

## Anlage

**B**

### **5. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 „Milse-West“ Teilplan 3**

- Begründung

Stand: Entwurf; August 2018

Stadtbezirk Heepen

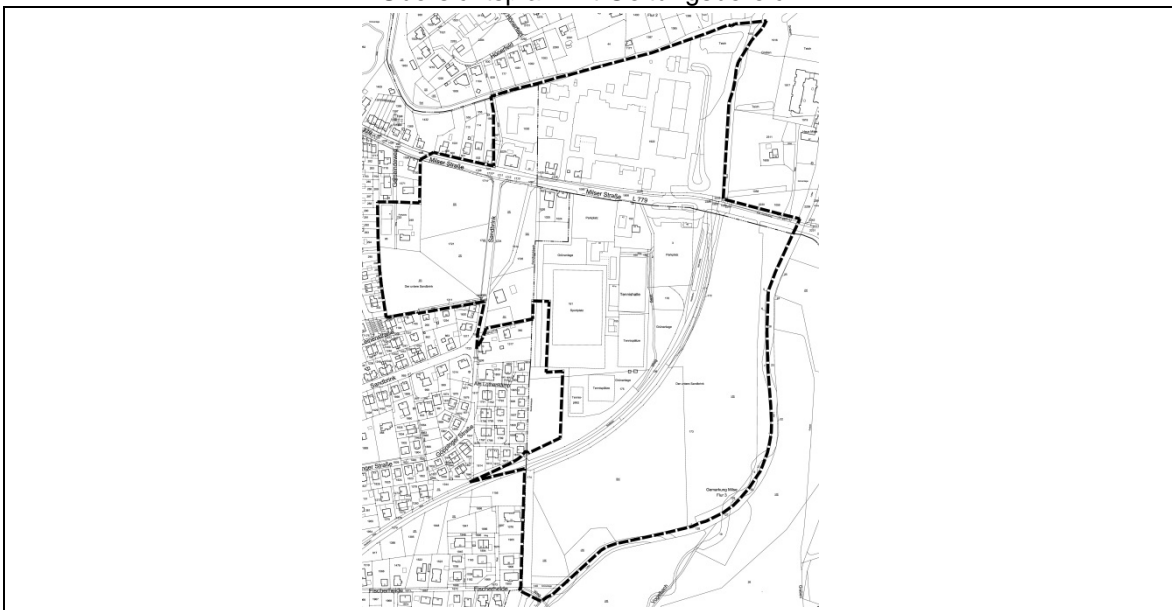
## 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M6 Tp3

### „Milse West“

### Begründung

**Entwurf**  
August 2018

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

**Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6**  
**„Milse-West“ Teilplan 3**

Inhaltsverzeichnis

- 1. Einführung und Anlass der Planung**
- 2. Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich und Verfahren**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - a) Städtebauliche Situation
  - b) Übergeordnete Planungen
  - c) Bestehendes Planungsrecht – rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/M 6 „Milse-West“ (Ursprungsplan)
  - d) Naturschutz, Landschaftspflege und Gewässer
  - e) Denkmalschutz
- 4. Planungsziele**
- 5. Festsetzungen des Bebauungsplans**
  - a) Planungsrechtliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
- 6. Verkehr und Erschließung**
- 7. Immissionsschutz**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Umweltbelange**
  - a) Umweltprüfung und Umweltbericht
  - b) Artenschutz
  - c) Bodenschutz
  - d) Eingriffsregelung
  - e) Klimaschutz
- 10. Finanzen**
- 11. Verfahrensablauf**



## Begründung

### 1. Einführung und Anlass der Planung

Im Nordosten von Bielefeld liegt nördlich der Milser Straße der A.W. Kisker Gewerbepark. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/M 6 „Milse-West“ Teilplan 3 setzt hier beidseits der Milser Straße unter anderem Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO auf Grundlage der BauNVO 1968 fest. Nördlich der Milser Straße werden die gewerblichen Flächen weitgehend ausgeschöpft, südlich befinden sich noch ungenutzte Restflächenpotenziale. Nach den geltenden Festsetzungen bzw. den zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen sind hinsichtlich Einzelhandelsnutzungen lediglich Einkaufszentren und Verbrauchermärkte in Gewerbegebieten ausgeschlossen, jedoch nicht generell (großflächige) Einzelhandelsbetriebe. Diese sind daher planungsrechtlich im gesamten Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig. Aus städtebaulicher Sicht hätte die Ansiedlung entsprechender Betriebe mit zentren- einschließlich nahversorgungsrelevanten Sortimenten möglicherweise negative Auswirkungen auf die im städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>1</sup> aus dem Jahr 2009 festgelegten zentralen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Heepen zur Folge. Um planungsrechtliche Vorgaben zum Einzelhandel zu treffen und mögliche Einzelhandelsansiedlungen zu steuern, soll daher die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M6 „Milse-West“ Teilplan 3 durchgeführt werden.

Ziel ist es, die im städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Heepen langfristig zu sichern sowie die hier als Gewerbegebiet überplanten Flächen im Wesentlichen für gewerbliche Nutzungen im eigentlichen Sinne vorzuhalten. Dazu sollen die textlichen Festsetzungen ergänzt und die Rechtsgrundlage auf die aktuelle BauNVO umgestellt werden. Die aktuelle Planung soll gleichzeitig zum Anlass genommen werden, die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den Baugebieten nach BauNVO insgesamt zu aktualisieren. Weiter sollen in den Gewerbegebieten Regelungen zum Störfallschutz und zum Ausschluss von Vergnügungstätten aufgenommen werden.

Städtebaulich wird die Aufnahme von konkretisierenden und ergänzenden Regelungen in den Baugebieten entsprechend heutiger Zielvorstellungen auf Grundlage der aktuellen Rechtsgrundlagen grundsätzlich befürwortet. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist gegeben, um die zentralen Versorgungsbereiche in räumlicher Nähe des Gewerbegebiets insbesondere in den Ortsteilen Milse, Baumheide und Brake weiterhin zu sichern und vorbeugende Regelungen zum Störfallschutz zu treffen.

**Hinweis:** Die bisherigen Festsetzungen werden zur Art der baulichen Nutzung im WR, GE und GE(n) in Anlehnung an die Ursprungsplanung auf Grundlage der aktuellen BauNVO klargestellt und aktualisiert. Alle zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/M6 Teilplan 3 gemäß § 9 BauGB, gemäß BauNVO und die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW bleiben unberührt und gelten weiterhin. Der Geltungsbereich wird in der beigefügten Katasterkarte abgegrenzt.

### 2. Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich und Verfahren

Das vorliegende Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 Teilplan 3 liegt im Nordosten von Bielefeld im Ortsteil Milse. Es erstreckt sich großflächig (nord-)westlich der Lutter, südlich des Johannisbachs sowie östlich der Wohnbebauung entlang des Leinenwegs. Es umfasst den gesamten Ursprungsplan. Für die genaue Abgrenzung wird auf den Bebauungsplan verwiesen. Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 26 ha.

---

<sup>1</sup> Junker + Kruse, Dr. Acocella (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld

Die 5. Änderung des Bebauungsplans dient der Steuerung des Einzelhandels in bereits seit vielen Jahrzehnten festgesetzten Gewerbegebieten. Die Voraussetzungen für das sogenannte „vereinfachte Verfahren“ nach § 13 BauGB sind hier gegeben: Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, die textlichen Festsetzungen werden lediglich ergänzt. Es bestehen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten. Auch werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet und es sind keine Störfallbetriebe in der Umgebung bekannt. Die Bebauungsplanänderung wird somit gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

### **3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**

#### **a) Städtebauliche Situation**

Durch das Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung die Milser Straße. Der Teilbereich nördlich der Milser Straße ist im Wesentlichen durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Hier befindet sich auf einem ehemaligen Fabrikgelände der A.W. Kisker Gewerbepark mit kleingewerblichen Nutzungen in Gewerbehallen und einzelnen kleineren Bürogebäuden. Im westlichen Randbereich befinden sich einzelne kleinere Wohngebäude, die als Einfamilienhäuser ausgeprägt und entlang der Milser Straße angeordnet sind. Im östlichen Randbereich besteht ein Wäldchen.

Südlich der Milser Straße sind einzelne kleinere Wohngebäude ebenfalls entlang der Milser Straße angeordnet. Hier schließen sich Parkplatzflächen, eine Feuerwache und Sportgebäude/-halle mit Außensportanlagen als Fußballplatz und Tennisplätzen an. Östlich der Sportanlagen verläuft die Trasse der Stadtbahnlinie 2. Die Haltestelle Milse liegt an der Milser Straße und wird westlich von einer großen Stellplatzfläche für Park and Ride umfasst. Weiter östlich beginnt der freie Landschaftsraum entlang der Lutter. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die Lutter wird teils von größeren Laubbäumen begleitet. Der Teilbereich im Westen entlang der Straße Sandbrink wird im Wesentlichen für landwirtschaftliche Zwecke als Acker genutzt. Lediglich untergeordnet bestehen hier Wohngebäude und im äußersten Westen eine Kirche am Plangebietsrand.

Nördlich, nordöstlich westlich und südlich des Plangebiets schließen bebauten Gebiete an. Östlich und südöstlich setzt sich der Landschaftsraum fort.

#### **b) Übergeordnete Planungen**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, sind die Flächen als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld stellt für den Geltungsbereich verschiedene Flächennutzungen dar. Insgesamt ist der Bereich durch eine Vielzahl von Flächennutzungen gekennzeichnet. Nördlich der Milser Straße wird gewerbliche Baufläche und im Nordosten in einem schmalen Streifen Fläche für Wald dargestellt. Südlich der Milser Straße werden von West nach Ost Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen kirchliche Einrichtung und Kindergarten, Wohnbaufläche, gemischte Baufläche überlagernd mit dem Symbol Parkfläche, Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage und überlagernd mit dem Symbol Feuerwehr, eine Fläche für den ruhenden Verkehr mit der Zweckbestimmung Parkfläche, eine Stadtbahntrasse und entlang der Lutter eine weitläufige Wasserfläche dargestellt. Der Freiraum entlang der Lutter wird zusätzlich als Einzeleinrichtung, deren Flächenbedarf für einen bestimmten Bereich festgestellt ist, mit dem Symbol Sportanlage überlagert. Weiter werden großflächige Teilbereiche als Überschwemmungsgebiet nachrichtlich dargestellt. Die Darstellungen des wirksamen FNP weichen im zentralen Bereich und im Südosten von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die bisherigen Festsetzungen lediglich zur Art der baulichen Nutzung textlich

ergänzt und entsprechend der aktuellen BauNVO aktualisiert. Die in der Ursprungsplanung bereits festgesetzten Baugebiete nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder sonstige flächenbezogene Festsetzungen nach BauGB werden nicht verändert. Die planerische Entscheidung für die teils bauliche Inanspruchnahme dieser Flächen ist somit bereits in der Vergangenheit gefallen und wird hier nicht neu getroffen. Ergänzend wird dazu auf die Planunterlagen der Ursprungsplanung verwiesen.

**c) Bestehendes Planungsrecht – rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/M 6 „Milse-West“ (Ursprungsplan)**

Die Stadt Bielefeld hat Anfang der 1970er Jahre den Bebauungsplan Nr. III/M 6 „Milse-West“ mit insgesamt drei Teilplänen aufgestellt. Er wurde im Jahr 1972 rechtskräftig. Der vorliegende Änderungsbereich umfasst den Teilplan 3. Dieser überplant ein Gebiet entlang der Milser Straße westlich der Lutter. Der vorliegende Änderungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO, reines Wohngebiet gemäß §3 BauNVO als Gemeinbedarfsfläche, als öffentliche Grünfläche und als Fläche für die Straßenbahn überplant.

Der Bebauungsplan Nr. III/M 6 „Milse-West“ Teilplan 3 wurde inzwischen in einem südwestlichen Teilbereich durch den Bebauungsplan Nr. III/M 8 „Fischerheide“ Teilplan A überplant. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Ursprungsplans wird ausdrücklich Bezug genommen.

**d) Naturschutz, Landschaftspflege und Gewässer**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Baugebiete wurden bislang nur teilweise umgesetzt. Neben den weitgehend von Bebauung freizuhaltenden öffentlichen Grünflächen im östlichen und südöstlichen Teilbereich sind noch Flächen beidseits der Straße Sandbrink unbebaut geblieben. Diese Flächen werden im Wesentlichen für landwirtschaftliche Zwecke als Acker genutzt. Hier und in der Umgebung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgewiesen. Im Plangebiet beginnt östlich der Stadtbahntrasse ein Landschaftsschutzgebiet (3917-0024). Hier befinden sich überlagernd nach der Biotopkarte des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) ebenfalls zwei schutzwürdige Biotop (BK-3917-612 nördlich der Milser Straße und BK-3917-021 südlich der Milser Straße). Außerhalb des Plangebiets grenzt östlich ein geschütztes Biotop (GB-3917-230) nach §62 LG (Landschaftsgesetz) an. Es gehört naturräumlich zum Ravensberger Hügelland und weist unter anderem Seggen- und binsenreiche Nasswiesen auf. Weitere geschützte oder schutzwürdige Landschaftsbestandteile sind hier oder in der näheren Umgebung nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich zum Teil in einem Bereich, der bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt werden kann. Es besteht auch die Möglichkeit von selteneren Hochwasserereignissen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass Wasser auch in die übrigen Flächen hinein steigen könnte. Neue bauliche Anlagen, die im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen, sind hochwasserangepasst auszuführen und vor Überflutung zu sichern. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen und vor hundertjährigem Hochwasser ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/ Kellergeschosse eindringen können. Eine Übersichtskarte mit den gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten beidseits der Milser Straße ist den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen beigefügt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich die Ausdehnung von Überschwemmungsgebieten im Zeitablauf verändert, wird empfohlen in Genehmigungsverfahren aktuelle Informationen dazu einzuholen.

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 Teilplan 3 wird keine zusätzliche Bebauung vorbereitet. Im Ergebnis werden keine Beeinträchtigungen der aufgeführten geschützten und schutzwürdigen Landschaftsbestandteile durch diese Bebauungsplanänderung erwartet. Für Bauvorhaben, die im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen, sind die Voraussetzungen nach § 78 WHG zu erfüllen.

#### **e) Denkmalschutz**

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet und im nahen Umfeld nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Stadt Bielefeld aufgeführt sind. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern. 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 Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

#### **4. Planungsziele**

Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans ist es, die hier als Gewerbegebiet überplanten Flächen im Wesentlichen für gewerbliche Nutzungen im eigentlichen Sinne vorzuhalten. Dazu sollen die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan in den Gewerbegebieten im Sinne heutiger Zielvorstellungen angepasst werden. Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll gleichzeitig zum Anlass genommen werden auch die Festsetzungen im reinen Wohngebiet entsprechend anzupassen. Die in der Ursprungsplanung getroffenen Flächenausweisungen sollen jedoch nicht verändert werden.

Die im städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 festgelegten zentralen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Heepen sollen durch die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet langfristig gesichert werden. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet hat der Rat der Stadt Bielefeld im Jahr 2009 das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Die dort formulierten Ziele (z. B. Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktionen des Haupt- sowie der Neben- und Nahversorgungszentren, räumliche Konzentration von nicht zentren-relevantem Einzelhandel auf dafür festgesetzte Sonderstandorte) erfordern es, dass:

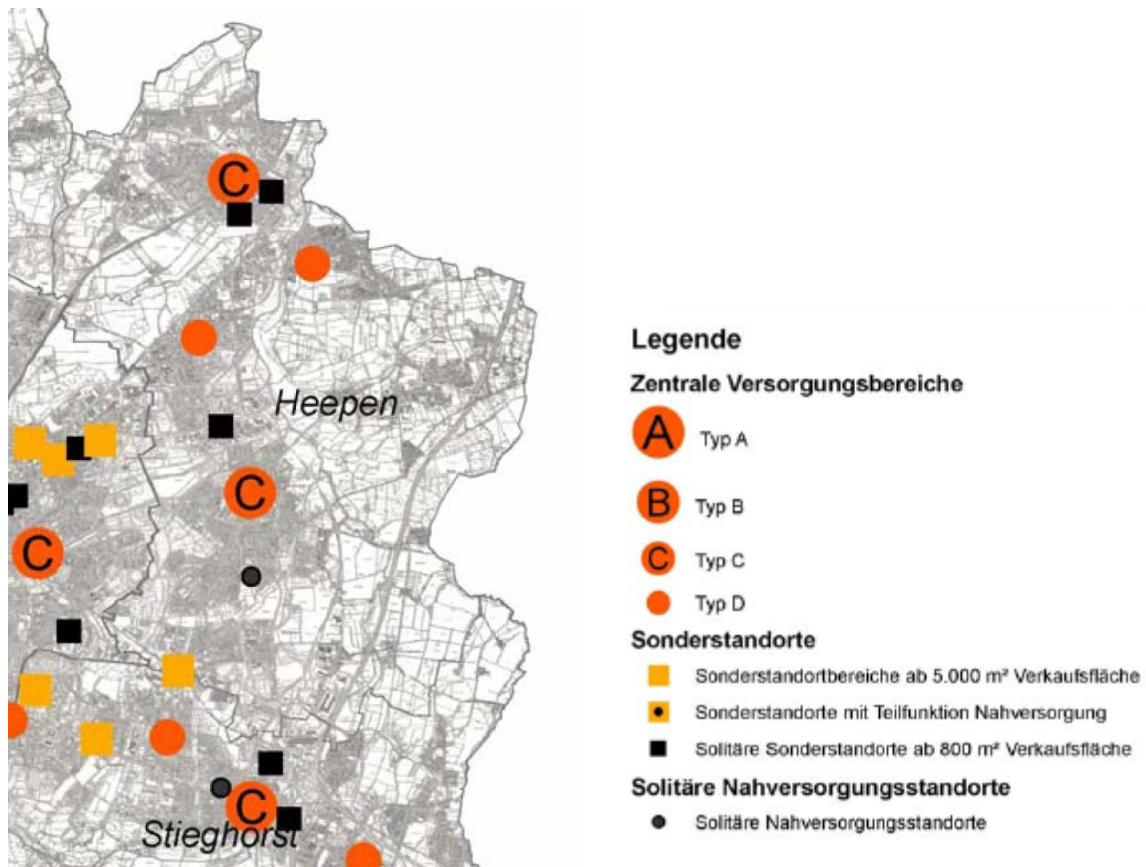
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden,
- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen und Mischgebieten angesiedelt werden und
- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche Standorte großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf Grundlage des Sonderstandortkonzepts in Sondergebieten liegen.

Gleichzeitig soll den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe Rechnung getragen werden, indem Möglichkeiten zum Verkauf von an der Stätte der Leistung produzierten Waren in einem untergeordneten Umfang und unter bestimmten Bedingungen in Anlehnung an das formulierte Handwerkerprivileg des Konzepts zugelassen werden. Somit soll die vorliegende Bauleitplanung im Ergebnis dazu beitragen die übergeordneten Ziele der Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu sichern, indem die räumliche Angebotsstruktur mit Konzentration auf die einzelnen Zentren (Haupt-, Neben und Nahversorgungszentren)



bewahrt sowie eine weitgehend flächendeckende Grundversorgung hier insbesondere im Stadtbezirk Heepen weiterhin gesichert wird.

In den Gewerbegebieten sollen neben Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels auch erstmals Regelungen für Vergnügungsstätten aufgenommen werden. Weiter sollen aufgrund der hier und in der Umgebung vorhandenen Nutzungsstrukturen ergänzende Festsetzungen für Störfallbetriebe aufgenommen und das Gewerbegebiet nach Abstandserlass NRW gegliedert werden. Die textlichen Festsetzungen sollen dazu angepasst und die Rechtsgrundlage durch Umstellung auf die BauNVO 2017 aktualisiert werden.



Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld, 2009, Juncker und Kruse, mit Darstellung der Verkaufsstandorte im Stadtbezirk Heepen

## 5. Festsetzungen des Bebauungsplans

### a) Planungsrechtliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. III/M6 Teilplan 3 setzt den Wohnsiedlungsbereich westlich der Straße Sandbrink im Wesentlichen als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO (auf Grundlage der BauNVO 1968) fest. An der Festsetzung eines reinen Wohngebiets soll hier weiterhin festgehalten werden. In Anlehnung an die in der Ursprungsplanung getroffenen Festsetzungen werden diese auf Grundlage der aktuellen BauNVO im WR aktualisiert. Somit dienen diese Flächen weiterhin im Wesentlichen dem Wohnen, ausnahmsweise können andere, den Bewohnern des Gebiets dienende Nutzungen mit geringen Störwirkungen u.a. hinsichtlich Lärm und Verkehr gemäß § 3(3) BauNVO (z.B. Läden, Anlagen für soziale Zwecke) zugelassen werden. Einschränkungen bezüglich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht vorgenommen. Mit den getroffenen Festsetzungen wird der ursprünglich angestrebte Nutzungscharakter gegenüber der aktuellen Planung somit nicht wesentlich verändert, sondern beibehalten. Die Aktuali-

sierung auf Grundlage der aktuellen BauNVO wird als sinnvoll erachtet, da der Gesetzgeber den Nutzungskatalog zum WR zwischenzeitlich weiterentwickelt hat. So wurde mittlerweile aufgrund von zahlreichen Streitfällen in der Vergangenheit beispielsweise klaggestellt, dass auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, in einem reinen Wohngebiet allgemein zulässig sind.

Die Gewerbegebiete sollen beidseits der Milser Straße entsprechend der planerischen Zielvorstellung, für produzierende und verarbeitende Betriebe vorgehalten werden. Vor diesem Hintergrund werden einzelne Nutzungen und Ausnahmemöglichkeiten, die dieser Zielsetzung widersprechen, in der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. ausgeschlossen. Ein weiterer wesentlicher Aspekt der städtebaulichen Ordnung ist die Einordnung in das von der Stadt erarbeitete Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Somit werden einige Nutzungen, die diese Zielsetzungen beeinträchtigen können ebenfalls ausgeschlossen. In diesem Rahmen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Der Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO erfolgt mit Blick auf die hier angestrebte Nutzung durch kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe. Konkurrierende Nutzungen und eine Belegung der Flächen durch standortfremde Nutzungen sollen nicht ermöglicht werden. Insofern wird neben z.B. Handel für die Nahversorgung an diesem Standort auch der Verkauf von Konsumgütern an Endverbraucher unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO kritisch beurteilt.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Versorgungszentren und Sonderstandortbereiche. Eine Ansiedlung von Einzelhandel drängt sich hier somit auch vor diesem Hintergrund nicht auf bzw. würde dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept widersprechen.

Nicht unter diesen Ausschluss fallen Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben (sog. „Handwerkerprivileg“). Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept bestehen in Gewerbegebieten Ansiedlungsperspektiven für derartige Verkaufsstätten, sofern die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sind, die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird. Vor diesem Hintergrund und um Härtefälle zu vermeiden, enthält die Bebauungsplanänderung eine entsprechende Ausnahmeregelung im gesamten Gewerbegebiet. Weiter befinden sich derzeit im Gewerbegebiet nördlich der Milser Straße zwei Betriebe, die sich zwischen Einzelhandel und Großhandel bewegen und Lacke sowie Bodenbeläge anbieten. Um diese Nutzungen auch künftig planungsrechtlich abzusichern soll auch dazu eine Ausnahmeregelung für den Baustoffhandel für das Gewerbegebiet nördlich der Milser Straße in die Bebauungsplanänderung aufgenommen werden.

Vergnügungsstätten werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Zusätzlich werden Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peepshows, Privatclubs, Dirmenunterkünfte u.ä.) im Gebiet gemäß § 8(3) Nr. 3 BauNVO nicht zugelassen, da solche Betriebe aufgrund ihres Charakters und ihrer mitunter grellen Außengestaltung einen negativen Einfluss auf das Orts- und Straßenbild ausüben können. Dies gilt hier insbesondere aufgrund der Lage an der vielbefahrenen Milser Straße und im Übergang zu Wohnnutzungen im Westen und Süden. Ein Trading-Down-Effekt sowohl für das Plangebiet als auch für die angrenzenden Wohnnutzungen soll ausdrücklich unterbunden werden. Außerdem werden diese Nutzungen dem Planungsziel der Vorhaltung des Gewerbegebiets vorrangig für Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes nicht gerecht.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden auf eine je Gewerbebetrieb begrenzt. Weiter müssen diese einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Somit soll zum einen dem Umstand Rechnung

getragen werden, dass aus betrieblichen Gründen eine entsprechende Wohnung durchaus erforderlich sein kann und andererseits soll die Begrenzung dazu beitragen, dass entsprechende Nutzungen nur im erforderlichen Mindestumfang zugelassen werden können, um die Flächen vorrangig für gewerbliche Nutzungen gemäß den Planungszielen vorzuhalten.

Lagerplätze für Schüttgüter und Schrottlagerplätze werden im Gewerbegebiet nicht zugelassen, um ein angemessenes Orts- und Straßenbild an dem exponierten Standort der vielbefahrenen L 779 zu wahren. Weiterhin soll im eingeschränkten Gewerbegebiet auch durch den Ausschluss von Lagerplätzen der Lage in der Nähe zu immissionsempfindlichen Wohnnutzungen weiter Rechnung getragen werden.

Der eröffnete Nutzungskatalog berücksichtigt sowohl die planerischen Zielvorstellungen als auch die Lage des Plangebiets inmitten eines bestehenden Siedlungsbereichs und entwickelt das Gewerbegebiet städtebaulich sinnvoll weiter. Mit den Regelungen wird weiterhin ein angemessener Spielraum für mögliche Nutzungen im Gewerbegebiet eröffnet, potenziell konkurrierende Nutzungen werden nicht ermöglicht.

## **6. Erschließung und Verkehr**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Milser Straße (L 779) und im Westen über die Straße Sandbrink. Die Milser Straße bindet im Westen an die Herforder Straße (B 61) und im Osten an die Elverdissser Straße (K 4) sowie die Altenhagener Straße (L 778) an. Über die Herforder Straße besteht eine Anbindung in Richtung Stadtzentrum Bielefeld sowie zusammen mit der L 778 insgesamt an das weitere übergeordnete Straßenverkehrsnetz. Aufgrund der vorliegenden Planung werden keine zusätzlichen Verkehre vorbereitet. Es werden daher keine unangemessenen Mehrbelastungen für die Anwohner erwartet, die aus der Planung resultieren.

## **7. Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der Milser Straße (L 779) zentral im Plangebiet und der Straße Sandbrink im Westen ein. Weiter verläuft im Osten die Stadtbahntrasse. Der Haltestelle Milse schließt sich westlich eine große Stellplatzanlage im Süden der Milser Straße an. Im östlichen Teilbereich des Plangebiets wirken somit entsprechende Immissionen von der Stellplatzanlage und insgesamt entlang der Stadtbahntrasse aus dem Stadtbahnverkehr ein. Relevante Gewerbenutzungen befinden sich nördlich der Milser Straße. Südlich der Milser Straße befinden sich Sportanlagen und Sportplätze. Weitere lärmemissionsträchtige Nutzungen sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Bestehende Immissionsempfindliche Nutzungen (Wohnbebauung) grenzen westlich außerhalb des Plangebiets an den A.W. Kisker Gewerbepark an. Weiter befinden sich im Plangebiet in den Gewerbegebieten sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche einzelne Wohngebäude, diese sind teils als Betriebswohnungen genehmigt.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung grundsätzlich nicht verändert, es wird auch keine zusätzliche Wohnbebauung vorbereitet. Die vorhandene Wohnbebauung rückt nicht näher an die vorhandenen Emissionsquellen heran als dies im Bestand der Fall oder planerisch bereits vorgesehen ist. Konflikte der bestehenden Wohnnutzungen hinsichtlich des einwirkenden Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärms sind im Bestand nicht bekannt und werden aufgrund der Aufnahme von ergänzenden Regelungen u.a. zur Einzelhandelssteuerung auch nicht erwartet. Darüber hinaus nimmt die vorliegende Planung Rücksicht auf die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen, indem gegenüber den Festsetzungen der Ursprungsplanung eine Gliederung nach Abstandserlass NRW 2007 mit Nutzungsausschlüssen auf Grundlage der Abstands-

liste erfolgt. Das Gewerbegebiet im vorliegenden Plangebiet wird dabei gegliedert. Die Stadt geht hier davon aus, dass ein Ausschluss von Betrieben der Abstandsklassen I-VI (1.500 m bis 200 m Abstand) im GE und ein Ausschluss von Betrieben der Abstandsklassen I-VII (1.500 m bis 100 m Abstand) im GE(n) angemessen ist. Die Festsetzungen ermöglichen grundsätzlich nur Betriebe und Anlagen, für die aus Immissionsschutzgründen ein Mindestabstand von rd. 200 m bzw. 100 m zu reinen Wohngebieten ausreicht. Der getroffene Ausschluss wird im Gewerbegebiet nördlich der Milser Straße für vertretbar erachtet, da es hier Flächenenteile gibt, die weiter als 200 m von reinen Wohnnutzungen entfernt liegen. Südlich des Gewerbegebiets grenzen zwar in geringerer Entfernung ebenfalls Wohnnutzungen an, diesen wird jedoch aufgrund Ihrer Lage innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche ein geringerer Schutzanspruch auf Mischgebietsniveau, vergleichbar mit Wohnnutzungen im Außenbereich, zugesprochen. Dies trifft auch auf Wohnbebauung östlich des Gewerbegebiets zu, die westlich der Elverdisser Straße liegt und planungsrechtlich derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen ist. Die im eingeschränkten Gewerbegebiet vorgenommene Gliederung wird mit Blick auf die o.g. Vorgaben für die vorliegende Flächen für vertretbar erachtet, auch wenn diese näher an benachbarten Wohngebieten liegt. Die Zulässigkeit von entsprechenden Vorhaben ist einzelfallbezogen im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Nach heutigem Kenntnisstand entspricht die Belastung durch sonstige Immissionen den üblichen Verhältnissen in einem zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereich. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen wie Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen etc. liegen nicht vor. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz wird derzeit kein näherer Untersuchungsbedarf gesehen.

Die in der Ursprungsplanung getroffenen Festsetzungen werden ergänzt, eine Ausweitung der vorhandenen Baumöglichkeiten wird nicht vorbereitet. Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 führt vor diesem Hintergrund nicht zu Immissionskonflikten in den angrenzenden Siedlungsbereichen.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die im Plangebiet bestehende Bebauung ist bereits an die umliegenden Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Da durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine zusätzliche Bebauung vorbereitet wird, sind keine ergänzenden Maßnahmen für die Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Schmutzwasser) erforderlich. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung im Bestand mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sichergestellt. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich im Übrigen nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem keine wasserrechtlichen und keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften oder keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Die Beseitigung von Niederschlagswasser wird im Landeswassergesetz (LWG) ergänzend geregelt.

Für die ergänzende Aufnahme von Regelungen zur Art der baulichen Nutzung in einem bestehenden Siedlungsbereich werden keine Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser als erforderlich angesehen. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers kann auch weiterhin über das bestehende Kanalnetz erfolgen.

## 9. Umweltbelange

### a) Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Umweltprüfung ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie nach dem BauGB 2004 verpflichtend für Bauleitpläne eingeführt worden. Die vorliegende Planung dient jedoch nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und gemäß § 13 (1) Nr. 3 auch keine Hinweise vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die vorliegende Änderung kann daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Gemäß BauGB kann bei der Anwendung des vereinfachten Verfahrens von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Insgesamt wird erwartet, dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt vorbereitet werden.

### b) Artenschutz

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG).

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 3917 (Bielefeld, Quadrant 2), in den Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Äcker, Laubwälder mittlerer Standorte, Fließgewässer sowie Gebäude potenziell 9 Fledermausarten, 21 Vogelarten sowie der Kammmolch und die Zauneidechse vorkommen. Unter den Fledermäusen befindet sich der Kleine Abendsegler in einem ungünstigen Erhaltungsstatus, unter den Vögeln sind Waldohreule, Kuckuck, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Feldschwirl, Nachtigall und der Feldsperling mit einem ungünstigen Erhaltungszustand festgehalten. Für das Rebhuhn, den Kiebitz und dem Wachtelkönig ist jeweils ein schlechter Erhaltungszustand dokumentiert. Der Kammmolch ist mit einem ungünstigen Erhaltungszustand festgehalten.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten im überplanten Bereich vor. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass planungsrelevante Arten im Plangebiet vorkommen.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 „Milse-West“ Teilplan 3 werden keine sogenannten Wirkfaktoren nach der Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW aus dem Jahr 2010 beispielsweise durch die Neuerrichtung von Gebäuden oder die Beseitigung von Gehölzen ausgelöst. Die vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht verändern. Das Gebiet wird daher aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung das bestehende Lebensraumpotenzial behalten. Lediglich für die bislang noch nicht ausgeschöpften Flächenpotenziale entlang der Straße Sandbrink im Südwesten des Plangebiets werden sich die Lebensräume nach einer baulichen Inanspruchnahme analog zu den bereits bebauten Bereichen ändern. Diese Flächen sind jedoch bereits seit vielen Jahren zur Bebauung vorgesehen, eine erstmalige Inanspruchnahme wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet. Die Planung wird aus den genannten Gründen als vertretbar erachtet.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt bislang, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung keine arten-

schutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgelöst werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird nicht für erforderlich gehalten.

### **c) Bodenschutz**

In der Bauleitplanung hat der Gesetzgeber die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in der Bauleitplanung verankert. Diese ist in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Unter anderem ist die Wiedernutzbarmachung von bereits baulich genutzten Flächen vorrangig zu betreiben und zusätzliche Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das vorliegende Plangebiet ist in den für die Bebauung vorgesehenen Bereichen teils bereits bebaut, einige Teilflächen im Westen sind noch unbebaut. Diese sind als reines Wohngebiet, als Gewerbegebiet und als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Bisher waren zusätzliche Bodeneingriffe entsprechend der Festsetzungen der Ursprungsplanung möglich und sind auch erfolgt. Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 Teilplan 3 wird keine zusätzliche Bebauung bzw. Versiegelung gegenüber den Festsetzungen der Ursprungsplanung vorbereitet. Die Baumöglichkeiten werden im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung gegenüber der Ursprungsplanung nicht erweitert. Die Entscheidung für eine bauliche Inanspruchnahme der Böden ist bereits in der Vergangenheit gefallen und wird hier nicht neu getroffen.

### **d) Eingriffsregelung**

Gemäß § 1a BauGB ist bei Planaufstellungen, Planänderungen und –aufhebungen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Rahmen der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden Ergänzung der textlichen Festsetzungen auf Grundlage der aktuellen BauNVO werden im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 Teilplan 3 keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die genannten planerischen Regelungen sind grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Natur und Landschaftsbild sind durch die vorliegende Bauleitplanung im Ergebnis nicht negativ betroffen. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

### **e) Klimaschutz**

Seit der sogenannten Klimaschutznovelle des BauGB aus dem Jahr 2011 werden die Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung besonders hervorgehoben. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander ist damit jedoch nicht verbunden.

Die vorliegende Bauleitplanung bezieht sich auf teils bereits bebaute Flächen, negative Auswirkungen auf das Ortsklima werden nicht vorbereitet. Es werden im Vergleich zur bestehenden Situation keine neuen Bau- bzw. Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen. Auch künftig werden im östlichen Teilbereich Freiräume im Übergang zum Landschaftsraum nach den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten bleiben. Die Belange des Klimaschutzes werden somit aus Sicht der Stadt Bielefeld angemessen berücksichtigt.

## **10. Finanzen**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird vom Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Darüber hinaus gehende Kosten sind für die Stadt damit nicht verbunden.

## **11. Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 „Milse-West“ Teilplan 3 wurde in der Bezirksvertretung Heepen am 27.08.2015 und im Stadtentwicklungsausschuss am 08.09.2015 gefasst (Drucksachen-Nr. 1790/2014-2020). Dies wurde am 19.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Es liegen bislang keine Anhaltspunkte vor, dass die Frist von einem Monat bzw. mindestens 30 Tagen für die Offenlage gemäß § 13 i.V. mit § 3 (2) S.1 BauGB aus wichtigem Grund zu verlängern wäre.