

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) **(Teilplan 1)-**

Bebauungsplan Satzung (Stand Januar 2017)

B.1 Nutzungsplan, Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

B.2 Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

B. 1

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/ O 13 Satzung Januar 2017



Nutzungsplan Satzung (ohne Maßstab)

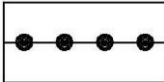
**Angabe der Rechtsgrundlagen
der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/ O 13
-Satzung-**

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 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258); § 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 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 965). <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

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

–Satzung–

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 <u>1. Art der baulichen Nutzung</u> 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 funktionalen 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

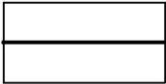
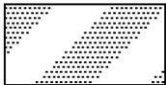
gemäß § 1 (4) Ziffer 1 BauNVO nach der Art:

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

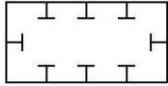
gemäß § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO nach den Eigenschaften im Emissionsverhalten:



GRZ 0,8 GFZ 2,4 z. B. II	Betriebe und Anlagen, die die nachstehenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten: IFSP 70 dB(A) / qm tags 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-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. 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 geeigneter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend.
--	--

z. B. TH max. 12,0 m z. B. FH max. 9,0 m o a    	In den Gewerbe- (GE) und den Industriegebieten (GI) ist eine maximale Traufhöhe (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. 3. <u>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</u> gemäß § 9 (1) 2 BauGB <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 4. <u>Flächen für Stellplätze und Garagen</u> 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, wenn sie außerhalb der überbaubaren Flächen liegen. 5. <u>Verkehrsflächen</u> gemäß § 9 (1) 11 BauGB <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
--	---

n.G.



Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: naturnahe Grünfläche

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:

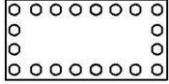
Die dargestellten Standorte der gem. § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Bäume sind auf die notwendigen Zufahrten abzustimmen. Zur Gliederung des Straßenraumes sind Bäume paarweise anzuordnen und in jeweils einem durchgängigen Pflanzbeet, das eine Länge von ca. 25,0 m und eine Breite von ca. 3,0 m aufweist, 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:

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.

Ausnahme:

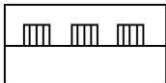
Dort wo zu priorisierende lärmabgewandte Wohnungsgrundrisse aufgrund der Lage der vorhandenen und zulässigen Baukörper nicht realisierbar sind, sind straßenzugewandte Balkone als Wintergärten zu gestalten.

- * Bei Gebäuden (Neubauten) mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von mehr als 50 dB (A) ist mindestens ein Schlafräum 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.

11. 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

L

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 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."

12. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW

Fassadengestaltung:

An allen den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudewandflächen sind grellfarbige oder reflektierende Fassadenteile und Baumaterialien nicht zulässig. Die zu den Straßen Bentruperheider 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.

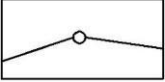
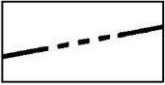
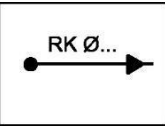
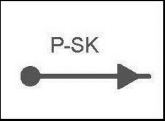
Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NW sind zulässig

- * 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 soge-

	nannten "freien Strecke") dürfen Werbeanlagen nur in Abstimmung mit den Straßenbaulastträgern errichtet werden.
D	Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
	vorhandene Gebäude
	vorhandene Flurstücksgrenze
	vorhandene Flurgrenze
	vorhandener Schmutzwasserkanal
	vorhandener Regenwasserkanal
	vorhandene Druckrohrleitung
	vorhandener Privatkanal
	geplanter Regenwasserkanal
	Einleitungsstelle
	Ord.-Nr.: Gebiet / Einleitungsstelle
	vorhandenes Regenklärbecken (RKB) bzw. Regenrückhaltebecken (RRB)

	geplantes Regenklärbecken (RKB) bzw. Regenrückhaltebecken (RRB)
	vorhandener Retentionsbodenfilter

Sonstige Hinweise:

Abfallentsorgung

Die satzungsgemäße Abfallentsorgung in dem Gebiet muss gewährleistet sein.

Bodendenkmale:

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251/591-8961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.

Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Entwässerungsleitungen zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:

Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind berechtigt, in den privaten Grundstücks / Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, 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 Grundstücksfläche zu betreten und zu befahren. 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. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können. Hinterliegende Grundstücksflächen können nicht direkt an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal besteht nur über fremde Grundstücke. Durchleitungsrechte zugunsten Dritter sollen grundbuchrechtlich gesichert werden.

Überflutungsvorsorge

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. b. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Wenn im Gebiet Tackenberg-Erschließungsstraßen erforderlich werden ist die schadlose Ableitung des Oberflä-

chenwassers bei der Planung der Straßen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

B.2

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 13 -Satzung-

– Neue Gewerbegebiete westlich der A 2“ im Gebiet nördlich der Bechterdisser Straße und östlich des Ostrings (L 787 n) (**Teilplan 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 (Teilplan 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 war das verbleibende, noch nicht bebaute Gewerbegebiet nördlich der Bechterdisser Straße und südlich des Logistikzentrums nicht mehr gemäß dem ursprünglichen Erschließungskonzept erschlossen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 13 kann der unbebaute Bereich des Gewerbegebietes nördlich der Bechterdisser Straße nun von der Bechterdisser Straße aus mit zwei Zufahrten erschlossen werden.

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. In diesem Zusammenhang wurde auch eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

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.

Im Rahmen der 1. Offenlage wurden von Seiten der Träger Öffentlicher Belange, Behörden sowie der Verwaltung Änderungs- und Ergänzungsvorschläge vorgetragen worden, welche die Grundzüge der Planung berühren. Vor diesem Hintergrund war die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans Nr. II/O 13 „Nördlich und südlich der Bechterdisser Straße – neue Gewerbegebiete westlich der A 2“ im Gebiet nördlich der Bechterdisser Straße und östlich des Ostrings (L 787 n) (Teilplan 1) gemäß §§ 4a(3) und 3(2) BauGB zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen.

Die Bezirksvertretung Heepen hat am 07.04.2016 bzw. 19.05.2016 die Vorlage beraten, der Stadtentwicklungsausschuss hat am 24.05.2016 die Vorlage beraten und am 28.06.2016 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. III/O 13 im Teilgebiet I nördlich der Bechterdisser Straße geändert werden soll

Die erneute Offenlage sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 29.07.- 05.09.2016 bzw. 12.07.- 29.08.2016.

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 diene insbesondere der Entlastung des Kreisverkehrs Ludwig- Erhard- 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“ wurde entsprechend nach Norden erweitert und festgesetzt.

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 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 die 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 wird diese ursprünglich intendierte Maßnahme nun nicht mehr umgesetzt. 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 vorlagen.

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.

Mit 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- Erhard- 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 war. 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, wurden 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 wurde aufgrund der Verkehrssicherheit und Einsehbarkeit zudem ein An- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Planungsziele der 1. Änderung –Art und Maß der baulichen Nutzung / Immissionschutz-

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 die 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 wird nun als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. 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 werden 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 wird durch den Verzicht auf die Festsetzung eines Mischgebietes ebenfalls entfallen. Die einzuhalten-den 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 Immissionsituation 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.

Entwässerung Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Schmutzwasser ist an den Hauptsammler Ost, östlich des Gebietes, angeschlossen und wird über diesen Hauptsammler der Kläranlage Brake zugeleitet.

Zur Schmutzwasserentwässerung der noch unbebauten Gewerbefläche Tackenbreede kann diese direkt an den Schmutzwasserkanal in der Bechterdisser Straße angeschlossen werden. Falls sich Betriebe mit hohem Anfall von Schmutzwasser/Produktionsrückständen ansiedeln wollen, ist ggf. eine Rückhaltung vor Einleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal erforderlich.

Das Niederschlagswasser des Plangebietes, außer der noch unbebauten Fläche Tackenbreede, entwässert über das Regenklärbecken RKB 8.10 „nördlich Bechterdisser Straße“ den Retentionsbodenfilter RBF 8.005 „nördlich Bechterdisser Straße“ zum Bröninghauser Bach. Die Niederschlagsentwässerung entspricht somit den aktuell geltenden rechtlichen Vorgaben.

Östlich der Tackenbreede und nördlich der Bechterdisser Straße ist das Regenklärbecken RKB 8.11 Bröninghauser Bach und das Regenrückhaltebecken RRB 8.010 Bröninghauser Bach geplant. An diese geplanten Becken soll der vorhandene Regenwasserkanal in der Bechterdisser Straße mittelfristig angeschlossen werden.

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“.