

**Anlage**

<b>C</b>	<b>4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Begründung</li><li>- Angabe der Rechtsgrundlagen</li><li>- B-Plan-Änderung – Entwurfsfassung</li><li>- Textliche Festsetzungen, Hinweise</li></ul>
----------	--

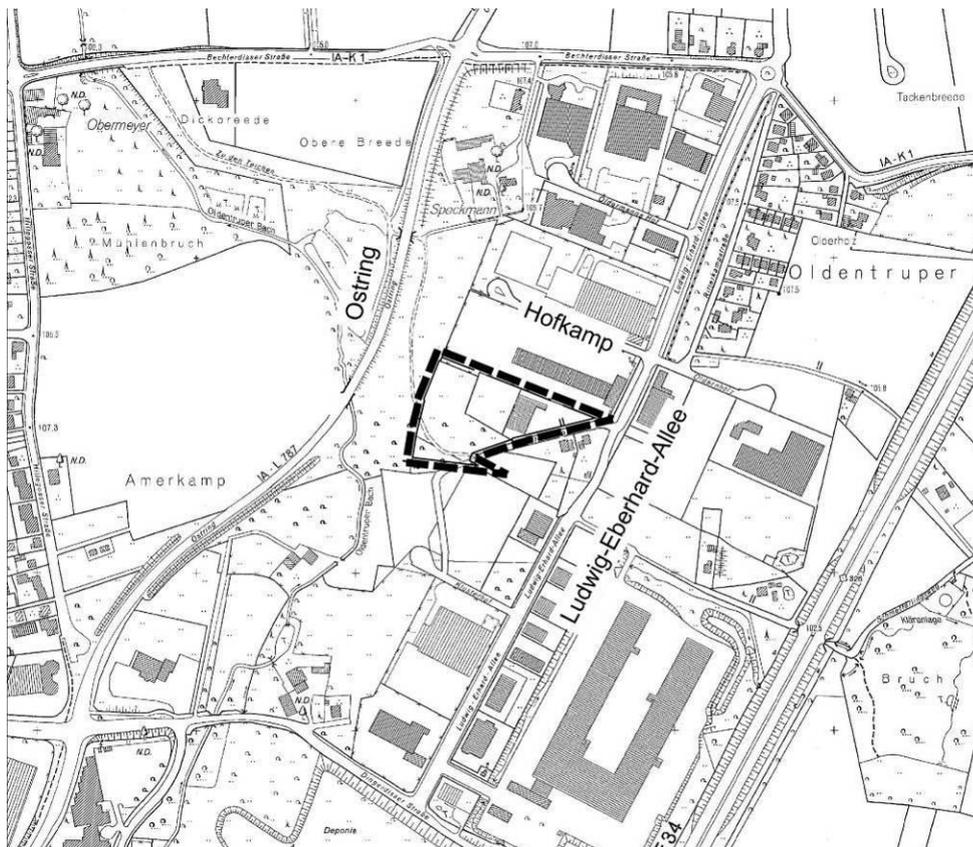
# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Heepen

### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12

„Dingerdisser Straße – Neue Gewerbegebiete entlang der A 2“

- Begründung -
- Entwurfsfassung -



Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bauamt, 600.51

## Inhaltsübersicht

<u>1.</u>	<u>Allgemeines</u>	3
<u>2.</u>	<u>Vorliegende Planungen</u>	3
<u>3.</u>	<u>Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation</u>	5
<u>4.</u>	<u>Ziele und Zwecke der Planung</u>	9
<u>4.1</u>	<u>Belange des Gewerbes</u>	9
<u>4.2</u>	<u>Belange des Verkehrs</u>	9
<u>4.3</u>	<u>Belange von Freizeit und Erholung</u>	9
<u>4.4</u>	<u>Belange der Umwelt</u>	9
<u>4.4.1</u>	<u>Umweltprüfung</u>	9
<u>4.4.2</u>	<u>Artenschutz</u>	10
<u>4.4.3</u>	<u>Naturschutz und Landschaftspflege</u>	10
<u>4.4.4</u>	<u>Altlasten</u>	10
<u>4.4.5</u>	<u>Immissionsschutz</u>	11
<u>4.4.6</u>	<u>Grundwasserschutz / Schutz der Oberflächengewässer</u>	11
<u>4.5</u>	<u>Belange der Ver- und Entsorgung</u>	11
<u>4.6</u>	<u>Belange des Denkmalschutzes</u>	11
<u>5.</u>	<u>Flächenbilanz</u>	11
<u>6.</u>	<u>Bodenordnung</u>	11
<u>7.</u>	<u>Kostenschätzung</u>	12
<u>8.</u>	<u>Auswirkungen auf den rechtswirksamen Landschaftsplan</u>	12
<u>9.</u>	<u>Angabe der Rechtsgrundlagen</u>	14
	<u>Nutzungsplan der 4. Änderung des Bebauungsplanes – Entwurfsfassung</u>	15
	<u>Textliche Festsetzungen, Hinweise</u>	16

## 1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) soll der Bebauungsplan Nr. III / O 12 für das Gebiet nordwestlich der Straße Zu den Teichen, östlich des Ostrings und westlich der Ludwig-Erhard-Allee im Stadtbezirk Heepen im Rahmen der 4. Änderung geändert werden.

## 2. Vorliegende Planungen

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die zu ändernden Bereiche derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung wird die Festsetzung eines Gewerbegebietes bzw. Grünfläche erforderlich werden. Der Bebauungsplan wird somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden. Ziel der Anpassung ist die Darstellung eines Gewerbegebietes bzw. Grünfläche. Der FNP wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12 „Dingerdisser Straße – Neue Gewerbegebiete entlang der A 2“ nicht beeinträchtigt.



Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld mit Abgrenzung des Änderungsbereiches des B-Planes

## Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III / O 12, der in seiner Ursprungsfassung seit 1995 rechtsverbindlich ist. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet zum Teil öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie Gewerbegebiet fest. Die als Grünflächen festgesetzten Teilflächen sind zusätzlich gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

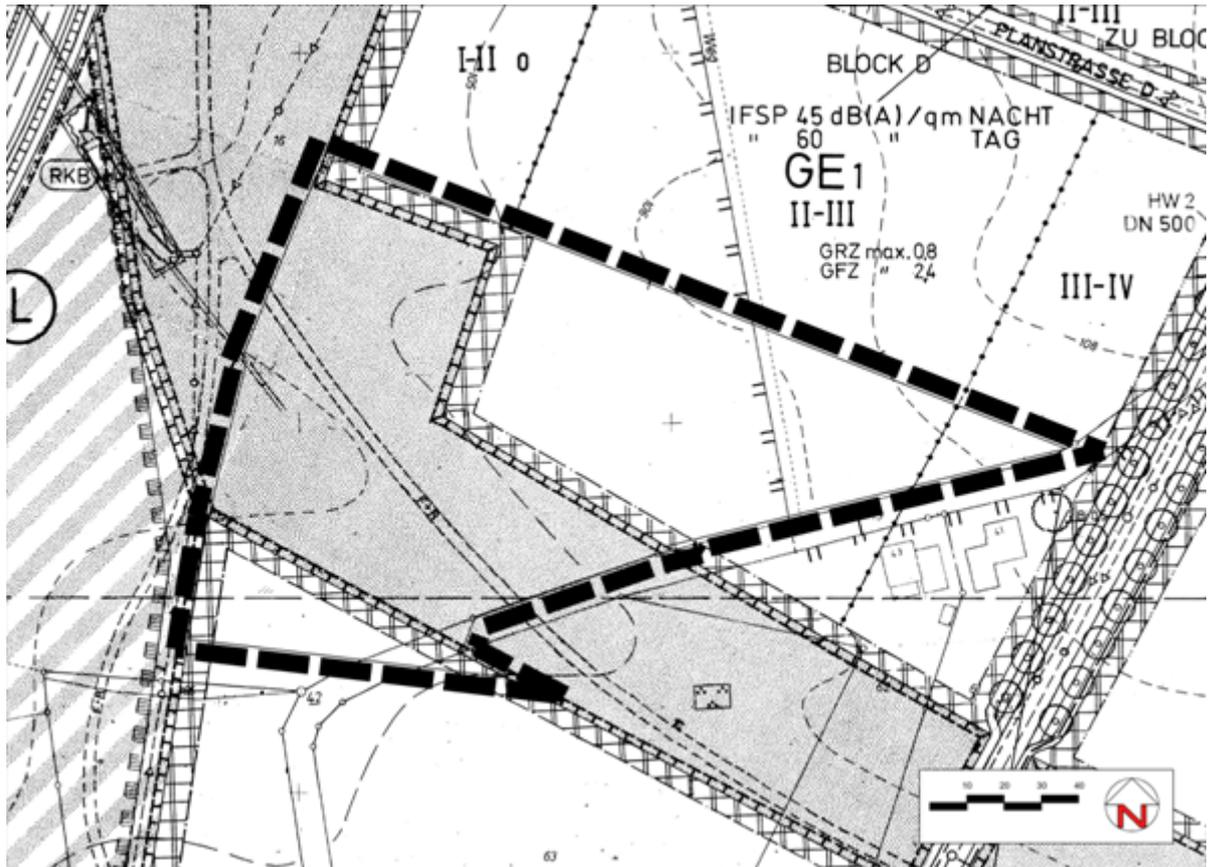


Abb. 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III / O 12 der Stadt Bielefeld mit Abgrenzung des Änderungsbereiches des B-Planes

## Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt zum Teil innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld, der für die betroffenen Flächen das Entwicklungsziel „Temporäre Erhaltung“ festsetzt.

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 für den Bereich des Bebauungsplangebietes dar. Die Grenze des Geltungsbereichs soll entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW zurückgenommen werden.

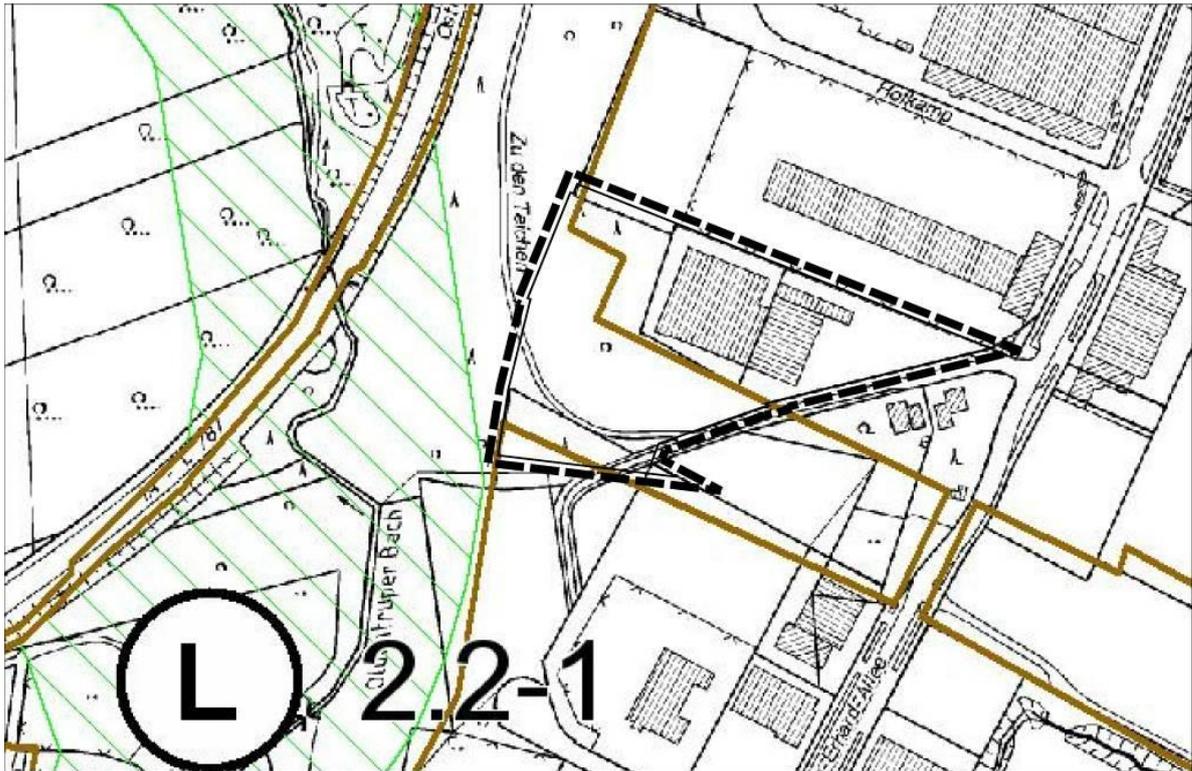


Abb. 3: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Landschaftsplan der Stadt Bielefeld mit Abgrenzung des Änderungsbereiches des B-Planes

### 3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Gebiet der Stadt Bielefeld im Stadtteil Oldentrup.

Die nördlichen Teilflächen des Änderungsbereiches werden derzeit bereits gewerblich genutzt. Der Betrieb verfügt über eine Zufahrt von der Ludwig-Erhard-Allee. Die betriebseigene Stellplatzanlage sowie die Anlieferbereiche des Betriebes sind zur Erschließungsstraße hin orientiert. Teile des Betriebes sind in zweigeschossiger Bauweise errichtet.

Die übrigen Teilflächen des Gebietes stellen sich als öffentliche bzw. private Grünfläche dar. Durch den Grünbereich verläuft ein Fuß- und Radweg, der ausgehend von der Ludwig-Erhard-Allee in Richtung Ostring führt.

Nördlich und südlich grenzen gewerblich genutzte Flächen an den Änderungsbereich an. Teile des Gewerbegebietes sind baulich bislang nicht genutzt.

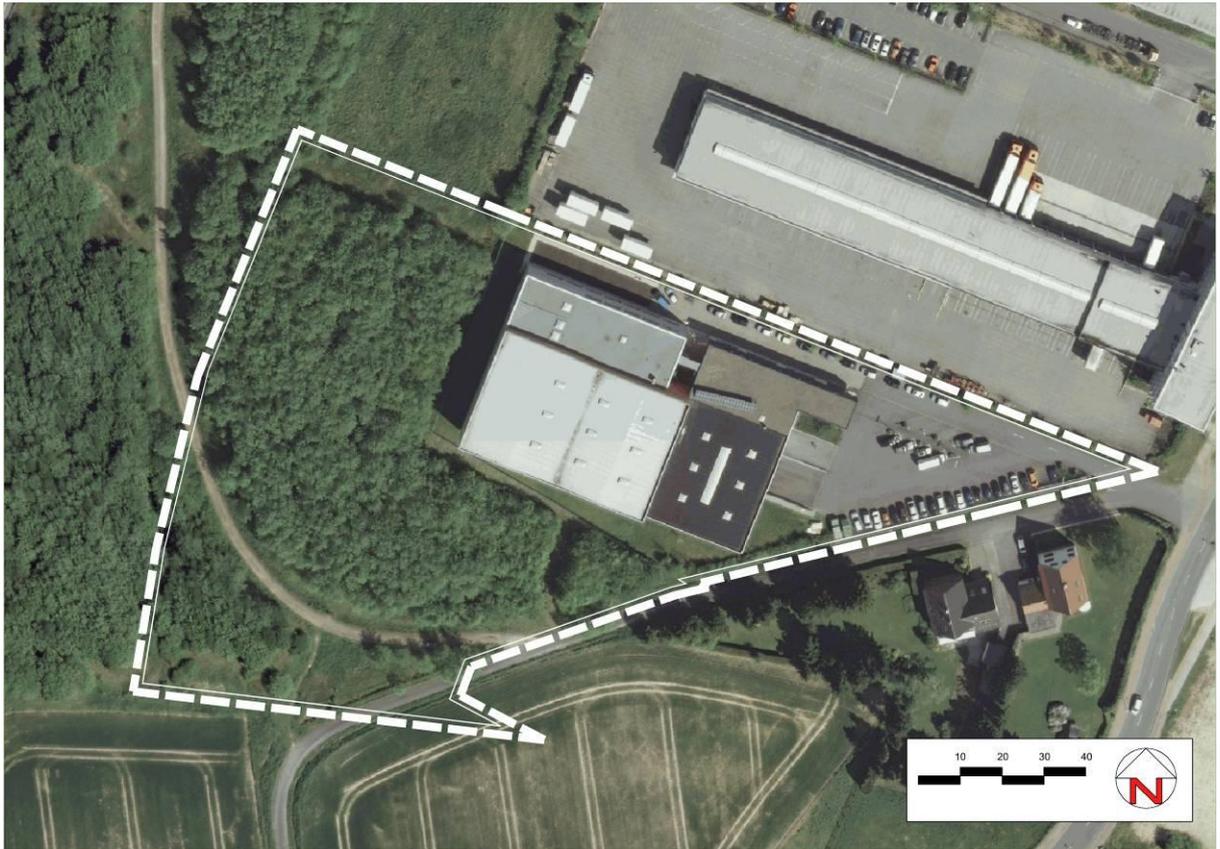


Abb. 4: Luftbild mit Abgrenzung des Änderungsbereiches des B-Planes

Weitere Einzelheiten zum Bestand ergeben sich aus dem Bestandsplan.

**Bestandsplan**





Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

### Hauptnutzung



allgemeines Wohnen



Gewerbe

II

Geschossigkeit, z.B. II-geschossig

SD

Dachform, z.B. Satteldach



Verkehrsfläche



Fuß- und Radweg



vorh. Stellplatzfläche / Hof



Grundstücksfläche



Grünfläche



Gehölz



Landwirtschaftliche Fläche



Gewässer



Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet



Landschaftsschutzgebiet

### Signaturen der Katastergrundlage



Gebäude mit Hausnummer



Nebenanlage, Garage



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



Böschung



## **4. Ziele und Zwecke der Planung**

### **4.1 Belange des Gewerbes**

Wesentliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, den Erweiterungsbedürfnissen eines vorhandenen Gewerbebetriebes durch Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen Rechnung zu tragen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb, der bezüglich der Ausnutzung aktuell auf seinem Betriebsgrundstück den planungsrechtlichen Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ausgeschöpft hat. Für den Betrieb besteht ein aktueller Erweiterungsbedarf für die Produktion sowie für betriebliche Verwaltungseinrichtungen.

Um die Erweiterung gewährleisten zu können, ist beabsichtigt, eine Teilfläche des westlich angrenzenden öffentlichen Grünzuges in Gewerbefläche umzuwandeln.

Um diesen Flächenverlust der öffentlichen Grünflächen zu kompensieren, sollen südlich des Grünzuges gelegene und bislang baulich nicht genutzte Teilflächen des Gewerbegebietes umgewandelt werden, welche sich an den bestehenden öffentlichen Grünzug anschließen.

### **4.2 Belange des Verkehrs**

Die Erschließung des vorhandenen Gewerbebetriebes erfolgt derzeit über die Ludwig-Erhard-Allee. Für die Erweiterung des Betriebes ist keine zusätzliche öffentliche Erschließung notwendig.

### **4.3 Belange von Freizeit und Erholung**

Der Verlust an öffentlicher Grünfläche soll teilweise durch Umwandlung gewerblicher Bauflächen kompensiert werden.

Durch die Realisierung der geplanten gewerblichen Baumaßnahme einschließlich der betrieblichen Freiflächen liegt der vorhandene Fuß-/Radweg relativ nah an dem gewerblichen Nutzungsbereich. Im Zuge dessen soll der Fußweg in einem Teilbereich verlegt werden.

### **4.4 Belange der Umwelt**

#### **4.4.1 Umweltprüfung**

Da es sich bei dem geplanten Änderungsverfahren um eine Maßnahme im bebauten Innenbereich gemäß § 13a BauGB handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine

zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, soll die Bebauungsplanänderung als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Dementsprechend besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer separaten Umweltprüfung. Eine Artenschutzprüfung wurde jedoch durchgeführt.

#### **4.4.2 Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darzulegen, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Hierzu erfolgte durch das Landschaftsplanungsbüro Mestermann eine Artenschutzprüfung.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Änderung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung bestimmter Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden (siehe hierzu auch Anlage D).

Die Vermeidungsmaßnahmen und deren Umsetzungserfordernis- sowie verpflichtung werden in einem, bis zum Satzungsbeschluss unterschriebenen, städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### **4.4.3 Naturschutz und Landschaftspflege**

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Neuaufstellung der Bebauungsplanänderung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V. m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden über den heutigen Bestand hinaus die Voraussetzungen für eine Gewerbenutzung des Plangebietes auf Flächen ermöglicht, bei denen es sich um bereits realisierte Ausgleichsflächen handelt. Diese Flächen sollen an anderer Stelle nachgewiesen werden. Der Sicherung dieses Flächennachweises soll über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Um die Betriebserweiterung gegenüber der öffentlichen Grünfläche abzapflanzen sind im Bebauungsplan Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB getroffen worden.

#### **4.4.4 Altlasten**

Altstandorte sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

#### **4.4.5 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Erstaufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden für die gewerblichen Bauflächen sogenannte immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt.

Die Festsetzungen des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden damit durch die Änderung des Bebauungsplanes weder durch Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes noch durch anderweitige Änderungen geändert. Die bestehenden textlichen Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben daher erhalten.

#### 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.

#### 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. Die erforderlichen Leitungen sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

##### Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt derzeit im Trennsystem. In den angrenzenden Straßen sind Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden.

#### 4.6 Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche.

#### 5. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca. 1,08 ha
Grünflächen	<u>ca. 0,57 ha</u>
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>ca. 1,65 ha</b>

#### 6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

## **7. Kostenschätzung**

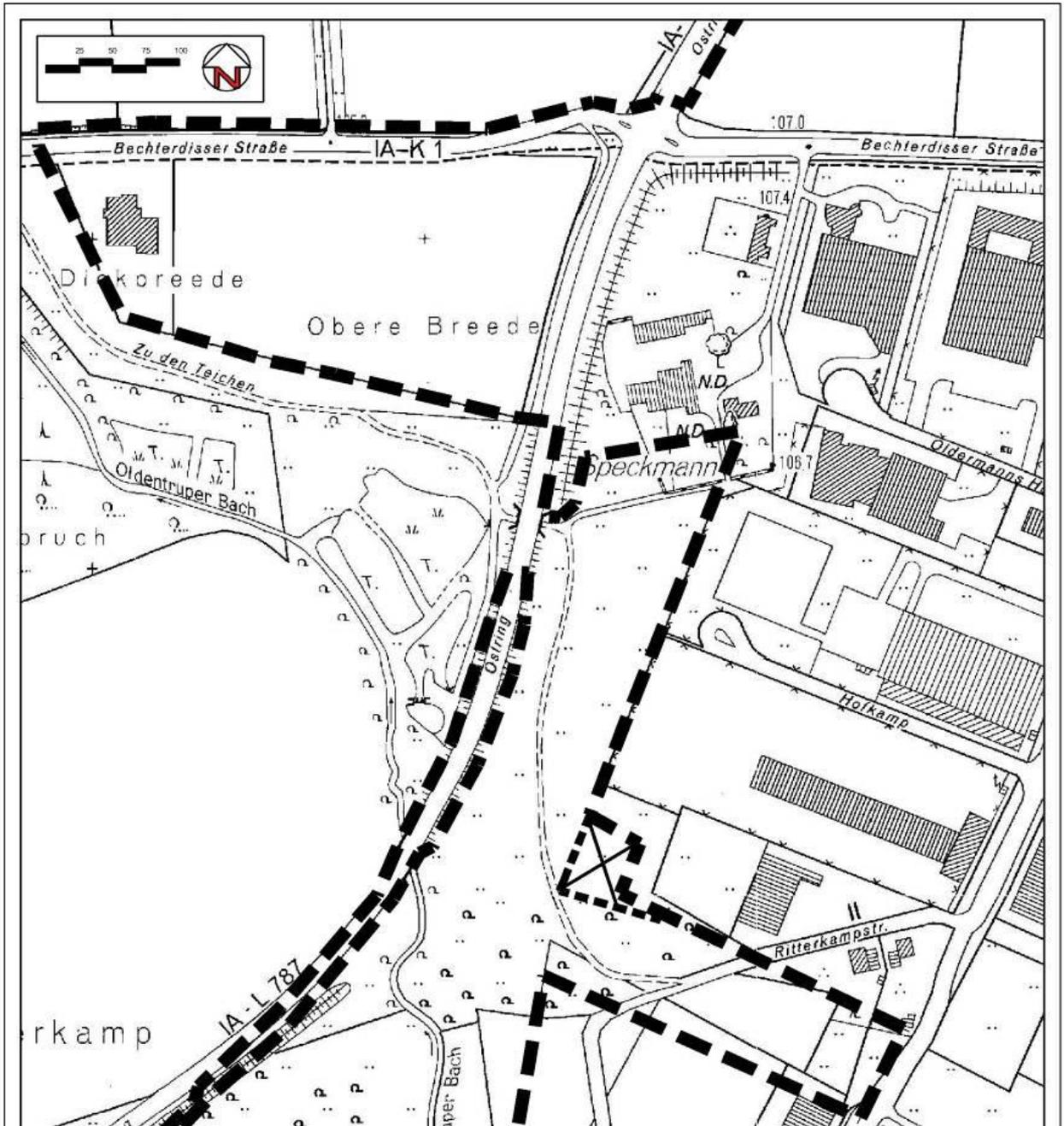
Aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich für die Stadt Bielefeld nach heutigem Kenntnisstand Kosten durch den Erwerb von Grundstücksflächen und für die Erweiterung und Anlage des öffentlichen Grünzuges. Bei der Stadt verbleiben jedoch Mehreinnahmen durch den Verkauf der zukünftigen gewerblichen Bauflächen. Nach heutigem Kenntnisstand sind von der Bauleitplanung keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Planungsmaßnahme. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Die geplante Verlegung des Fußweges innerhalb der öffentlichen Grünfläche soll zu Lasten des Investors gehen.

## **8. Auswirkungen auf den rechtswirksamen Landschaftsplan**

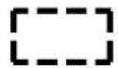
Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-Ost. Gemäß § 29 (4) LG treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Eine solche widersprechende Festsetzung stellt die Grenze des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost für den Bereich des Bebauungsplangebietes dar. Die Grenze des Geltungsbereichs soll entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW zurückgenommen werden.



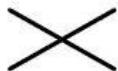
**Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost**



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.



## **9. Angabe der Rechtsgrundlagen**

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

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690);

§ 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 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272);

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 Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 271).

### Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwerhandlungen 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.

# Nutzungsplan der 4. Änderung des Bebauungsplanes – Entwurfsfassung



### **Textliche Festsetzungen, Hinweise**

Diese Festsetzungen des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert.

Ergänzend wird ein Hinweis zum Bodendenkmalschutz aufgenommen:

#### 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.: 0251-5918961, Fax:0251-5918989, Email: [lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org](mailto:lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org), anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.