

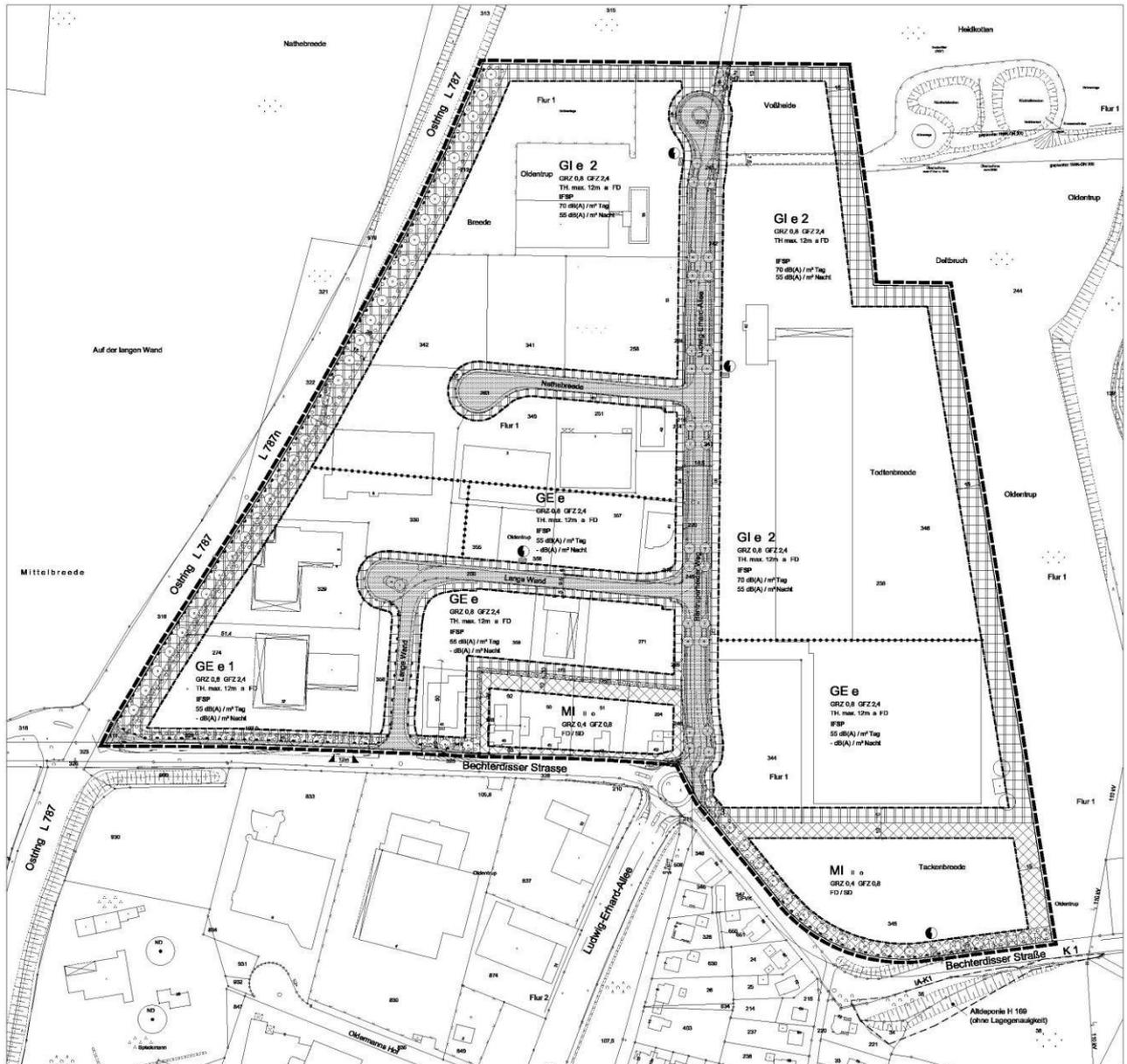
A.1**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/ O 13**

- Bebauungsplan- Entwurf (1. Offenlage / 2009)

- A.1.1 Entwurf zur 1. Offenlage
(Nutzungsplan, Textliche Festsetzungen / Zeichenerklärungen / Hinweise)
- A.1.2 Auswertung der Öffentlichkeit zum 1. Entwurf gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3(2) BauGB
- A.1.3 Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4(2) BauGB (A.3.1: Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, A.1.4: Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung)

A.1.1

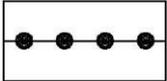
Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/ O 13 (Stand 09/2009) / 1. Offenlage



Nutzungsplan (1. Entwurf 2009)

Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/ O 13 (Entwurf 2009 / 1. Offenlage)

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

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung, Anmerkungen
0	Abgrenzungen gem. § 9 (7) BauGB
  	<p><u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p><u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</u> gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO</p> <p><u>Mischgebiet - MI</u> gemäß § 6 BauNVO i. V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO</p> <p><u>Zulässig</u> sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Wohngebäude, * Geschäfts- und Bürogebäude, * Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, * sonstige Gewerbebetriebe. <p><u>Unzulässig</u> sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Gartenbaubetriebe, * Tankstellen, * Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, * Vergnügungsstätten <p>sowie die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.</p> <p><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</p>



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:

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

IFSP 70 dB(A) / qm tags

IFSP 55 dB(A) / qm nachts

	<p><u>Unzulässig</u> sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO in allen GI- Gebieten die gemäß § 9 BauNVO allgemein bzw. als Ausnahme zulässige Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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. <p>Einzelhandelsnutzungen können in untergeordnetem Umfang und direktem funktionalen Zusammenhang mit im Gebiet zulässigen gewerblichen Betrieben zugelassen werden.</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 20 BauNVO</p> <p><u>Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ , GFZ)</u> gemäß §§ 16 - 20 BauNVO</p> <p>Als Obergrenzen für die zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen gelten die Bestimmungen des § 17 BauNVO.</p> <p><u>im Mischgebiet:</u> zulässige Grundflächenzahl von max. 0,6 zulässige Geschossflächenzahl von max. 1,2</p> <p><u>im Gewerbegebiet:</u> zulässige Grundflächenzahl von max. 0,8 zulässige Geschossflächenzahl von max. 2,4</p> <p><u>im Industriegebiet:</u> zulässige Grundflächenzahl von max. 0,8 zulässige Geschossflächenzahl von max. 2,4</p> <p><u>Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NW</u> gemäß §§ 16 und 20 BauNVO</p> <p>z. B. II Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstgrenze</p> <p><u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß § 16 und 18 BauNVO</p> <p>Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <p><u>obere Bezugspunkte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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) <p><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.</p> <p>In den Gewerbe- (GE) und den Industriegebieten (GI) ist eine maximale Traufhöhe (TH) von z.B. 12,0 m zulässig, in den Mischgebieten ist ergänzend eine maximale</p>
z. B. TH max. 12,0 m	

z. B. FH max. 9,0 m

Firsthöhe (FH) von z.B. 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. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

offene Bauweise

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, Schotterrassen) anzulegen, wenn sie außerhalb der überbaubaren Flächen liegen.

5. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche

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

öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Einfahrtbereich





Bereich ohne Grundstücksein- und Ausfahrten

Als Ausnahme sind an der Bechterdisser Straße zusätzliche Zu- und Ausfahrten oder Zu- und Ausfahrten an anderer Stelle zulässig, soweit diese betrieblich notwendig sind und ein reibungsloser Verkehrsablauf gewährleistet bleibt.

6. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

Flächen für die Entsorgung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 12, 13, 14 und 21 BauGB

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.

Hinweis:

Das Geländeniveau fällt im Teilplan 1 nach Osten ab. Damit die zukünftigen Hofeinfälle nicht unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberkante) liegen, ist das Gelände im Bereich der östlichen B-Plangrenze auf Straßenniveau aufzufüllen bzw. anzugleichen.

— HD —

vorhandene Erdgashochdruckleitung

Flächen für Versorgungsanlagen

gemäß § 9 (1) 12 BauGB

Elektrizität, Trafostation



Gas, Druckregelanlage



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) 21 BauGB

zugunsten der Stadt Bielefeld bzw. Stadtwerke Bielefeld

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.

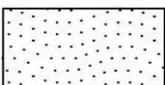
Für die Trasse der Erdgashochdruckleitung ist ein entsprechender Abstand von mind. 1,50 m beiderseits der Rohrachse freizuhalten.

7. Grünflächen

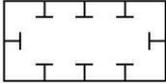
gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: naturnahe Grünfläche



n.G.



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



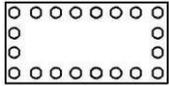
Anmerkung:

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 Anleitern 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 z. B 10,0 m Breite anzulegen, es gilt die Eintragung im jeweiligen Baugebiet. 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.

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 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 2719 in Erdgeschossen bis Dachgeschossen ist 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, können straßenzugewandte Balkone als Wintergärten gestaltet werden.

- * 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 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

Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

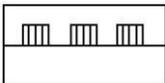
Anmerkung:

"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.



L

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 Bentruperheider Weg 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 Bentruperheider Weg 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.

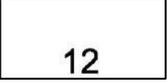
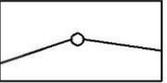
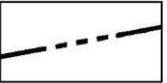
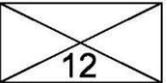
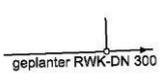
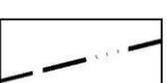
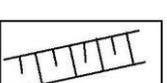
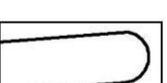
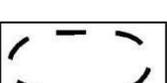
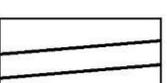
Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NW sind zulässig

- * 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 Straßenbaulastträgern 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

A.1.2 Auswertung der Offenlage gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3(2) BauGB

Nach ortsüblicher, öffentlicher Bekanntmachung am 17.10.2009 wurde im Rahmen der Offenlage gemäß § 3(2) Baugesetzbuch (BauGB) vom 30.10 -- 30.11.2009 zum Bebauungsplan-Entwurf 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**) eine Stellungnahme vorgebracht. Diese ist in gekürzter Form mit der Stellungnahme der Verwaltung und dem Beschlussvorschlag nachfolgend aufgelistet.

Einwender (17.09.2009):

- 1.2.1 *Es wird festgestellt, dass die Stadt Bielefeld den Bebauungsplan erst nach einer maßgeschneiderten Änderung und der Baugenehmigung zugunsten des Logistikbetriebs mit der Offenlage der 1. Änderung auslegt.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Haupt- Genehmigung zu dem Bauvorhaben des Logistikbetriebes wurde am 29.10.2007 erteilt (vorab wurden Teilbaugenehmigungen z. B. für den Aushub- und Gründungsarbeiten erteilt). Für das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 21.08.2007 der Aufstellungsbeschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss gefasst. Das Bauvorhaben wurde auf Grundlage des § 33 Abs. 3 Baugesetzbuch genehmigt, da die entsprechenden Anforderungen des § 33 Abs. 3 Baugesetzbuch erfüllt wurden bei dem eine Vorabgenehmigung vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung möglich ist. Ein Verstoß gegen die Rechtsnorm kann nicht festgestellt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

- 1.2.2 *Es wird das Fehlen eines Aktionsplans für die ausgewiesenen Ersatzflächen, eines fachgerechten Lärmschutzwalls mit beidseitiger Bepflanzung an der Nordseite des Plangebiets und eines Gutachtens zur Feinstaubbelastung bemängelt.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Belange des Umweltschutzes wurden bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes (Rechtskraft am 17.02.2003) gewürdigt und die notwendigen Maßnahmen festgesetzt. Die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für den Ursprungsbebauungsplan Nr. III/O 13 wurden zwischenzeitlich auf den hierfür vorgesehenen Flächen umgesetzt. Bei der im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2009 durchgeführten 1. Offenlage des Bebauungsplanes und der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Fachämter der wurden keine neuen Erkenntnisse gewonnen, die zu einer Änderung der vorab genannten Einschätzung führen könnte. In dem hier zu-grundeliegenden Bebauungsplan war kein Lärmschuttwall an der Nordseite vorgesehen, ebenso haben sich im Rahmen der 1. Offenlage keine Hinweise für die Notwendigkeit zur Erstellung eines Gutachtens zur Feinstaubbelastung ergeben.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen

A.1.3 Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4(2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a

BauGB in Verbindung mit § 4(2) Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. III 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) fand mit Schreiben vom 20.10.2009 bis zum 04.12.2009 statt.

Die zu dem Entwurf des vorgenannten Bauleitplans im Rahmen der 1. Offenlage vorgetragenen Anregungen wurden durchgesehen und sofern notwendig, mit den entsprechenden Trägern öffentlicher Belange erneut abgestimmt.

WEGE mbh (08.10.2009, 26.11.2009):

1.3.1 *Im nördlichen Teilbereich ist eine Linie mit Winkeln dargestellt. Es wird vermutet, dass es sich hierbei um einen Zaun handeln könnte. Die Darstellung kann entfallen, da die Zaunanlage an dieser Stelle nicht mehr existiert*

Stellungnahme der Verwaltung

Auf die Darstellung der Zaunanlage wird in der 2. Entwurfsfassung verzichtet.
Der Stellungnahme wird stattgegeben.

1.3.2 *Im nördlichen Teilbereich ist auf dem Grundstück des Logistikunternehmens ein 7,50m breites Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Unserer Kenntnis nach wurde die Zuwegung und die Kanäle zu dem östlich angrenzenden Regenrückhaltung- und Klärbecken nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erstellt. Wir bitten um Rücksprache mit dem UWB.*

Stellungnahme der Verwaltung

Entsprechend der Stellungnahme des UWB verbleibt auf dem Grundstück des Logistik- Unternehmens eine Zuleitung zu dem östlich angrenzenden Regenrückhaltung- und Klärbecken. Zur Unterhaltung bzw. im Schadensfall ist hier auch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes notwendig. Die genaue Lage wird mit der Überarbeitung der Festsetzung des Geh- Fahr- und Leitungsrechtes im Bebauungsplan angepasst.

Der Stellungnahme wird stattgegeben.

1.3.3 *Die im Bebauungsplan- Entwurf festgesetzten Baumstandorte an der Ludwig- Erhard- Alle stimmen nicht mit den tatsächlichen Baumpflanzungen vor Ort überein.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die korrekte Lage der realisierten Baumstandorte wird bis zum Satzungsbeschluss korrigiert.

Der Stellungnahme wird stattgegeben.

1.3.4 *Im Nutzungsplan ist im südlichen Teil der Haupteerschließungsachse der alte Straßenname „Bentruperheiderweg“ dargestellt. Der gesamte Straßenverlauf trägt den Namen „Ludwig- Erhardt- Alle“. Wir bitten um Korrektur.*

Stellungnahme der Verwaltung

Der Straßenname wird aktualisiert.

Der Stellungnahme wird stattgegeben.

- 1.3.5 *Es wird darum gebeten, für einen mittlerweile genehmigten Wohnmobilhändler im Bereich der Wendeanlage „Nathbrede“ die textlichen Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen anzupassen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Der Wohnmobilhändler ist mit der bestehenden Nutzung genehmigt und genießt Bestandschutz. Vor dem Hintergrund der Beibehaltung übergeordneter Planungsziele im Hinblick auf die Schaffung von Flächen für das produzierende Gewerbe und den Zielen des städtischen Einzelhandelskonzeptes soll an den diesbezüglichen Festsetzungen nichts geändert werden. Hierdurch entstehen keine Nachteile für das ansässige Unternehmen.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

- 1.3.6 *Die Eingrünung der Gewerbe- und Industriegebiete zum Ostring konnte unter Einbindung des Umweltamtes in der Tiefe reduziert werden. Es wird um einen Entsprechenden Hinweis bezüglich der Nutzung der nicht überbaubaren Flächen im Bereich des Wohnmobilhändlers gebeten.*

Stellungnahme der Verwaltung

Der Wohnmobilhändler ist mit der bestehenden Nutzung genehmigt und genießt Bestandsschutz. Eine Änderung der Festsetzungen bzw. ein Hinweis zur Eingrünung ist daher nicht notwendig.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

- 1.3.7 *Die festgesetzte Versorgungsfläche auf dem Grundstück des Logistikunternehmens östlich der Ludwig- Erhard- Alle in Höhe der Straße Nathbrede kann entfallen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß der Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld kann die Festsetzung des Standortes als Versorgungsfläche entfallen.

Die Energieversorgung in dem Gebiet ist mit den drei weiteren festgesetzten Versorgungsflächen ausreichend gewährleistet.

Der Stellungnahme wird stattgegeben.

- 1.3.8 *Es wird darum gebeten, den Streifen zum Anpflanzen von Bäumen westlich der Einmündung der Straße Lange Wand auf die Bechterdisser Straße an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die bestehenden Nutzungen der Fläche bei einer geringeren Tiefe des Eingrünungsstreifens sind genehmigt und genießen Bestandsschutz. Eine Änderung der Festsetzungen bzw. ein Hinweis zur Eingrünung ist daher nicht notwendig.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

- 1.3.9 *Für den Bereich westlich der Einmündung der Straße Lange Wand auf die Bechterdisser Straße wurde ein Zu- und Abfahrtsbereich mit einer Breite von 12,00m festgesetzt. Es wird um eine entsprechende Festsetzung für den Bereich östlich der Einmündung der Straße Lange Wand auf die Bechterdisser Straße.*

Stellungnahme der Verwaltung

Unter Pkt. 5 der textlichen Festsetzungen wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Zu- und Abfahrten an der Bechterdisser Straße geregelt. Eine zusätzliche Festsetzung eines zu- und Abfahrtsbereiches ist daher nicht notwendig.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

- 1.3.10 *Es wird darum gebeten, den Streifen zum Anpflanzen von Bäumen westlich der Einmündung der Straße Lange Wand auf die Bechterdisser Straße an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die bestehenden Nutzungen der Fläche bei einer geringeren Tiefe des Eingrünungstreifens sind genehmigt und genießen Bestandsschutz. Eine Änderung der Festsetzungen bzw. ein Hinweis zur Eingrünung ist daher nicht notwendig.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

- 1.3.11 *Für den Bereich südlich des Logistikunternehmens an der Ludwig-Erhardt-Allee und nördlich zur Bechterdisser Straße ist die Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO geplant. Innerhalb dieses Mischgebietes sind auch Wohnnutzungen und ohne weitere Einschränkungen auch Einzelhandelsnutzungen zulässig. Dieses Nebeneinander von dem Logistikbetrieb und einer Wohnbebauung kann zu Nutzungskonflikten führen. Es wird daher darum gebeten, die Festsetzung eines Mischgebietes zu streichen und durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zu ersetzen. Zudem wird darum gebeten, die Grundflächenzahl auf das in einem Gewerbegebiet höchstzulässige Maß von 0,8 GRZ zu erhöhen und eine Gebäudehöhe (Traufhöhe) von max. 12,0m zuzulassen. In der ersten Entwurfsfassung soll auf der südlichen Grundstücksgrenze des Logistikunternehmens und der nördlichen Grenze des Grundstückes an der Bechterdisser Straße ein 20,0m breiter Streifen mit einer nichtüberbaubaren Fläche festgesetzt werden. Dieser Streifen könnte entfallen, wenn die südliche Grundstücksfläche nicht als Mischgebiet, sondern als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt wird. An der Bechterdisser Straße sollten auch die Bereiche für zulässige Zu- Und Abfahrten klarer definiert und dargestellt werden.*

Stellungnahme der Verwaltung

Vor dem Hintergrund zu erwartender Immissionskonflikte bei einer in einem Mischgebiet gem. §6 BauNVO allgemein zulässigen Wohnnutzung und der umgebenden gewerblichen Nutzung wird die hier geplante Festsetzung eines Mischgebietes durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets ersetzt. Zum Immissionsschutz für die südlich der Bechterdisser Straße befindliche Wohnbebauung sollen nur Nutzungen zugelassen werden, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören. Dies wird auch durch den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB(A) / qm Tags und dem Ausschluss von Nachtbetrieb dokumentiert.

Für das nun geplante Eingeschränkte Gewerbegebiet soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine max. zulässige Gebäudehöhe von 12,0m festgesetzt werden. Da sich die Fläche innerhalb der Gewerbegebiete befindet, kann auf die Festsetzung von nicht überbaubaren Flächen verzichtet werden, eine Abgrenzung des unter-

schiedlichen Nutzungsmaßes für den Verzicht auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist hier ausreichend.

Unter Pkt. 5 der textlichen Festsetzungen wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Zu- und Abfahrten an der Bechterdisser Straße geregelt. Zudem werden, nach Rücksprache mit dem Amt für Verkehr, die Bereiche ohne Zu- und Abfahrt entlang der Bechterdisser Straße dargestellt. Eine zusätzliche Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsbereiches ist daher nicht notwendig.
Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld (03.12.2009):

1.3.12 *In dem geplanten Mischgebiet an der Bechterdisser Straße südlich des Logistikunternehmens sollte ein weitgehender Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen festgesetzt werden. Der Standort eignet sich für eine gemischtgewerbliche Nutzung, nicht aber für Einzelhandel. Ebenso wird die allgemeine Zulässigkeit für Wohnnutzungen vor dem Hintergrund der umgebenden gewerblichen Nutzungen kritisch gesehen. Hierdurch könnten die angrenzenden gewerblichen Nutzungen eingeschränkt werden.*

Stellungnahme der Verwaltung

Vor dem Hintergrund zu erwartender Immissionskonflikte bei einer in einem Mischgebiet gem. §6 BauNVO allgemein zulässigen Wohnnutzung und der umgebenden gewerblichen Nutzung wird die hier geplante Festsetzung eines Mischgebietes durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes ersetzt. Die Einzelhandelsnutzungen werden nun, wie im Ursprungsbebauungsplan, auf die Zulässigkeit von Baustoffhandel, Brennstoffhandel und den Verkauf von Ersatzteilen in Verbindung mit KFZ- Reparaturen beschränkt. Zudem können Einzelhandelsnutzungen in einem untergeordneten Umfang und direktem funktionalen Zusammenhang mit im Gebiet zulässigen gewerblichen Betrieben zugelassen werden.
Der Stellungnahme wird stattgegeben.

Stadtwerke Bielefeld (10.11.2009):

1.3.13 *Die vorhandene Hauptwasserversorgungsleitung sollte im Bebauungsplan entsprechend dargestellt werden.
Auf den privaten Grundstücken wird um die Festsetzung eines Schutzstreifens mit Geh- Fahr- und Leistungsrechten zugunsten der Stadtwerke Bielefeld mit einer Breite von 4,00m gebeten.
Der festgesetzte Stationsstandort auf dem Grundstück des Logistikunternehmens östlich der Ludwig- Erhardt- Allee kann entfallen.
Bezüglich der geplanten Anpflanzungen wird um die Berücksichtigung des DVGW-Regelwerkes gebeten.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes werden entsprechend angepasst bzw. ergänzt.
Der Stellungnahme wird stattgegeben.

A.1.4 Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

Lfd. Nr.	Vorschlag
1	<p><u>Umweltplanung:</u> Grünordnung</p> <p>Die Festsetzungen zu der Tiefe der Eingrünung der gewerblichen Bauflächen werden konkretisiert und der Formschnitt an Gehölzen wird als nicht zulässig festgesetzt.</p>
2	<p><u>Umweltplanung:</u> Schutz für Verkehrslärm</p> <p>Die Vorkehrungen für passive Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Mischgebietes südlich der Straße Lange Wand werden konkret auf die einzelnen Grundstücke bezogen (Nennung der Hausnummer).</p>
3	<p><u>Umweltbetrieb:</u> Stadtentwässerung</p> <p>Die Lage, der Verlauf und die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen/Kanäle werden im Nutzungsplan dargestellt.</p>
4	<p><u>Bauamt:</u> Bauordnung</p> <p>Für das Mischgebiet wird eine maximale Firsthöhe/Gebäudehöhe von 9,00m festgesetzt</p>
5	<p><u>Vermessungs- und Katasteramt:</u> Geometrische Eindeutigkeit</p> <p>Für die Bescheinigung der geometrischen Eindeutigkeit wurden Anpassungen bei den Vermaßungen notwendig.</p>
6	<p><u>Brandschutz:</u> Löschwasserversorgung</p> <p>Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW-W 405 eine Wassermenge von 3200l/m (192 m³/h) für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Hierüber wurde das Wasserversorgungsunternehmen/Stadtwerke informiert.</p>
7	<p><u>Verkehr:</u></p> <p>Die Bechterdisser Straße soll ihren bisherigen Trassenverlauf östlich des Kreisverkehrs Ludwig- Erhard- Allee/Bechterdisser Straße beibehalten. Für die Erschließung der verbleibenden unbebauten Gewerbegebietsflächen südlich des Logistikzentrums und nördlich der Bechterdisser Straße von der Bechterdisser Straße aus werden zwei kurze Erschließungsflächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.</p>
8	<p><u>Finanzielle Auswirkungen</u></p> <p>Die Aussagen zu den finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplanes wurden ak-</p>

	tualisiert. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.
9	<u>Rechtsgrundlagen</u> Die Rechtsgrundlagen werden an den aktuellen Stand angepasst.
10	<u>Sonstige Inhalte</u> Zudem werden der Nutzungsplan, die Festsetzungen und die Begründung um weitere Informationen zu Sachverhalten ergänzt, die in den Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 13a BauGB i.V.m. den §§ 3(2)/4(2) BauGB mitgeteilt wurden. Ferner werden Änderungen und Ergänzungen vorgenommen, die der Klarstellung und der redaktionellen Überarbeitung dienen.