥ 75 dB(A) tags erreichen und die Orientierungswerte 65/55 dB(A) für GE gemäß DIN 18005 werden zusätzlich überschritten, somit ist die Lärmbelastung weiterhin umwelterheblich.

Auch aufgrund der Verkehrslärmsituation soll – neben den oben genannten Gründen – das betriebsgebundene Wohnen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Durch die geplante Gewerbeflächenentwicklung ist grundsätzlich von einer Zunahme der Immissionsbelastung aufgrund der zu erwartenden Mehrverkehre und verschlechterter Luftaustauschbedingungen auszugehen. Unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung bis 2025 (gem. Verkehrsuntersuchung vom 18.12.2012) sowie der gebietstypischen Bebauungsstruktur ist mit einem Anstieg der NO₂-Belastung von 1 - 2 µg/m³ im Jahresmittel zu rechnen. Da auch weiterhin von der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte auszugehen ist, werden durch die Planung keine umwelterheblichen Zusatzbeeinträchtigungen hervorgerufen.“

4.4.6 Grundwasserschutz / Schutz der Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder derzeit geplanten Wasserschutzgebietes der Stadt Bielefeld. Oberflächengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

Allerdings verläuft westlich, außerhalb des Plangebietes, der Oldentruper Bach, dessen Uferbereiche als Überschwemmungsgebiet (ÜSG) ausgewiesen sind. Dieser ist ein berichtspflichtiger Wasserkörper der EU-Wasserrichtlinie EU-WRRL (Wasserkörper 464628_0 Oldentruper Bach von der Quelle südl. von Bielefeld bis zur Einmündung in die Windwehe in der Wasserkörpergruppe WKG:WES:1501 Johannisbach/Aa, PE_WES_1500 Weser/NRW Ober-/Mittelweser Weser).

Das oben genannte Überschwemmungsgebiet hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Plangebiet. Durch den Bau des neugeplanten Regenrückhaltebeckens (RRB) außerhalb des Plangebietes wird aber Retentionsfläche beansprucht und grundsätzlich muss ein Retentionsflächenausgleich von 1:1 stattfinden. Bei der Berechnung der Retentionsfläche ist aber der Faktor „Höhenlage“ mit zu berücksichtigen. Somit gilt für die Planung, dass ein Eingriff durch das RRB nicht gegeben ist, da das Becken in die Fläche eingebaut wird und somit weiterhin auf das ÜSG angerechnet werden kann.

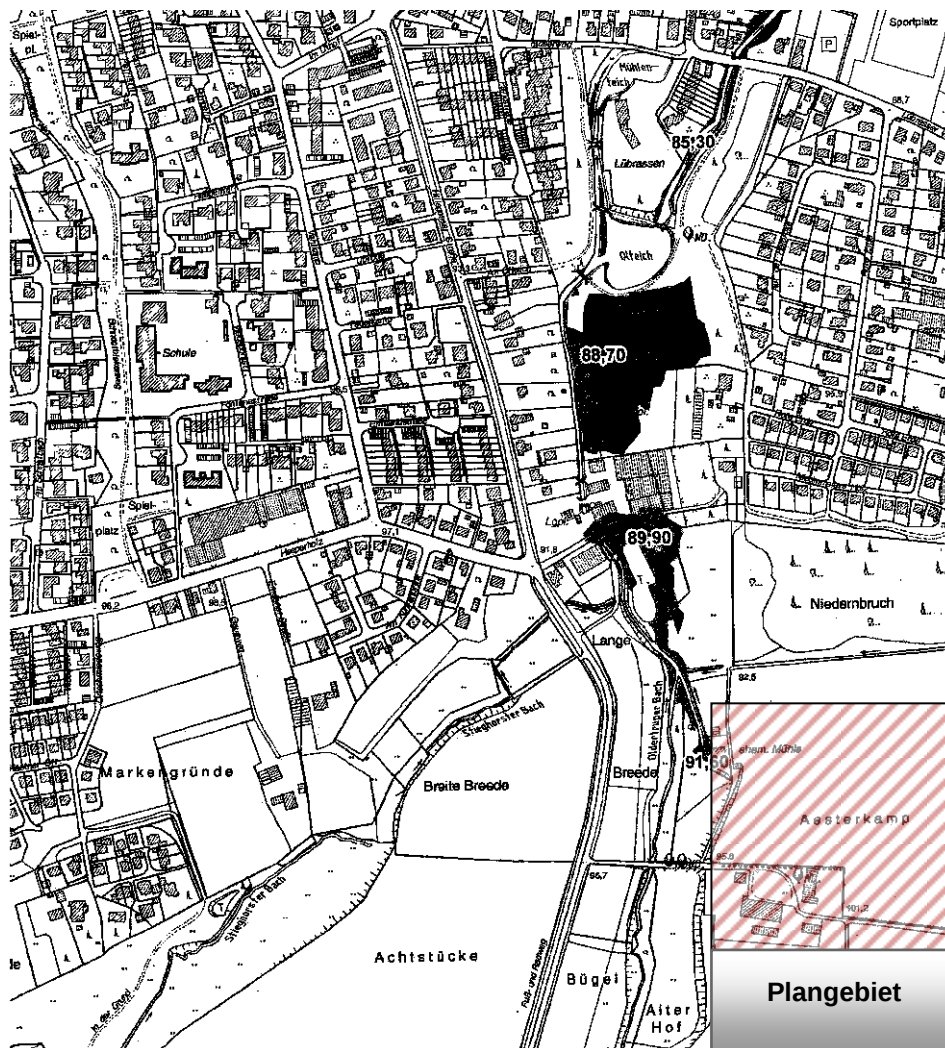


Abb. 10: Überschwemmungsgebiet Oldentruper Bach (Quelle: Umweltamt)

4.4.7 Klimaschutz / Stadtklima / Luftreinhaltung

Klimaschutz und Stadtklima

Die Flächen innerhalb des Plangebietes im Bereich entlang des Ostrings sind als mäßig klimaempfindlich und im Westen als hoch klimaempfindlich eingestuft. Insgesamt übernimmt das Plangebiet die Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes. Der Bereich außerhalb des Plangebietes, entlang des Oldentruper Bachs, wird als Kaltluftschneise mit einem mäßigen Abfluss dargestellt.

Die im Gutachten⁵ zu den klimatischen Auswirkungen vorgenommenen Simulationsrechnungen zeigen einen ausgesprochen geringen Einfluss der Flächenumwandlungen auf die Strömungsgeschwindigkeit in der abfließenden Kaltluft und auf deren Mächtigkeit. Windgeschwindigkeitsdifferenzen bei 0.1 m/s in einem ca. 200 m breiten Streifen in Lee des Gewerbegebietes dürften kaum wahrnehmbar sein. Die Kaltluftmächtigkeit zeigt nur eine vernachlässigbare Reaktion auf die Nutzungsänderung.

Insgesamt ist damit der Einfluss der geplanten Nutzungsänderungen auf das bestehende Kaltluftabflusssystem und die Durchlüftungsverhältnisse in den angrenzenden Siedlungsgebieten als gering zu bewerten. Die klimatisch als wertvoll eingestufte Ausgleichsfunktion des Oldentruper Bachtals ist durch die Maßnahme nicht erheblich eingeschränkt.

Der vergleichsweise geringe Effekt ist darauf zurückzuführen, dass hier ein Kaltluftsystem mit regionalem Einzugsgebiet von Teutoburger Wald bis zum Tal der Windwehe vorliegt.

Luftreinhaltung

Durch die Planung sind derzeit keine umwelterheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität zu erwarten

Die NO²-Belastung wird entlang der Straßen durch die Planung steigen. Die Auswirkungen werden aber als nicht umwelterheblich eingestuft, da diese die Immissionsgrenzwerte einhalten.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Standorte für technische Anlagen wie bspw. Trafostationen sind soweit erforderlich im Plangebiet festgesetzt.

Weiterhin ist im Nordosten des Plangebietes eine vorhandene Gasleitung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten.

⁵ Metcon Bericht "Untersuchung der Auswirkungen von Nutzungsänderungen im Bebauungsplangebiet Nr. III/O15 " Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße." in Bielefeld-Oldentrup auf Kaltluft- und Durchlüftungsverhältnisse

Energieeffizienz / Solarenergienutzung

Es besteht ein gutes Potenzial zur solarenergetischen Nutzung. Solarenergienutzung auf den Dachflächen wird ausdrücklich als zulässig erklärt, weitere Maßnahmen werden nicht zwingend festgesetzt.

Das solare Potenzial wird von der Planung nicht beeinträchtigt. Durch die flexiblen Grundstückszuschnitte und -größen besteht Gestaltungsspielraum bzgl. einer günstigen Gebäudeanordnung für die Solarenergienutzung. Darüber hinaus bieten die in Gewerbegebieten überwiegend großen Dachflächen optimale Bedingungen zur Nutzung der Solarenergie

Wärmeversorgung

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird es empfohlen, die Raumwärmeversorgung durch ein Nahwärmekonzept -Objekt-Blockheizkraftwerke (BHKW)- sicherzustellen.

Löschwasserversorgung

Es handelt sich um ein Gewerbe- und Industriegebiet. In einem Industrie- und Gewerbegebiet werden somit auch Industriebauten geplant. Im Genehmigungsverfahren hierfür wird die Industriebaurichtlinie herangezogen. Der Richtlinie kann der Löschwasserbedarf für solche Industriebauten entnommen werden. Demnach wird zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß DVGW-W405 eine Wassermenge von 3200l/min (192m³/h) bei Abschnittsflächen von >4000m² für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Hierfür sind entsprechende Entnahmestellen im öffentlichen Verkehrsraum vorzusehen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Versorgung mit Löschwasser über das öffentliche Netz gesichert ist.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen.

Die bereits erarbeitete Vorplanung zur Entwässerungskonzeption sieht vor, das Schmutz- und Regenwasser über Doppelkanäle in den geplanten Straßen Richtung Nord-Westen abzuleiten.

Schmutzwasser

Das Plangebiet wurde in der genehmigten Kanalnetzplanung „Hauptsammler Ost“ berücksichtigt. Neue öffentliche Schmutzwasserkanäle werden für das Plangebiet erschlossen. Bedingt durch die Höhenlage und das umliegende Gelände der Schmutzwasserkanäle im Westen des Plangebietes, ist es erforderlich das anfallende Schmutzwasser zu den Anschlusspunkten zu pumpen. Das anfallende Schmutzwasser wird an den Schmutzwassersammler „Oldentrup“ angeschlossen und dann dem Klärwerk „Brake“ zugeleitet.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist zu versickern, zu verrieseln oder – wie hier - ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

Gemäß § 55 WHG und § 51 a LWG wird das anfallende Niederschlagswasser ortsnahe über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in den Oldentruper Bach eingeleitet. Zur Begrenzung der hydraulischen Belastung wird das Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt eingeleitet.

Die Einleitungsmenge ist demnach auf den natürlichen Landabfluss in Höhe von $8l/(s \cdot h)$ zu drosseln. Das RRB ist auf eine Jährlichkeit von $n=1$ zu bemessen.

Der Standort ist nördlich des Plangebietes, östlich des Oldentruper Baches, westlich des Gehölzes Niedernbruch und südlich des Sägewerks Bansmann.

Ein größeres Baugrundstück südlich der an den Geltungsbereich angrenzenden Hofanlage soll aufgrund der Topografie gesondert mit eigener privater Rückhaltung und Klärung des Regenwassers entwässert werden. Die genaue Lage und Größe des Beckens kann gegebenenfalls von der zeichnerischen Darstellung im Nutzungsplan abweichen und ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, wenn die Größe der anzuschließenden Baugrundstücke feststeht.

In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes ist das Gelände aufzufüllen, um eine Entwässerung im Freigefälle sicherzustellen.

Die Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb – ist berechtigt, in den privaten Grundstück-/Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Der Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden.

4.6 Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich derzeit keine Denkmäler oder Denkmalbereiche. Bezüglich der vorhandenen Naturdenkmäler siehe Kapitel 2. Vorliegende Planungen: Landschaftsplan.

Archäologie / Bodendenkmalpflege

Im Planungsgebiet können nach den Erfahrungen der LWL-Archäologie für Westfalen archäologische Fundplätze nicht ausgeschlossen werden. Vorliegende Luftbilder können auf archäologische Fundstellen hinweisen. Ihre Entdeckung bzw. Untersuchung erst zum Zeitpunkt der laufenden Erschließungs- und Bauarbeiten können den weiteren Ausbau im Planungsgebiet erschweren oder verzögern.

Der Beginn von Erdarbeiten im Zuge der Erschließung sollte der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, mindestens 14 Tage vorher schriftlich mitgeteilt werden.

4.7 Belange des Kampfmittelverdachts

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen 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.

5. Flächenbilanz

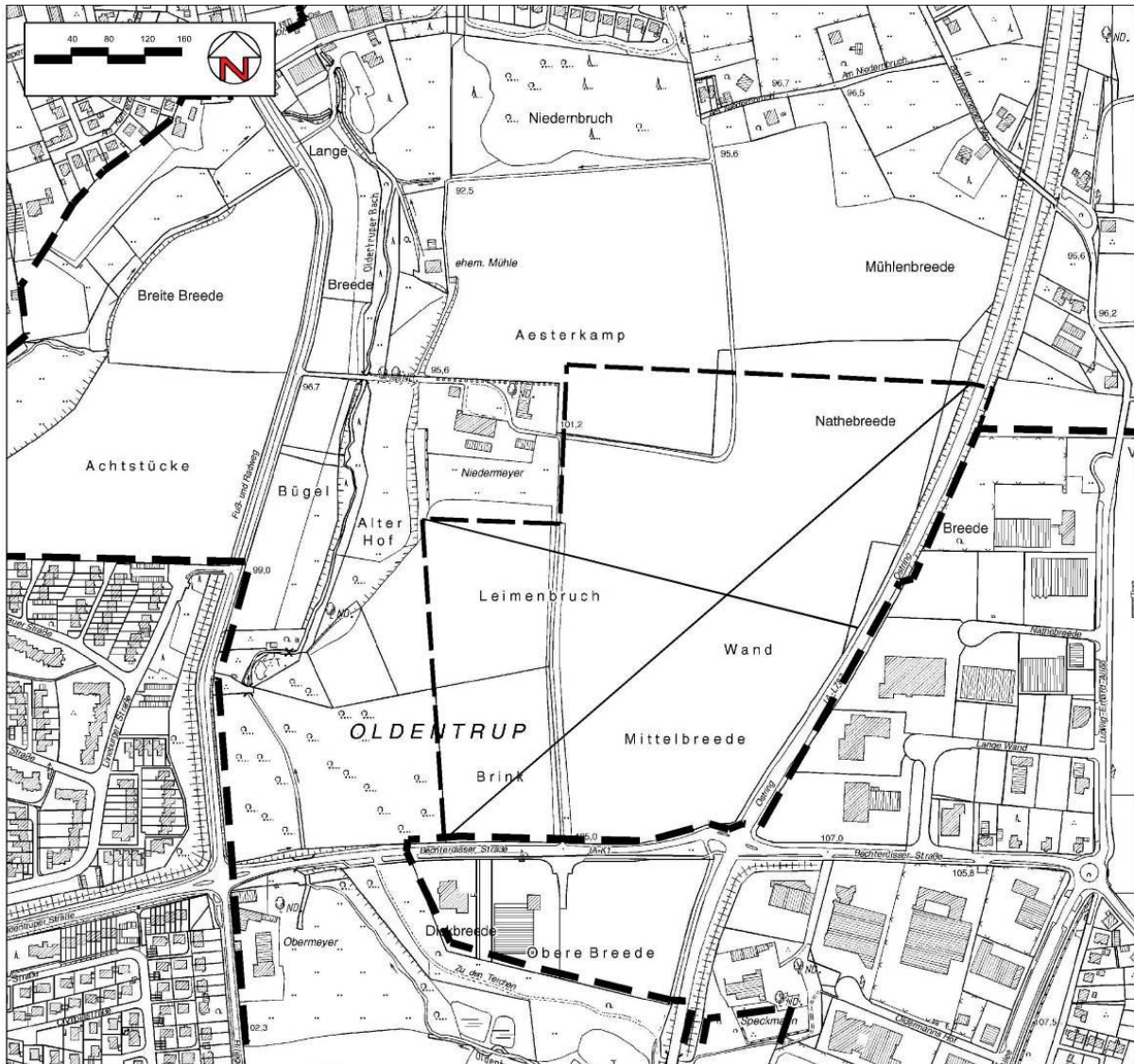
Gewerbegebiet (Bestand/Erhalt)	ca.	0,09 ha
Gewerbegebiet (Planung)	ca.	14,4 ha
Industriegebiet (Planung)	ca.	5,3 ha
Verkehrsfläche (Bestand/Erhalt)	ca.	0,7 ha
Verkehrsfläche (Planung)	ca.	1,1 ha
Gesamtfläche Plangebiet	ca.	21,6 ha

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7. Auswirkungen auf den rechtswirksamen Landschaftsplan

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-Ost. Gemäß § 29 (4) LG treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Eine solche widersprechende Festsetzung stellt die Grenze des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost sowie das Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Lebensräumen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ für den Bereich des Bebauungsplangebietes dar. Die Grenze des Geltungsbereichs soll entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW auf die Grenze zwischen dem festgesetzten Gewerbegebiet und dem Landschaftsschutzgebiet zurückgenommen werden.



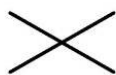
Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes



Neue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes



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

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

Abb. 11: Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost

8. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III / O 13 Teilplan 2

Durch den Bebauungsplan Nr. III / O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III / O 13 Teilplan 2 ersetzt, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

9. Kostenschätzung

Die Abwicklung der Planungsmaßnahme wurde der Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (BBVG) übertragen. Die finanziellen Mittel, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind sowie für evtl. erforderliche Fachgutachten und erforderliche Erschließungsmaßnahmen sind im Wirtschaftsplan der Gesellschaft vorgesehen.

Es stehen für ca. 15 Jahre kapitalisierte Pflegekosten für die Pflege der Gehölzanpflanzungen, der Wegeflächen sowie der Amphibienschutzeinrichtungen zur Verfügung. Nach Ablauf dieser Zeitspanne fallen Unterhaltungskosten für die Stadt Bielefeld an.

Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet.