

B**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/ O 13**

– Neue Gewerbegebiete westlich der A 2“ im Gebiet nördlich der Bechterdisser Straße und östlich des Ostrings (L 787 n) **(Teilgebiet 1)-**

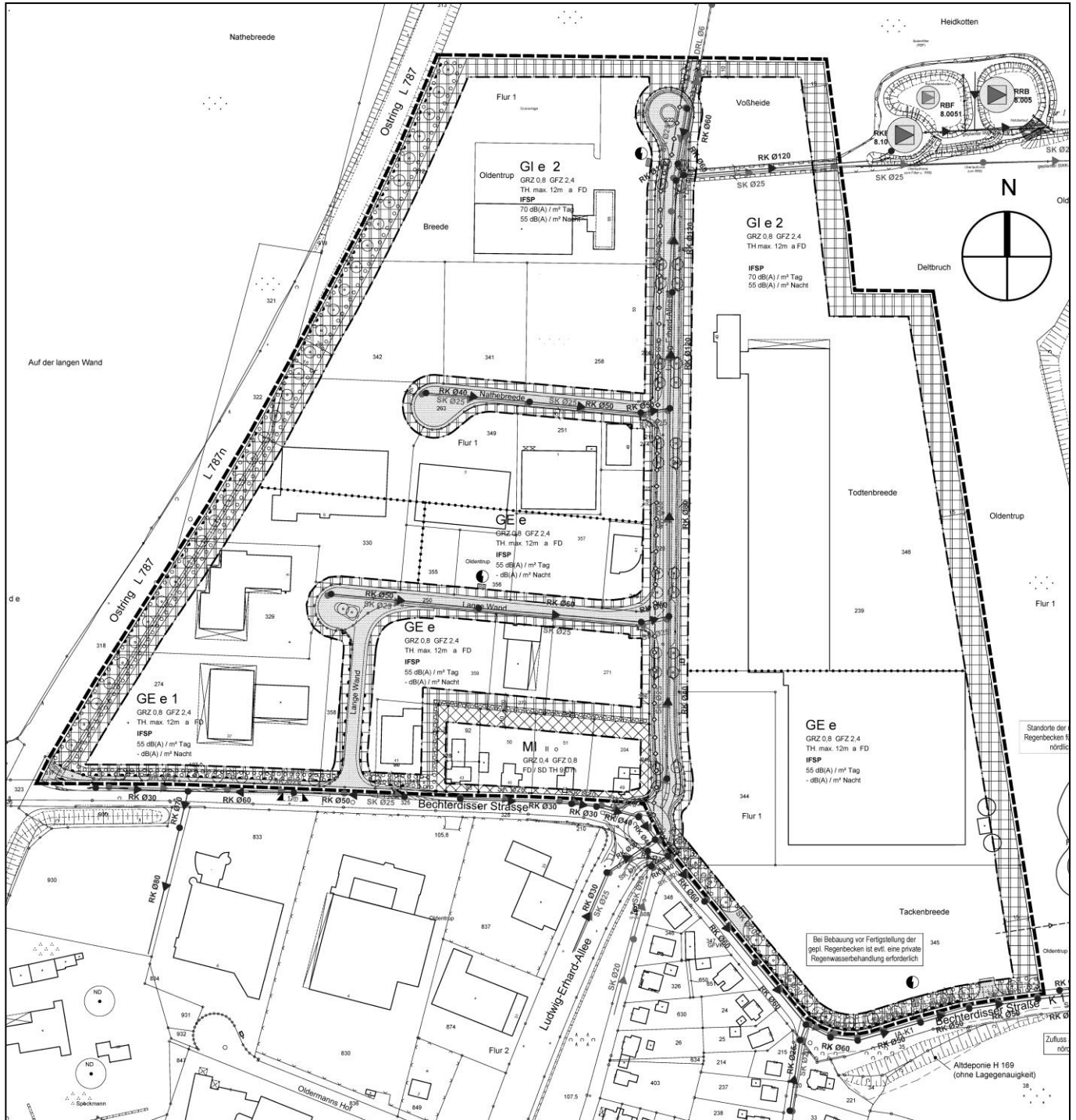
- Bebauungsplan- Entwurf (2. Offenlage)

B.1 Entwurf zur 2. Offenlage
(Nutzungsplan, textliche Festsetzungen / Zeichenerklärungen)

B.2 Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 13 (2. Offenlage)

B. 1

Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/ O 13 (2. Offenlage) (Stand 02/2016)



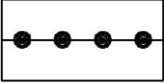
Nutzungsplan (2. Entwurf 02/2016)

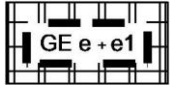
**Angabe der Rechtsgrundlagen
der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/ O 13
erneuter Entwurf (2. Offenlage)**

B	Angabe der Rechtsgrundlagen
	Angabe der Rechtsgrundlagen Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722); 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 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548); das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474); § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294); 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 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496). <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. Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/ O 13 (2. Offenlage)

– Neue Gewerbegebiete westlich der A 2“ im Gebiet nördlich der Bechterdisser Straße und östlich des Ostrings (L 787 n) (**Teilgebiet 1**)

C	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung, Anmerkungen
0	Abgrenzungen gem. § 9 (7) BauGB
  	<u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</u> gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO <u>In Teilgebiete nach Nutzungen, Art und Eigenschaften (Emissionsverhalten) der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliederte Gewerbe- und Industriegebiete</u> gemäß §§ 8 und 9 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO <u>Mischgebiet - MI</u> gemäß § 6 BauNVO i. V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO <u>Zulässig</u> sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO: * Wohngebäude, * Geschäfts- und Bürogebäude, * Einzelhandelsbetriebe nur in einem untergeordneten, funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung * sonstige Gewerbebetriebe. <u>Unzulässig</u> sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen: * Gartenbaubetriebe, * Tankstellen, * Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, * Vergnügungsstätten sowie die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.



Gewerbegebiete - GE e + e 1

gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind

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

- * Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze 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 55 dB(A) / qm tags

IFSP - nachts (kein Nachtbetrieb)

Unzulässig

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

- * Einzelhandelsbetriebe bis auf Baustoffhandel, Brennstoffhandel, Verkauf von Ersatzteilen in Verbindung mit Kfz-Reparaturen,
- * 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.

Einzelhandelsnutzungen können in untergeordnetem Umfang und direktem funktionalem Zusammenhang mit im Gebiet zulässigen gewerblichen Betrieben zugelassen werden.

Im GE e 1 ist KFZ-Handel zulässig.

Industriegebiet Teilgebiet - GI e 1

gemäß § 9 BauNVO

Zulässig sind

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

- * Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze 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:

IFSP 70 dB(A) / qm tags

IFSP 60 dB(A) / qm nachts

Industriegebiet Teilgebiete - GI e 2

gemäß § 9 BauNVO

Zulässig sind

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

- * Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- * Tankstellen.

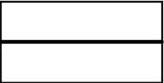
gemäß § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO nach den Eigenschaften im Emissionsverhalten:

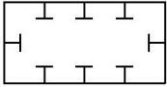
Betriebe und Anlagen, die die nachstehenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

IFSP 70 dB(A) / qm tags



GRZ 0,8 GFZ 2,4 z. B. II	IFSP 55 dB(A) / qm nachts <u>Unzulässig</u> sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO in allen GI- Gebieten die gemäß § 9 BauNVO allgemein bzw. als Ausnahme zulässige Nutzungen: * Einzelhandelsbetriebe bis auf Baustoffhandel, Brennstoffhandel, Verkauf von Ersatzteilen in Verbindung mit Kfz-Reperaturen, * 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. Einzelhandelsnutzungen können in untergeordnetem Umfang und direktem funktionalen Zusammenhang mit im Gebiet zulässigen gewerblichen Betrieben zugelassen werden. 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 20 BauNVO <u>Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ , GFZ)</u> gemäß §§ 16 - 20 BauNVO Als Obergrenzen für die zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen gelten die Bestimmungen des § 17 BauNVO. <u>im Mischgebiet:</u> zulässige Grundflächenzahl von max. 0,4 zulässige Geschossflächenzahl von max. 0,8 <u>im Gewerbegebiet:</u> zulässige Grundflächenzahl von max. 0,8 zulässige Geschossflächenzahl von max. 2,4 <u>im Industriegebiet:</u> zulässige Grundflächenzahl von max. 0,8 zulässige Geschossflächenzahl von max. 2,4 <u>Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NW</u> gemäß §§ 16 und 20 BauNVO Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstgrenze <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß § 16 und 18 BauNVO Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: <u>obere Bezugspunkte:</u> - Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Traufhöhe) - oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern (Traufhöhe) <u>unterer Bezugspunkt:</u> Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend. In den Gewerbe- (GE) und den Industriegebieten (GI) ist eine maximale Traufhöhe
---	--

z. B. TH max. 12,0 m z. B. FH max. 9,0 m o a     W	(TH) von z.B. 12,0 m zulässig, in den Mischgebieten ist eine maximale Gebäude/Firsthöhe (FH) von 9,0 m zulässig. Es gilt die Eintragung im jeweiligen Baugebiet. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen und dergleichen um max. 3m überschritten werden. Als Ausnahme in den GI-Gebieten sind sonstige Überschreitungen der Gebäudehöhe um max. 3m zulässig, wenn diese im Einzelfall betrieblich erforderlich sind. <u>3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2 BauGB</u> <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO offene Bauweise abweichende Bauweise, es sind auch größere Gebäudelängen als 50m zulässig <u>Baugrenze</u> gemäß § 23 (3) BauNVO <u>4. Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB</u> 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, Schotterrassen) anzulegen, wenn sie außerhalb der überbaubaren Flächen liegen. <u>5. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB</u> <u>Straßenbegrenzungslinie</u> <u>öffentliche Verkehrsfläche</u> Die Einteilung in Fahrbahn, Geh- und Radweg, Parkstreifen etc. hat nur nachrichtliche Bedeutung. <u>öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</u> Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg <u>Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</u>
---	---



8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **gemäß § 9 (1) 20 BauGB**

Ausgleichsflächen

Naturnahe, öffentliche Grünfläche mit freiwachsenden Gehölzflächen, Einzelgehölzen, Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten nach der Gehölzliste des Landschaftspflegerischen Begleitplanes mit vorgelagerten Saumzonen und extensiven Wiesenflächen.

Der Ausgleich für die durch die Festsetzung von Industrie-, Gewerbe- und Mischgebieten und Erschließung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf den im Eigentum der Stadt Bielefeld befindlichen Grundstücken innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes in der Gemarkung Oldentrup, Flur 1, Flurstücke 206, 207, 135 auf einer Teilfläche von 71.210 m² festgesetzt.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind insbesondere eine naturnahe öffentliche Grünfläche, eine naturnahe Laubholzaufforstung und Feldgehölze herzustellen. Die Maßnahmen sind in dem Landschaftspflegerischen Begleitplan beschrieben.

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe wird auf der städtischen Ersatzfläche Nr. 58/006 Gemarkung Oldentrup, Flur 1, Flurstück 109 auf einer Fläche von 9.407 m² eine Aufforstung mit heimischen Laubgehölzen vorgenommen. Auf der städtischen Ersatzfläche Nr. 034/007, Gemarkung Großdornberg, Flur 2, Flurstück 1041 ist auf einer Fläche von 2.367 m² eine Aufforstung vorgesehen.

Diese Ausgleichsflächen gem. der Festsetzung Ziffer 8 sind sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gem. § 9 Abs. 1a BauGB als Sammelausgleichsfläche 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**

Anzupflanzende Bäume

gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Anmerkung:

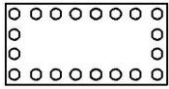
Die dargestellten Standorte der gem. § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Bäume sind auf die notwendigen Zufahrten abzustimmen. Zur Gliederung des Straßenraumes sind Bäume paarweise anzuordnen und in jeweils einem durchgängigen Pflanzbeet, das eine Länge von ca. 25,0 m und eine Breite von ca. 3,0 m aufweist, anzulegen. Das Pflanzbeet ist gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind in regelmäßigen Abständen zu beschneiden, um ein Anleiten zu gewährleisten.

Vorgartenflächen - Bepflanzungsflächen

1. Als Rasenflächen sind in den GE und GI-Gebieten 5,0 m breite Grundstücksstreifen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Diese Rasenflächen (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz- oder Lagerfläche genutzt werden.

Als Ausnahme ist auf den Vorgartenflächen die Anlage von Grundstücks Zu- und Abfahrten in max. 12,0 m Breite zulässig. Weiter kann für notwendige Stellplätze die Befestigung von bis zu einem Viertel der Vorgartenflächen zugelassen werden, wenn andere Grundstücksteilflächen hierzu ungeeignet sind. Die Stellplätze dürfen nur als Rasenfläche mit befestigten Fahrspuren bzw. mit einer Befestigung mittels





Rasengittersteinen errichtet werden.

2. Ein mind. 15,0 m breiter Grundstücksstreifen ist entlang der L787n als Pflanzstreifen anzulegen. In diesem Streifen ist begleitend zur L 787n eine Baumreihe aus Stiel-Eichen - Abstand der Bäume 15 m - zu pflanzen. Die Flächen unterhalb der Baumreihe sollen als Wildkräuterbrache angelegt und dauerhaft unterhalten werden.

3. Entlang der Bechterdisser Straße ist ein Pflanzstreifen von 5,0 m bzw. 10,0 m Breite anzulegen, es gilt die Eintragung im Nutzungsplan. In diesem Streifen ist eine Baumreihe aus Bergahorn - Abstand der Bäume 15,0 m - zu pflanzen. Die Flächen unterhalb der Baumreihe sollen als Wildkräuterbrache angelegt und dauerhaft unterhalten werden.

4. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen am nördlichen und östlichen Rand des Gewerbegebietes sind in einer Tiefe von 2,0 m, ausgehend von der Plangebietsgrenze, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

5. Um eine wahrnehmbare Zäsur zwischen Misch- und Gewerbegebiet zu erzielen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen dem MI und GE in einer Tiefe von 3,0 m (ausgehend von der Nutzungsgrenze) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

6. Das Industriegebiet GI e 1 ist zum Wirtschaftsweg an der L787n mit einem 5,0 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen. Dieser Streifen ist als gemischte Gehölzreihe (z. B. Straucharten: Hasel, Weißdorn, Feldahorn und Schlehe) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

7. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Gewerbegebietes GI e 1 entlang der Grenze zur öffentlichen Grünfläche ist zu begrünen. Der mindestens 7,0 m breite Pflanzstreifen ist flächendeckend mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Baumarten: Stieleiche, Bergahorn, Hainbuche, Eberesche, Traubenkirsche; Straucharten: Hasel, Weißdorn, Feldahorn und Schlehe) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Formschnitte an Gehölzen sind nicht zulässig.

8. Stellplatzanlagen bzw. Parkplätze für Kfz sind ausreichend mit standortgerechten, heimischen Bäumen zu durchgrünen.

Je angefangene 4 - 5 ebenerdige Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen.
Es sind die Baumarten Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Esche, Stiel-Eiche, Winter-Linde oder Sommer-Linde zu verwenden.

Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen.
Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. der Größe eines Stellplatzes vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern wie z.B. Efeu oder Taubnessel zu begrünen ist.

Das Bepflanzungskonzept (Standort der Bäume) ist vorab mit dem Umweltamt der Stadt, Abteilung Umweltplanung abzustimmen.

Anmerkung:

Es wird empfohlen, Dach- oder Fassadenbegrünungen durchzuführen, soweit sie bei den Gewerbebetrieben realisiert werden können.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen **gemäß § 9 (1) 24 BauGB**

Vorkehrungen an baulichen Anlagen (Passive Lärmschutzmaßnahmen)

Bei Neubauten, Umbauten sowie Nutzungsänderungen im Mischgebiet (Bechterdisser Straße Nr. 43,45,47 und 49) ist die Errichtung von baulichen Anlagen nur wie folgt zulässig:

L	Die Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB (A) und in Schlafräumen nachts 30 dB (A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI-Richtlinie 2719 in Erdgeschossen bis Dachgeschossen zu erbringen. * Bei Neubauten, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbau vorhandener Wohngebäude mit wesentlicher Grundrissumgestaltung sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. <u>Ausnahme:</u> Dort wo zu priorisierende lärmabgewandte Wohnungsgrundrisse aufgrund der Lage der vorhandenen und zulässigen Baukörper nicht realisierbar sind, sind straßenzugewandte Balkone als Wintergärten zu gestalten. * Bei Gebäuden (Neubauten) mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von mehr als 50 dB (A) ist mindestens ein Schlafraum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen so zu schützen, dass hier 30 dB (A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender Nachweis nach VDI- Richtlinie 2719 ist zu erbringen. <u>11. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen</u> gemäß § 9 (6) BauGB <u>Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts</u> bestehende Grenze des Landschaftsschutzgebietes Landschaftsschutzgebiet <u>Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen</u> gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) <u>Anmerkung:</u> "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 und VbF 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." <u>12. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen</u> gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW <u>Fassadengestaltung:</u>
---	---

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

Dachgestaltung:

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

Im Mischgebiet sind auch Satteldächer mit einer Neigung von bis zu 45° zulässig.

Grundstückseinfriedungen:

Entlang der Grundstücksgrenzen zur Straße Ludwig- Erhardt- Allee ist bis auf die notwendigen Zugänge/Zufahrten eine durchgängige Einfriedung in Form einer 1 m hohen Sockelzone aus rotem / rot-braunem Klinker zulässig. Aus Sicherheitsgründen kann auf den Sockel ein bis zu 1,50 m hoher Metallzaun aufgesetzt werden. Als Ausnahme sind entlang der Straße Ludwig- Erhardt- Allee auch bis zu 70cm hohe Hecken und bis zu 2m hohe Metallzäune ohne Sockel zulässig, wenn diese 1,5m von der Verkehrsfläche zurückgesetzt und die Vorflächen begrünt werden. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu 0,70m hohe Hecken oder bis zu 2m 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 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 werden,
- * sie nicht mehr als 3,5 m über der zulässigen Traufhöhe (am Aufstellungsort senkrecht zur Erdoberfläche gemessen) hinausragen.

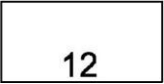
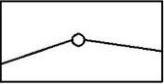
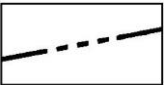
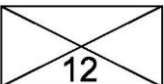
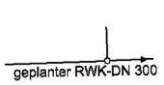
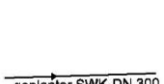
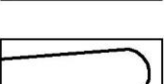
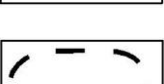
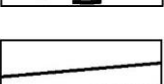
Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NW sind zulässig

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

Werbeanlagen, die mit wechselndem Licht und/oder Signalfarben betrieben werden sollen, sind unzulässig.

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

In einem Abstand von 40,0 m zum Ostring (L 787n, hier Teilabschnitt einer sogenannten "freien Strecke") dürfen Werbeanlagen nur in Abstimmung mit den Straßenbausträgern errichtet werden.

D	Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
	vorhandene Gebäude
	vorhandene Flurstücksgrenze
	vorhandene Flurgrenze
	überplantes Gebäude
	Regenrückhaltebecken
	geplanter Regenwasserkanal (RWK)
	geplanter Schmutzwasserkanal (SWK)
	Abwasser-Druckrohrleitung
	Böschungen
	Lärmschutzwall entlang des Ostrings (L 787n) (gemäß Planfeststellung)
	vorhandene Altdeponie Nr. z.B. I 13
	Fuß- und Radweg außerhalb des Plangebietes
Hinweis	<i>Die VDI- Richtlinie 2719 kann in der Bauberatung des Bauamtes Bielefeld eingesehen werden.</i>

B.2

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 13 (2. Offenlage)

– Neue Gewerbegebiete westlich der A 2“ im Gebiet nördlich der Bechterdisser Straße und östlich des Ostrings (L 787 n) **(Teilgebiet 1)**-

Ausgangslage und Erforderlichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Ursprungs- Bebauungsplan Nr. III/O 13, rechtsverbindlich seit dem 17.02.2003, besteht aus 2 Teilplänen. In dem Bereich westlich der Autobahn A 2 wurde nördlich und südlich der Bechterdisser Straße jeweils eine Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen. In dem nördlichen Teilgebiet (Teilgebiet 1) haben sich westlich der Ludwig-Erhard-Allee überwiegend kleinteilige Gewerbebetriebe angesiedelt, östlich dieser Straße war die Ansiedlung des Logistikzentrums einer international tätigen Spedition beantragt. Das Logistikzentrum wurde bereits im Jahr 2007 genehmigt. Durch die Erstellung des Logistikzentrums im Bereich östlich der Ludwig- Erhardt- Allee ist die Planstraße C des Ursprungsbebauungsplanes gänzlich entfallen. Hierdurch ist das verbleibende, noch nicht bebaute Gewerbegebiet nördlich der Bechterdisser Straße und südlich des Logistikzentrums nicht mehr gemäß dem ursprünglichen Erschließungskonzept erschlossen.

Die Inhalte der Planänderung waren auch Basis zur umfassenden Unterrichtung der betroffenen Bürger und ansässigen Gewerbebetreibenden. Hierbei wurden Konflikte und deren Lösungen erörtert.

Verfahren

Nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 16.08.2007 hat der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 21.08.2007 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. III/O 13 im Teilgebiet I nördlich der Bechterdisser Straße geändert werden soll.

Da die Änderung der Mobilisierung von Bauland im Innenbereich dienen soll, wurde die Änderung als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) eingeleitet.

Der Beschluss, den Bebauungsplan als Entwurf offenzulegen erfolgte nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Heepen am 17.09.2009 und durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 29.09.2009.

Der Entwurf hat vom 30.10.2009 bis zum 30.11.2009 offengelegen, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 20.10.2009 bis zum 04.12.2009 durchgeführt.

Planungsziele der 1. Änderung –Verkehrliche Belange-

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Logistikzentrums wurde auch eine Verbindungsstraße zwischen „Bechterdisser Straße“ und der Straße „Lange Wand“ erstellt. Diese Maßnahme dient insbesondere der Entlastung des Kreisverkehrs Ludwig- Erhardt- Allee / Bechterdisser Straße. Durch entsprechende verkehrslenkende Maßnahmen werden hier die durch das Logistikzentrum entstehenden An – und Abfahrtsverkehre über die Straße „Lange Wand“ auf die Bechterdisser Straße geführt. Durch diese Verkehrsführung können gemäß der schalltechnischen Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/ O 13 der KRAMER Schalltechnik GmbH, vom 14. September 2007“ auch die Immissionsrichtwerte im

angrenzenden Mischgebiet eingehalten und eine weitergehende Belastung vermieden werden.

Um die Verkehrsabläufe im Kreuzungsbereich von „Bechterdisser Straße“ und „Ostring“ insbesondere in Richtung der Autobahn A2 zu verbessern, wurde hier auch eine Linksabbiegespur gebaut.

Im Zusammenhang hiermit war es auch möglich, die bestehende Linksabbiegespur von der „Bechterdisser Straße“ in die Straße „Lange Wand“ von ca. 15m auf ca. 85m zu verlängern. Die öffentliche Verkehrsfläche der „Bechterdisser Straße“ wird entsprechend nach Norden erweitert und im Entwurf ausgewiesen.

Im Einmündungsbereich „Lange Wand“ auf die „Ludwig-Erhard-Allee“ wäre zur Optimierung des Verkehrsflusses eine „abknickende Vorfahrt“ als verkehrsregelnde Maßnahme wünschenswert. Die hierfür erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan-Entwurf als Verkehrsfläche ausgewiesen, eine Flächenverfügbarkeit ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt aber nicht gegeben.

In der 1. Entwurfsfassung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 13 war Verschiebung der Trasse der Bechterdisser Straße in nördliche Richtung zwischen dem Kreisverkehr Ludwig- Erhardt- Alle / Bechterdisser Straße und der Autobahn A2 vorgesehen. Die Bezirksvertretung Heepen hat in Ihren Beratungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 12 im September 2012 ebenfalls die Verwaltung beauftragt, alle notwendigen Schritte für eine Begradigung des genannten Streckenabschnittes einzuleiten und zeitnah umzusetzen.

Nach Rücksprache mit dem Amt für Verkehr soll diese ursprünglich intendierte Maßnahme nun nicht mehr umgesetzt werden. Hintergründe hierfür sind, dass eine Entlastung der Anwohner in Bezug auf Lärm durch diese Maßnahme nicht zu erwarten ist, da die Vorbelastung durch die A 2 zu hoch ist. Eine Unfallhäufungsstelle liegt hier ebenfalls nicht vor, so dass keine zwingenden Gründe für eine Begradigung der Straße vorliegen.

Zudem ist neben der Schaffung des entsprechenden Planungsrechtes die Finanzierbarkeit die wichtigste Voraussetzung für die Realisierung einer Begradigung.

Eine Refinanzierung durch Beiträge kommt aber weder nach dem BauGB noch nach dem KAG in Betracht. Da der Straße heute ausschließlich die Teileinrichtung Radweg fehlt, könnten beim Straßenneubau voraussichtlich auch nur dafür Fördermittel beantragt werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine Förderfähigkeit auf eine Vielzahl von Maßnahmen in Bielefeld zutrifft und sowohl der Förderkorridor des Landes wie auch der städtische Eigenanteil begrenzt ist.

Somit wäre die Begradigung des Straßenzuges weitestgehend aus dem investiven Budget des Amtes für Verkehr zu finanzieren. Nach einer vorläufigen Kostenschätzung würden hierfür Kosten in Höhe von ca. 300.000,00 Euro entstehen. Dies ist in der derzeitigen Finanzplanung des Amtes für Verkehr nicht enthalten. Die absehbare Budgetentwicklung lässt nicht erkennen, dass die finanziellen Spielräume eine Umsetzung in den kommenden Jahren zulässt.

In der 2. Entwurfsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 13 verbleibt dieser Streckenabschnitt daher in seinem heutigen Verlauf.

Der mit der Errichtung des Logistikzentrums verbundene Wegfall der Planstraße C östlich der Ludwig- Erhardt- Allee hat dazu geführt, dass das verbleibende, noch nicht bebaute Gewerbegebiet nördlich der Bechterdisser Straße und südlich des Logistikzentrums nicht mehr gemäß dem ursprünglichen Erschließungskonzept erschlossen ist. Zur Erschließung dieses Grundstückes ist nun vorgesehen, eine Erschließung über die Bechterdisser Straße zuzulassen. Da die Bechterdisser Straße in diesem Bereich eine anbaufreie Straße (Kreisstraße K1) ohne Erschließungsfunktion ist, werden im westlichen und im östlichen Bereich dieses Teilstücks jeweils ein kurzes Stück öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des rückwärtigen eingeschränkten Gewerbegebietes festgesetzt. In dem Kurvenbereich dieses Abschnittes wird aufgrund der Verkehrssicherheit und Einsehbarkeit zudem ein An- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Planungsziele der 1. Änderung –Art und Maß der baulichen Nutzung / Immissions- **schutz-**

Mit der 2009 beschlossenen ersten Fassung des Bebauungsplanentwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 13 war es vorgesehen, die Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes südlich des Logistikzentrums und nördlich der Bechterdisser Straße als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der 1. Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wurde dieses Planungsziel nochmal überprüft.

Mit der damals geplanten Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO wäre in diesem Bereich auch eine Wohnnutzung allgemein zulässig geworden. Bezug nehmend auf das direkt nördlich angrenzende Logistikzentrum und den weiteren zulässigen gewerblichen Nutzungen in dem Gewerbegebiet wären somit Nutzungskonflikte (Immissionsschutz) nicht auszuschließen gewesen. Aufgrund der geringen Größe des Mischgebietes wäre hier auch eine Gliederung in Teilbereiche mit ausschließlicher gewerblicher Nutzung und ausschließlicher Wohnnutzung nicht sinnvoll umsetzbar gewesen. Die Fläche soll mit der 2. Entwurfsfassung nun als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden. Die für diesen Bereich im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 und die maximale Traufhöhe von 12,00m sollen hier weiterhin ihre Gültigkeit haben.

Die in der 1. Entwurfsfassung geplante Festsetzung von nicht überbaubaren Flächen als Puffer zwischen dem Mischgebiet und dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet kann durch den Verzicht auf die Festsetzung eines Mischgebietes ebenfalls entfallen. Die einzuhaltenen Grenzabstände werden dann durch die Landesbauordnung geregelt.

Durch die Beibehaltung der Festsetzung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für Betriebe und Anlagen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE e) mit der Obergrenze von IFSP 55 dB(A)/ qm tags und dem Ausschluss von Nachtbetrieb werden für die südlich der Bechterdisser Straße befindlichen Wohngebäude die gleichen Immissionswerte erreicht wie bei der Festsetzung eines Mischgebietes. Der Verzicht auf die Festsetzung eines Mischgebietes hat somit keine Auswirkungen auf die Immissionssituation in diesem Bereich.

Für die weiteren Gewerbe- und Industriegebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplanes Nr. III/O 13 ergeben sich bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung keine Änderungen.

Flächenbilanz

Flächenbilanz		ha (alt)	ha (neu)
Industriegebiete	ca.	10,44	10,66
Gewerbegebiete	ca.	8,62	8,79
Mischgebiete	ca.	0,65	0,65
Verkehrsflächen	ca.	1,73	1,34
Gesamt	ca.	21,44	21,44

Kosten

Die Erschließungskosten im gesamten Plangebiet wurden durch städtebauliche Verträge auf Dritte übertragen. Dies gilt auch für die bereits erstellte Verlängerung der Straße „Lange Wand“.

Weitere Kosten für die Stadt Bielefeld sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erkennbar.