Anlage

B

Bebauungsplan Nr. 68.2 „Gewerbegebiet Fuggerstraße, Verler Straße /Sennestadt“

- **Allgemeine Ziele und Zwecke**

Stand: Vorentwurf; September 2024

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Sennestadt

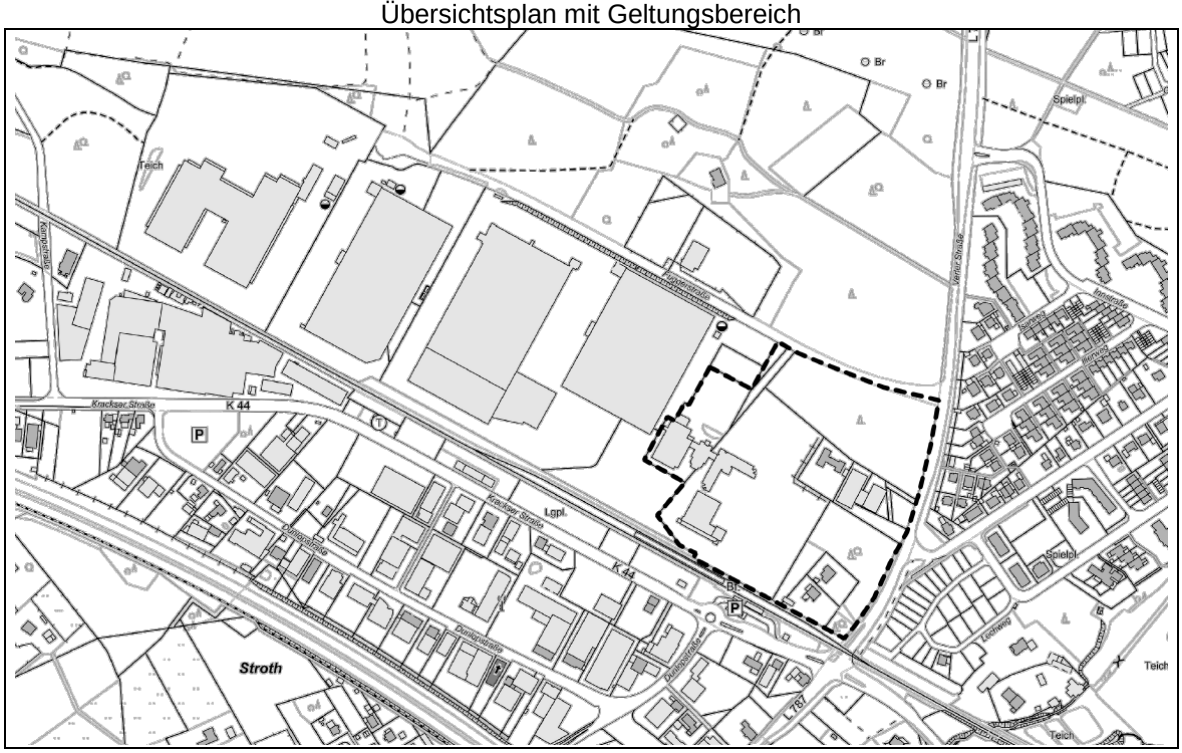
Bebauungsplan Nr. 68.2

„Gewerbegebiet Fuggerstraße, Verler Straße / Sennestadt“

Allgemeine Ziele und Zwecke

Vorentwurf
September 2024

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung,600.32

Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans Nr. 68.2

„Gewerbegebiet Fuggerstraße, Verler Straße / Sennestadt“

Inhaltsverzeichnis

1. **Anlass der Planung**
2. **Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
3. **Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
   - 3.1 Landes- und Regionalplanung
   - 3.2 Flächennutzungsplan
   - 3.3 Landschaftsplan
   - 3.4 Bisheriges Planungsrecht
4. **Planungsziele und Plankonzept**
   - 4.1 Planungsziele
   - 4.2 Städtebauliches Konzept
5. **Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
   - 5.1 Art der baulichen Nutzung
   - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
   - 5.3 Verkehr und Erschließung
   - 5.4 Immissionsschutz
   - 5.5 Waldflächen
   - 5.6 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
   - 5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
6. **Belange des Umweltschutzes**
7. **Umsetzung der Bauleitplanung**
   - 7.1 Bodenordnung
   - 7.3 Flächenbilanz
   - 7.3 Finanzielle Auswirkungen
   - 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse
   - 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf
8. **Vorliegende Gutachten**

1. Anlass der Planung

Im Stadtbezirk Sennestadt wurde im Bereich der Fuggerstraße im Jahr 2017 der Bebauungsplan Nr. I/St 49 „Logistik Park Fuggerstraße“ aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Revitalisierung des alten Gewerbestandortes und für eine Umstrukturierung zum „Logistik-Park-Fuggerstraße“ einschließlich des Baus neuer Lagerkomplexe zu schaffen. Die sich östlich anschließenden - ebenfalls überwiegend gewerblich genutzten - Flurstücke entlang der Verler Straße wurden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen, sodass diese derzeit nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen sind.

Insbesondere vor dem Hintergrund der Nutzungsaufgabe des ehemaligen Bürogebäudes an der Fuggerstraße 11 sowie der allgemein anhaltend hohen Nachfrage nach gewerblichen Flächen im Stadtgebiet besteht auf der Fläche ein großes Entwicklungspotenzial. Um eine planungsrechtliche Steuerung im Sinne der städtischen Zielsetzungen hinsichtlich der Ausgestaltung von Gewerbeflächen vornehmen zu können und ein städtebaulich verträgliches nebeneinander von Gewerbe und Wohnen zu gewährleisten, ist ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB** gegeben. Grundsätzlich ist der Standort an der Fuggerstraße aufgrund seiner gewerblichen Vorprägung und der Lage in einem großflächigen Gewerbe- bzw. Industriegebiet für gewerbliche Nutzungen geeignet, allerdings sind bei gewerblichen Nutzungen die umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen insbesondere östlich der Verler Straße (betrifft vor allem Immissionsschutz, Verkehr) zu berücksichtigen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68.2 „Gewerbegebiet Fuggerstraße, Verler Straße / Sennestadt“ soll somit eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des Standortes gesteuert werden, welche die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der umliegenden Verkehrsknotenpunkte gewährleistet sowie die umliegende schutzbedürftige Wohnbebauung würdigt.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Sennestadt, in unmittelbarer Nähe des Autobahnkreuzes der A2 und A33. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die östlich an den bisherigen Bebauungsplan Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“ anschließende Fläche bis zur Verler Straße hin. Hierzu zählen neben den beiden gewerblich genutzten Grundstücken ebenfalls zwei dichte baumbestandene Waldflächen sowie zwei im Süden gelegene Wohnhäuser, die aufgrund des direkten räumlichen Zusammenhangs mit in den Geltungsbereich einbezogen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68.2 „Gewerbegebiet Fuggerstraße, Verler Straße / Sennestadt“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Fuggerstraße
- im Osten durch die Verler Straße
- im Süden durch Bahnflächen der Trasse Bielefeld-Paderborn und
- im Westen durch den angrenzenden Bebauungsplan Nr. I/St 49 „Logistik Park Fuggerstraße“.

Das Plangebiet umfasst rund 7,7 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan.



Abbildung 1 – Auszug aus dem Luftbild 2023

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

3.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) wird die Stadt Bielefeld als Oberzentrum eingestuft. Der Planbereich liegt nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) innerhalb des festgelegten Siedlungsraumes. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung dar.

In dem seit April 2024 wirksamen **Regionalplan OWL** ist der bestehende gewerbliche Standort entlang der Fuggerstraße als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und die vorhandene Gehölzstruktur im Norden als Waldbereich mit der überlagernden Darstellung zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung festgelegt. Östlich des Plangebietes auf der östlichen Straßenseite der Verler Straße grenzt Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) an. Gemäß textlichem Ziel S 5 sind GIB vorrangig emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben vorbehalten. Nur ausnahmsweise dürfen auch gewerbliche Nutzungen mit geringerem Störungspotential geplant werden, soweit aus städtebaulichen Gründen, insbesondere aus Gründen des Immissionsschutzes zu benachbarten vorhandenen oder geplanten Nutzungen, eine Ausweisung für industrielle Nutzungen nicht möglich ist. Insgesamt dient der Gewerbestandort entlang der Fuggerstraße mit der im Bebauungsplan Nr. I/St 49 erfolgten Festsetzung als „Industriegebiet“ und der daraufhin erfolgten Umstrukturierung zu einem Logistik-Park heute überwiegend emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben.

Ziel der Stadt Bielefeld ist es grundsätzlich, die nur begrenzt verfügbaren gewerblichen Flächenpotenziale möglichst effektiv und primär für produzierende und verarbeitende Betriebe sowie vergleichbare Nutzungen zu entwickeln. Hinsichtlich der daraus abgeleiteten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind in Abwägung der weiteren im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange die rechtlichen Regelungsmöglichkeiten des BauGB und der BauNVO maßgebend – hierzu wird auf die jeweiligen Ausführungen in dem nachfolgenden Kapitel 5 verwiesen.

Im Sinne der bedarfsgerechten und flächensparenden Entwicklung erfolgt vorliegend die bauleitplanerische Umsetzung von GIB-Flächen auf Grundlage des bestehenden Bedarfs an weiteren Gewerbeflächen im direkten Anschluss an den bereits erschlossenen und entwickelten gewerblich geprägten Bereich entlang der Fuggerstraße. Die bestehenden Waldbereiche sollen erhalten bleiben, sodass im Ergebnis keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung erkennbar sind.

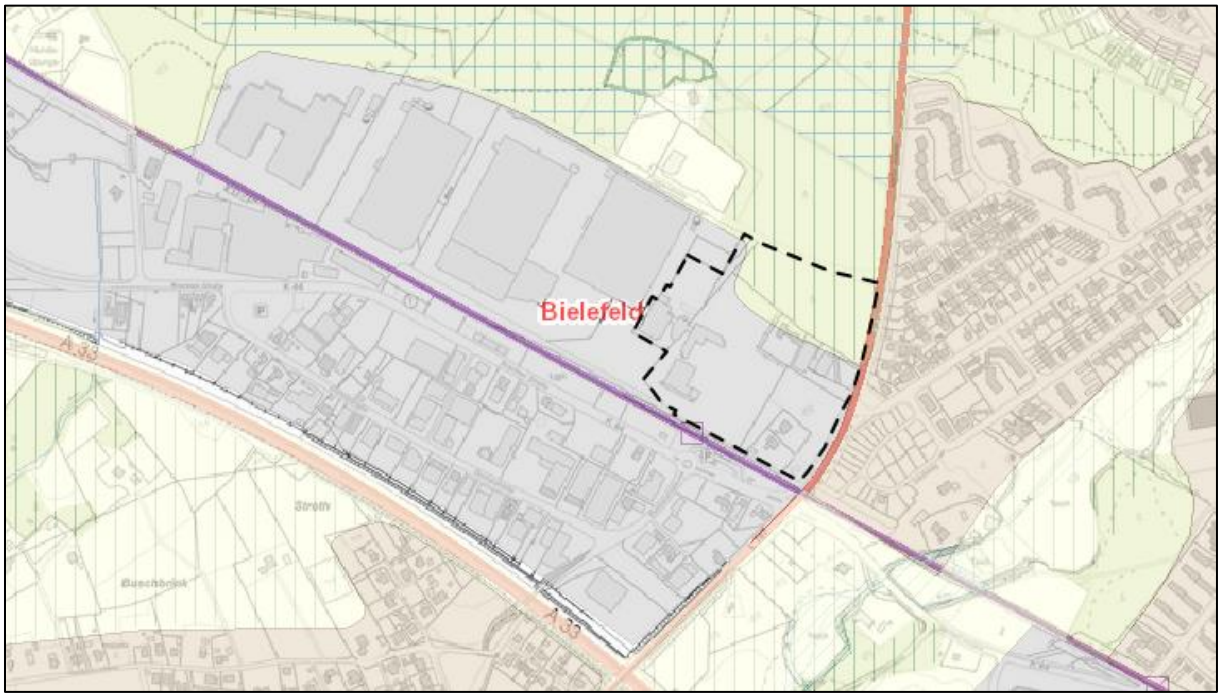


Abbildung 2 - Auszug aus dem Regionalplan OWL (2024)

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld sind große Teile des Plangebietes, im Wesentlichen die bereits zum aktuellen Zeitpunkt gewerblich genutzten Flächen, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes wird als Fläche für Wald ausgewiesen und ist Bestandteil einer sich nach Norden großflächig fortsetzenden Fläche für Wald. Zwischen der gewerblichen Baufläche und der Verler Straße, welche als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße (Straßennetz I. und II. Ordnung) dargestellt wird, wird im Osten des Plangebietes eine weitere Fläche für Wald ausgewiesen. Im Süden und Osten des Plangebietes wird eine Teilfläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, faktisch handelt es sich hierbei allerdings um bereits bebaute Flächen sowie Waldflächen.

Nachrichtlich ist für den nördlichen Bereich des Plangebiets zudem die Lage in einem Landschaftsschutzgebiet aus dem Landschaftsplan übernommen worden.

Zur Umsetzung der geplanten Planung wird somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 271. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 68.2 „Gewerbegebiet Fuggerstraße, Verler Straße / Sennestadt“ durchgeführt, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem dann wirksamen FNP entwickelt wird. Die im FNP bislang als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Bereiche sollen künftig als Gemischte Bauflächen dargestellt werden (Einzelheiten s. Anlage A).



Abbildung 3 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld (2004)

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des **Landschaftsplanes Bielefeld-Senne.** Der nördliche Teilbereich des Plangebietes wird von dem im Landschaftsplan festgesetzten Landschaftsschutzgebiet Trockensenne erfasst, der südliche Teilbereich hingegen wird nicht von einem festgesetzten Schutzgebiet erfasst, jedoch gilt hier die Darstellung „Erhaltung der Landschaft“.

Damit hat die vorgesehene Planung Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-Senne. Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der Fachbehörden Bezug genommen. Die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet tritt im Bereich des im Bebauungsplan festzusetzenden Gewerbegebietes mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans außer Kraft. Da sich nach § 16 Absatz 1 Landschaftsgesetz der Landschaftsplan auf Flächen des Bebauungsplanes erstrecken kann, die u.a. Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 18a BauGB (Wald) beinhalten, soll der Landschaftsplan mit dem Landschaftsschutzgebiet in dem nordöstlichen Teilbereich weiter gelten.

Weder im Plangebiet selbst noch in seinem engeren Umfeld befinden sich Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Es sind hier auch keine Naturschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope vorhanden.



Abbildung 4 - Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Bielefeld

3.4 Bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt bislang kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor, sodass der Bereich als **unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB** zu werten ist.

Für die bebauten Bereiche im näheren und weiteren Umfeld gelten die folgenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (siehe auch nachfolgende Übersichtskarte):

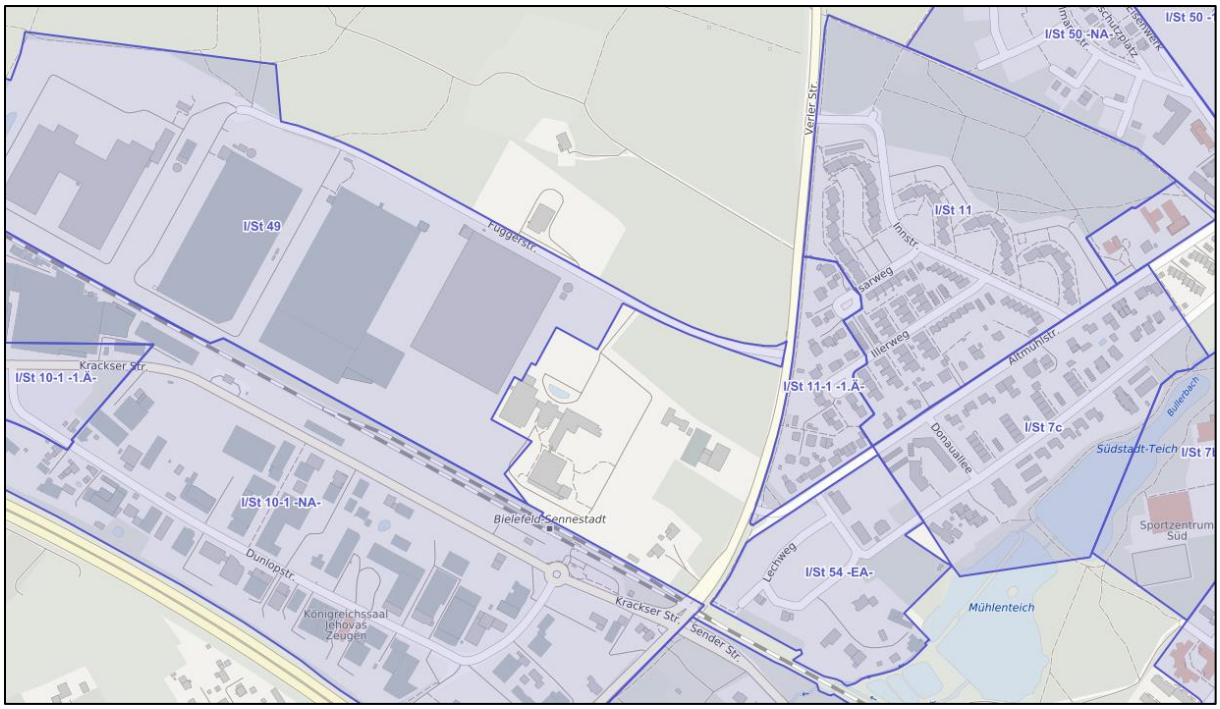


Abbildung 5 - Übersicht geltendes Planungsrecht (ohne Maßstab)

- Nördlich des Plangebietes schließt eine Waldfläche an, die dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet wird.
- Im Westen des Plangebietes liegt der **Bebauungsplan Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“**. Dieser regelt die gewerblich und industrielle Entwicklung westlich des vorliegenden Plangebietes. Festgesetzt wurde dort ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO, für welches mittels Festsetzung von Emissionskontingenten für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) eine Gliederung vorgenommen wurde.
- Das Wohngebiet östlich der Verler Straße wurde auf Grundlage der Bebauungspläne **Nr. I/St 11 „Sennestadt“** (rechtsverbindlich seit 1972) und dessen 1. Änderung **Nr. I/St 11.1 „Verler Dreieck“** (rechtsverbindlich seit 1987) entwickelt. Festgesetzt wurden Reine und Allgemeine Wohngebiete gem. §§ 3 und 4 BauNVO. Entlang der Innstraße sowie im nördlichen Bereich entlang der Verler Straße wird überwiegend eine geschlossene Bauweise festgesetzt, zulässig sind 4- bis 6-geschossige Gebäude. Im Inneren des Wohngebietes sowie südlich entlang der Verler Straße wird eine offene Bauweise und überwiegend 1- bis 2-geschossige Bebauung festgesetzt.
- Zwischen der Altmühlstraße, der Sender Straße sowie der Verler Straße befindet sich auf Grundlage des **Bebauungsplanes Nr. I/St 54** „Wohnen an der südlichen Donauallee“ (rechtsverbindlich seit 2022) derzeit ein weiteres Wohngebiet in der Entwicklung. Entlang der Verler Straße im Westen sowie der Sender Straße im Süden sind Lärmschutzwände zu errichten. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Weiter werden Festsetzungen u.a. hinsichtlich der Gebäudehöhe, der abweichend festgesetzten Bauweise, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl getroffen.
- Südlich der Bahntrasse besteht der seit 1981 rechtsverbindliche Bebauungsplan **Nr.I/St 10-1** "Gewerbegebiet Dunlopstraße". Dieser sichert die vorhandenen Bahnflächen als auch die angrenzenden Gewerbegebiete entlang der Krackser Straße und Dunlopstraße.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Übergeordnetes Planungsziel der Stadt Bielefeld ist die bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbeflächenangebotes, um auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken reagieren zu können. Insbesondere die Stärkung und Entwicklung der mittelständischen Wirtschaftsstruktur in der Region sowie die Sicherung und Schaffung des Arbeitsplatzangebots vor Ort stehen dabei im Vordergrund. Innerhalb des Plangebietes besteht auf Grundlage des § 34 BauGB derzeit bereits Baurecht, sodass eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich planungsrechtlich zulässig ist, allerdings besteht auf Grund der angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen sowie der hohen Auslastung des umliegenden Straßennetzes bzw. der Knotenpunkte ein Planerfordernis zur Steuerung der gewerblichen Nutzung auf der betreffenden Fläche. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68.2 „Gewerbegebiet Fuggerstraße, Verler Straße / Sennestadt“ wird entsprechend das Ziel verfolgt, gewerbliche Flächen planungsrechtlich zu sichern und langfristig gezielt zu entwickeln.

Angestrebt wird die Entwicklung eines Gewerbe- bzw. Mischgebiets, welches im Übergang zwischen dem westlich angrenzenden Industriegebiet entlang der Fuggerstraße sowie der östlich anschließenden Wohnbebauung ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen gewährleistet.

Im Sinne einer städtebaulich verträglichen gewerblichen Entwicklung der Flächen entlang der Fuggerstraße sind in Hinblick auf die benachbarten Wohngebiete die nachbarlichen Belange (betrifft vor allem Immissionsschutz, Verkehr) zu berücksichtigen. Auch sind die im Plangebiet vorhandenen Gehölz-/ Waldstrukturen zu erhalten, um eine sinnvolle und angemessene landschaftliche Einbindung der Flächen zu gewährleisten. Gleichzeitig kann mit Hilfe des Erhalts der Gehölzstrukturen eine lärmabschirmende Wirkung erzielt werden, sodass eine gewerbliche Entwicklung auf den Flächen in Einklang mit den umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen gebracht werden kann.

Der Knotenpunkt L 756 / L 787 „Eikelmann-Kreuzung“ weist bereits zum heutigen Zeitpunkt in den Verkehrsspitzenzeiten eine Qualitätsstufe (QSV) von „E“ bzw. „F“, mit einem Rückstau bis zeitweise über die Hansestraße, auf, sodass bei einer weiteren wesentlichen Verkehrszunahme während dieser Verkehrsspitzenzeiten die Leistungsfähigkeit bzw. der Verkehrsfluss nicht mehr ausreichend sichergestellt werden kann. Eine Einstufung in eine Qualitätsstufe E (vgl. Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS)) signalisiert die Erreichung der Kapazität, während bei der Stufe F, als schlechteste Verkehrsqualität, die Nachfrage größer ist als die Kapazität und somit eine Überlastung der Verkehrsanlage vorliegt.

Somit wird insbesondere zum Schutz der benachbarten Wohngebiete sowie zur Beibehaltung der Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) getroffen (vgl. Kapitel 5.1).

Der Schwerpunkt der Gebietsentwicklung wird daher auf Betriebe mit geringem Störgrad, vorrangig des produzierenden und verarbeitenden Handwerks/ Gewerbes und auf hiermit in Verbindung stehenden Nutzungen (z. B. handwerksnahen Dienstleistungsbetrieben, Wartung/Instandhaltung) gelegt.

Im Sinne einer sinnvollen Fortführung und Erweiterung des westlich angrenzenden Gewerbegebietes (Bebauungsplanes Nr. I/St 49 Logistik-Park-Fuggerstraße) werden die

festgesetzten Baugrenzen -insbesondere auf der nördlichen, straßenzugewandten Grundstücksseite- aufgegriffen und in der Flucht verlängert.

Um die im Südosten gelegenen mischgebietstypischen Nutzungen (Wohnen und kleinteiliges nicht-störendes Gewerbe) langfristig planungsrechtlich zu sichern, soll in dem Teilbereich die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO erfolgen.

4.2 Städtebauliches Konzept

Das Plankonzept baut auf den in den vorangegangenen Kapiteln dargelegten Zielen und Rahmenbedingungen auf. Zum einen wird eine möglichst gute Ausnutzbarkeit der verfügbaren Bauflächen angestrebt, zum anderen werden aber auch Abstufungen hinsichtlich der Nutzungsarten, Emissionen, Höhenentwicklung sowie Eingrünungen erforderlich, um das Gebiet angemessen in den Siedlungs- und Landschaftsraum einzubinden.

Im Umfeld des Plangebietes sind Wohnnutzungen vorhanden, die das Entwicklungspotenzial in Bezug auf Emissionen begrenzen. Die künftige Nutzungsgliederung im Plangebiet greift die Schutzbedürfnisse der umliegenden Nachbarschaften entsprechend auf. Nach derzeitigem Kenntnisstand eignen sich die Plangebietsflächen grundsätzlich für die Entwicklung im Rahmen eines Gewerbegebiets (GE) gemäß § 8 BauNVO, allerdings ist für eine immissionsschutzfachlich verträgliche Einbindung zu umliegenden Wohnnutzungen eine Festsetzung mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(e)) mit dem Störgrad eines Mischgebiets (= „nicht wesentlich störend“ im Sinne des § 6 BauNVO) erforderlich. Weitere gebietsinterne Nutzungsgliederungen sind im Zuge des Planverfahrens unter Berücksichtigung einer ggf. zu erstellenden schalltechnischen Untersuchung weiter zu konkretisieren.

Mit den getroffenen Nutzungseinschränkungen, dass nur bestimmte Arten der im Gewerbegebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Betriebe an dem Standort zulässig sind, wird im Sinne der gesamtstädtischen Gewerbeentwicklung der Stadt Bielefeld gewährleistet, dass die Flächenpotenziale möglichst effektiv und primär für produzierende und verarbeitende Betriebe sowie vergleichbare Nutzungen bereitgehalten werden.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen vor dem Hintergrund ihrer besonderen Klima- und Artenschutzfunktion mit der Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 18b als Wald erhalten bleiben. Darüber hinaus eignen sie sich in der Örtlichkeit sehr gut dazu, das Gewerbegebiet gegenüber den Wohnnutzungen vor Immissionen abzuschirmen. Außerdem wird auf diese Weise der im Norden an das Plangebiet anschließende Freiraum aufgegriffen und sinnvoll weitergeführt, sodass eine Ein- und Durchgründung des Plangebietes stattfindet.

Die im Süden des Plangebietes bereits vorhandenen mischgebietstypischen Nutzungen werden planungsrechtlich als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, sodass weiterhin Wohnnutzungen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind.

Die äußere Erschließung der gewerblichen Flächen erfolgt über die Fuggerstraße, die äußere Erschließung des Mischgebietes hingegen über die Verler Straße. Übergeordnet ist über die Verler Straße und dem Knotenpunkt L 756 / L 787 „Eikelmann-Kreuzung“ nach Norden ein Anschluss an die Autobahn A 2 gegeben. Im Süden trifft die Verler Straße auf die Sender Straße, welche eine Anbindung in den Kreis Gütersloh ermöglicht.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen



Abbildung 6 - Vorentwurf

5.1 Art der baulichen Nutzung

In Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange sollen die Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung im Plangebiet zur angemessenen Weiterentwicklung der gewerblich vorgeprägten Fläche getroffen werden. Grundsätzlich werden in dem vorliegenden Vorentwurf vor diesem Hintergrund insbesondere wesentliche Festsetzungen für die Gebietsentwicklung getroffen, die im weiteren Verfahren zu überprüfen und soweit erforderlich anzupassen bzw. zu ergänzen sind.

In Anlehnung an das Plankonzept, unter Berücksichtigung schalltechnischer Vorkenntnisse aus den angrenzenden bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ sowie Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“ und der unmittelbaren räumlichen Nähe der geplanten gewerblichen Nutzungen zu Wohnnutzungen soll im Sinne des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) die zentral gelegene Teilfläche im Plangebiet als **eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e)** gemäß § 8 BauNVO mit dem Störgrad eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt werden. Auch wird die Festsetzung zugunsten der Sicherstellung

des Verkehrsflusses der umliegenden überörtlichen Verkehrsstraßen und der Aufrechthaltung der Leistungsfähigkeit der Verkehrskontenpunkte getroffen.

Gemäß § 1 Absatz 5, 6 und 9 BauNVO wird die folgende **Nutzungseinschränkung in der GE(e)-Fläche** vorgenommen:

- Speditionsbetriebe und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen sind unzulässig.
- Selbstständige Lagerplätze für Schüttgüter und Schrottplätze sind unzulässig.
- Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Kinos sind unzulässig.
- Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u. Ä.) sind unzulässig.
- Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig; hiervon gilt abweichend:
    - Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, sonstigen Fahrzeugen, Landmaschinen und Zubehör sowie Verkaufsstellen für Brenn- und Baustoffe einschließlich zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsflächen können als Ausnahme gemäß § 31 Absatz 1 BauGB zugelassen werden, wenn die Eigenart des Baugebietes in seinen Grundsätzen erhalten bleibt;
    - Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können als Ausnahme gemäß § 31 Absatz 1 BauGB zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht; die Verkaufsfläche muss dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und zugehöriger Baumasse untergeordnet sein.
- Freiflächensolaranlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung unabhängig von einem gebietsansässigen Unternehmen sind unzulässig. Betriebsbezogene Freiflächensolaranlagen zur Eigenversorgung des Unternehmens sind auf den Grundstücksreserveflächen zulässig, eine zeitweise Einspeisung überschüssiger Erträge in das öffentliche Netz oder eine Nutzung dieser durch Nachbarunternehmen ist jeweils zulässig.
- Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV sind, sind unzulässig.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.
- Vergnügungsstätten jeglicher Art sind unzulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung im Gewerbegebiet sollen unter Berücksichtigung vorhandener Vorbelastungen und umliegender schutzwürdiger Nutzungen noch vorhandene schalltechnische Emissionspotenziale ausgeschöpft werden, ohne dass negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse zu erwarten sind. Auch wird den im gewerblichen Maßstab als verkehrsarm einzustufenden Betrieben Vorrang geboten, sodass die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes gewährleistet bleibt. Die Festsetzung, dass nur bestimmte Arten der im Gewerbegebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in dem vorliegenden GE(e) zulässig sind, erfolgt insbesondere aus immissionsschutzfachlichen und verkehrlichen Gründen. Gleichzeitig können so die gewerblichen Flächenpotenziale der Stadt Bielefeld möglichst effektiv und primär für produzierende und verarbeitende Betriebe sowie vergleichbare Nutzungen bereitgehalten werden.

Generell weist der Stadtbezirk Sennestadt auf Grund seiner verkehrsgünstigen Lage in unmittelbarer Nähe zu den Autobahnen A2 und A33 im stadtweiten Vergleich unter den Bezirken bereits eine hohe Vorprägung an verkehrsintensiven gewerblichen Nutzungen (u.a. Speditionsbetriebe und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen) auf. Das Plangebiet ist für diese Unterart gewerblicher Betriebe auf Grund der unmittelbaren Nähe zu Wohnbebauung sowie einer bereits bestehenden hohen verkehrlichen Belastung des Verkehrsnetzes jedoch nicht geeignet, sodass der Standort verkehrsarmen gewerblichen Nutzungen vorbehalten wird.

Im Sinne einer angestrebten positiven Außendarstellung (Image) werden an dem gewerblichen Standort die Arten von Nutzungen unterbunden, die im Regelfall vor allem städtebaulich-optisch eine negative Ausstrahlung haben (z.B. Selbstständige Lagerplätze für Schüttgüter und Schrottplätze)

Zur Vermeidung eines sog. Trading-Down-Effektes werden z.B. Bordelle, Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb eines großflächigen Gewerbegebietes (Fuggerstraße/ Krackser Straße) außerhalb des Siedlungsschwerpunktes werden solche Nutzungen (z.B. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke) ausgeschlossen, die ihren idealtypischen Standort im Nahbereich des Siedlungs-schwerpunktes finden sollten, um direkten Besucherverkehr nicht unnötig aus dem Siedlungsraum in das Plangebiet zu ziehen.

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, da diese die verfügbaren GE-Flächen einschränken würden und zudem weder mit den Zielen und Grundsätzen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes noch mit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben im GIB zu vereinbaren wären.

Der Ausschluss von Freiflächensolaranlagen, die als eigenständige Anlagen durch Dritte betrieben werden, erfolgt, da insbesondere der Flächenbedarf von Freiflächensolaranlagen in direkter Konkurrenz zu einer effektiven Flächennutzung durch Gewerbebetriebe steht. Betriebsgebundene Anlagen, die zur Eigenversorgung eines ansässigen Betriebs genutzt werden, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese auf betrieblichen Reserveflächen im Sinne einer Zwischennutzung angeordnet sind. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden je nach konkretem Bedarf eines Unternehmens vorrangig Dach- und Fassadenflächen zur Unterbringung von Solaranlagen genutzt werden. Zur Steuerung der Ansiedlung von Freiflächensolaranlagen im Stadtgebiet erarbeitet die Verwaltung zurzeit ein Standortkonzept "Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Bielefeld", um geeignete Standorte für derartige Nutzungen zu lokalisieren. Dieses soll nach politischer Beratung und Beschlussfassung Anwendung für Fläche finden, die in der kommunalen Planungshoheit liegen, das heißt keiner Privilegierung nach § 35 BauGB unterliegen.

Zum Schutz der östlich angrenzenden Siedlungsbereiche von Sennestadt sowie der umliegenden wichtigen und stark frequentierten Verkehrswege ergibt sich im Sinne des § 50 BImSchG, dass das Plangebiet nicht für sog. „Störfallbetriebe“ geeignet sein kann. Mit einem grundsätzlichen Ausschluss von Betrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a BImSchG werden bereits auf Ebene des Bebauungsplanes die schutzwürdigen Gebiete gesichert.

Durch den Ausschluss von Nutzungen mit einem hohen Flächenbedarf (z.B. Anlagen für sportliche Zwecke) wird dem übergeordneten Ziel der Stadt Bielefeld Rechnung getragen, Flächenpotenziale möglichst effektiv und primär produzierenden und verarbeitenden Betrieben bereitzustellen.

Im südöstlichen Planbereich wird aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen vorherrschenden Mischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen ein **Mischgebiet** (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Hierdurch sollen in dem Bereich, der zu weiteren Wohnnutzungen hin orientiert ist, auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen zulässig sein.

Entsprechend § 6 Absatz 2 BauNVO sind zulässig,
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind gemäß § 6 Absatz 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 5 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sind ausgeschlossen, da diese ihren idealtypischen Standort im Nahbereich des Siedlungsschwerpunktes finden sollten und das Plangebiet aufgrund seiner Lage innerhalb eines großflächigen Gewerbegebietes (Fuggerstraße/Krackser Straße) keinen solchen integrierten Standort darstellt. Auch der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt vor dem Hintergrund, dass der Standort keine für eine wohnortnahe und fußläufig erreichbare Nahversorgung geeignete Lage aufweist. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 sind ausgeschlossen, da sie von ihrem Charakter, Störungsgrad und den zu erwartenden Gestaltungszusammenhängen her den angestrebten Gebietscharakter beeinträchtigen und sich auch nicht in die bestehenden, mischgebietstypischen Nutzungen einfügen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit Blick auf die Rahmenbedingungen und den baulichen Bestand im Umfeld des Plangebietes werden im weiteren Planverfahren die konkreten Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 BauGB, wie die Bauweise, überbaubare Flächen, zulässige Gebäudehöhen etc. sowie ergänzende gestalterische Vorgaben gemäß BauO NRW bedarfsorientiert abgeleitet. Die Festsetzungen werden im weiteren Planverfahren abgestimmt und in der Begründung zur Entwurfsplanung weiter erläutert.

Nach der aktualisierten Fassung der BauNVO (Juni 2021) werden im Rahmen des § 17 BauNVO keine Obergrenzen mehr für **Grund- und Geschossflächenzahlen** (GRZ, GFZ), sondern nur noch Orientierungswerte vorgegeben.

Die Grundflächenzahl (GRZ) werden im Gewerbegebiet mit 0,8 und im Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt und entsprechen somit den Orientierungswerten der BauNVO. So kann eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke ermöglicht werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Gewerbegebiet wird mit 0,75 aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. I/St 49 übernommen und ist damit geringer als der Orientierungswert der BauNVO für Gewerbegebiet. Die restriktive Festsetzung der GFZ stellt sicher, dass die Gebäude einen verträglichen Übergang zwischen den großflächigen gewerblichen Gebäuden

im Westen und den im Osten sich anschließenden kleinteiligen Wohnstrukturen bilden. Im Mischgebiet wird die Geschossflächenzahl (GFZ) analog des Orientierungswertes aus der BauNVO mit 1,2 festgesetzt, um eine effiziente Ausnutzung zuzulassen.

Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung werden die maximal zulässigen **Höhen baulicher Anlagen** begrenzt. Grundsätzlich soll eine möglichst gute Ausnutzbarkeit auch in der Höhenentwicklung gewährleistet werden, gleichwohl müssen die nach Osten kleinteiligen (Wohn-)Gebäudestrukturen berücksichtigt werden. Um einen städtebaulich verträglichen Übergang zwischen den im Westen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 49 gelegenen großflächigen gewerblichen Gebäuden und den im Osten sich anschließenden kleinteiligen Gebäudestrukturen zu schaffen, wird die Gebäudehöhe auf 16,00 Meter bzw. 12,00 Meter begrenzt. Die Höhenabstufung erfolgt daher insbesondere in Richtung der östlich angrenzenden Wohnbebauung entlang der Verler Straße. Diese Höhenvorgaben greifen die bereits im bebauten Umfeld vorhandenen Gebäudehöhen auf und sorgen damit für eine städtebaulich vertretbare Höhenentwicklung der Gebäude in dem festgesetzten Gewerbe- und Mischgebiet. Um die Gebäudeobergrenzen gegenüber dem Umfeld eindeutig und unabhängig von künftigen Geländebewegungen festzulegen, soll eine Festsetzung als Gesamthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull) gewählt werden.

Die Regelungen zur **Bauweise** und zu den **überbaubaren Grundstücksflächen** sollen in dem Gewerbegebiet eine flexible gewerbliche Nutzung ermöglichen. Die bereits im Bebauungsplan Nr. I/St 49 festgesetzte abweichende Bauweise gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO soll fortgeführt werden. Somit gelten auch für die im Plangebiet liegenden gewerblichen Flächen die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude hiervon abweichend mehr als 50 m betragen darf.

In dem Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, welche sich aus der Eigenart der näheren Umgebung bzw. aus der Bestandssituation ableiten lässt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Absatz 1 BauNVO mittels Baugrenzen definiert. In dem GE(e) sind diese möglichst großzügig bemessen und greifen insbesondere entlang der Fuggerstraße die Flucht aus dem Bebauungsplan Nr. I/St 49 auf, um eine bauliche Einfassung des Straßenraums zu erreichen. An der westlichen Grundstücksgrenze erfolgt ein nahtloser Anschluss an die im Bebauungsplan Nr. I/St 49 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, damit eine dauerhafte Flexibilität für die gewerblichen Nutzungen ermöglicht wird. Im Osten wird hingegen ein ausreichender Abstand zur Verler Straße und der angrenzenden Wohnbebauung vorgesehen, um von den schutzwürdigen Nutzungen abzurücken und somit Immissionskonflikte zu vermeiden. Die östliche Baugrenze orientiert sich daher an dem Bestandsgebäude (Verler Straße 70) und weist zur Verler Straße einen Abstand von ca. 35 Metern auf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet orientieren sich eng am Gebäudebestand (Verler Straße 74 und 76), sollen allerdings in angemessener Weise Erweiterungs-/ Anbauspielräume ermöglichen.

5.3 Verkehr und Erschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes ist wie bereits im Bestand über die Fuggerstraße sowie die Verler Straße vorgesehen. Über die Verler Straße ist der Abschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben, über diese Straßen können auch die Anschlussstellen der A2 und der A33 erreicht werden. Um die umliegende Wohnbebauung und die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes durch mit der Planung ermöglichte Zusatzverkehre nicht wesentlich negativ zu belasten, werden im GE(e) und MI die entsprechenden

Nutzungseinschränkungen vorgenommen (vgl. Kapitel 5.1). Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 49 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die Zusatzbelastung auf den Straßen in der Umgebung sowie die Leistungsfähigkeit betroffener Knotenpunkte im Umfeld untersucht hat. Da bereits zum Status Quo die Grenze der Leistungsfähigkeit der Straßen und insbesondere der Knotenpunkte (hier vor allem L 756 / L 787 „Eikelmann-Kreuzung“) erreicht ist, wäre bei hinzukommenden verkehrsintensiven Nutzungen in dem Plangebiet eine Überschreitung dieser Leistungsgrenze zu erwarten. Im weiteren Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68.2 werden bei gegebener Erforderlichkeit die verkehrlichen Rahmenbedingungen gutachterlich geprüft und das Straßensystem hinsichtlich der Aufnahmefähigkeit durch zusätzlichen gewerblichen Verkehr bewertet. Die gutachterlichen Ergebnisse sind mit den Fachämtern zu erörtern und werden in die Entwurfsplanung einzufließen.

Die Erschließung der zentral im Plangebiet liegenden Gewerbefläche erfolgt im Norden über die Fuggerstraße, welche grundsätzlich über eine ausreichende Dimensionierung für gewerbliche Verkehre verfügt. Die östliche Gewerbefläche ist im Bestand in Richtung Osten von der Verler Straße aus erschlossen, kann zukünftig in Abhängigkeit von den Grundstückszuschnitten und Eigentumsverhältnissen weiterhin über die Verler Straße aber auch über die Fuggerstraße erschlossen werden. Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet ist im Bestand ebenfalls in Richtung Osten von der Verler Straße aus erschlossen.

Um für die Baugrundstücke im Mischgebiet planungsrechtlich eine ausreichende Erschließung sicherstellen zu können, wird auf dem Flurstück 1092 zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 1006 und 1007 ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB festgesetzt. Die Erschließung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht kommt hier in Betracht, weil die Herstellung eines öffentlichen Straßenanschlusses nicht erforderlich ist. Die Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes entspricht der heutigen Zufahrtssituation, sodass folglich auf einen geringen Eingriff in die private Nutzung der Grundstücke und den Baumbestand auf dem betroffenen Flurstück geachtet wurde.

Die **ÖPNV-Erschließung** des Planbereiches erfolgt über die Buslinien 46 (Richtung Sennestadt Bahnhof und Stukenbrock) und 47 (Richtung Sennestadt Bahnhof und Schloß Holte Bahnhof) an das öffentliche Nahverkehrsnetz. Die Bushaltestelle befindet sich im Kreuzungsbereich Fuggerstraße / Verler Straße jeweils auf der östlichen und der westlichen Straßenseite der Verler Straße. In der Mitte der Verler Straße befindet sich eine Querungshilfe. Südlich des Plangebietes befindet sich an der Krackser Straße in ca. 600 m fußläufiger Entfernung zur Kreuzung Fuggerstraße / Verler Straße der Bahnhof Sennestadt mit Anbindung an das Regionalbahnnetz der Regionalbahnlinie RB 74 (Senne-Bahn). Diese verkehrt montags bis freitags von etwa 5:30-9:00 Uhr und 13:00-20:00 Uhr im Halbstundentakt und in den restlichen Betriebszeiten im Stundentakt.

5.4 Immissionsschutz

Bei städtebaulichen Planungen sind insbesondere die Grundsätze der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die weit gefassten Belange des Umweltschutzes zu beachten, hier insbesondere auch im Hinblick auf die umweltbezogenen Auswirkungen von städtebaulichen Nutzungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt.

Nach dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Immissionskonflikte durch eine räumliche Trennung emittierender und schutzbedürftiger

Nutzungen möglichst zu vermeiden oder zu minimieren. Ziel ist die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen.

Die planerischen Fragen und die zulässigen Immissionsbelastungen sind im Planverfahren sachgerecht zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Als Abwägungsgrundlage dienen hierfür unter anderem gutachterliche Untersuchungen, die im weiteren Verfahren zu erstellen sind.

Gewerbelärm:

Das Plangebiet wird bereits durch die gewerblich-industriellen Nutzungen des Logistik-Park Fuggerstraße (Bebauungsplan Nr. I/S 49) vorbelastet. Diese Vorbelastungen sind im Zuge der vorliegenden Gewerbegebietserweiterung zu berücksichtigen, um die Verträglichkeit der neu geplanten (insbesondere gewerblichen) Nutzungen mit den schutzbedürftigen (Wohn-) Nutzungen im Plangebiet selbst und im näheren Umfeld zu gewährleisten. Hierbei sind die Vorbelastungen z. B. schutzwürdiger Wohnnutzungen durch bestehende Gewerbenutzungen und Auswirkungen durch die vorgesehene Neuplanung entsprechend zu addieren (hier: Gesamtbetrachtung Gewerbelärm am Immissionsort).

Dabei sind die Nutzungen bzw. deren Emissionen relevant, die planungsrechtlich allgemein durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden. Westlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 68.2 werden die Flächen entlang der Fuggerstraße gewerblich-industriell genutzt. Grundlage für die Ansiedlung der dort ansässigen Betriebe ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I/St 49, welcher Emissionskontingente LEK für den Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) gemäß DIN 45691 und Planeinschrieb bestimmt. Die Festsetzung und Staffelung der im Bebauungsplan Nr. I/St 49 festgesetzten Industriegebiete ist zum Schutz der Wohngebiete insbesondere entlang der Verler Straße getroffen worden. Die gewerblich-industriellen Flächen sind vollständig realisiert.

Als wesentliche Immissionsorte im nahen Umfeld des Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 68.2 sind zunächst die Wohngebäude in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten östlich der Verler Straße zu nennen. Den im Plangebiet liegenden Wohnnutzungen kommt ein Schutzanspruch analog zu Mischgebieten zu.

Um eine Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den im Umfeld vorhandenen (Wohn-) Nutzungen zu gewährleisten, soll ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung festgesetzt werden. Im Zuge des Planverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, sodass eine im Gewerbegebiet erforderliche gebietsinterne Nutzungsgliederung unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchungen zum Entwurf des Bebauungsplanes weiter zu konkretisieren ist. Eine Steuerung der Gewerbelärmentwicklung kann dann ggf. über das Instrument immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel (IFSP) gesteuert werden, sodass sichergestellt wird, dass keine unzumutbaren Lärmbelastungen vom Plangebiet ausgehen.

Verkehrslärm:

Die verkehrslärmbedingten Lärmauswirkungen an den betroffenen Immissionsorten sind im weiteren Verfahren gutachterlich zu prüfen, sofern dies für den Nachweis der Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich ist. Die entsprechenden Untersuchungen werden zum Entwurf vorgelegt.

Sonstige Immissionen und Störfallschutz:

Die Belastungen durch sonstige Immissionen (Staub, Gerüche, Erschütterungen, Licht, Luftverunreinigungen etc.) entsprechen nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen in einem Gewerbegebiet. Eine besondere Konfliktlage wird bislang nicht gesehen. Auch sind der Stadt innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche keine Betriebsbereiche nach Störfallverordnung bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf weder hinsichtlich sonstiger Immissionen noch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz gesehen.

5.5 Waldflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen im Norden und Osten werden dem Hintergrund ihrer besonderen Klima- und Artenschutzfunktion entsprechend als Wald gem. § 9 Absatz 1 Ziffer 18b BauGB festgesetzt und dementsprechend gesichert. Insbesondere die im Norden des Plangebietes liegende Waldfläche ist Bestandteil einer sich nach Norden großräumig zusammenhängender Waldfläche, die eine große Bedeutung hinsichtlich stadtklimatischer Belange und der Freiraumfunktion ausweist.

5.6 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die bestehenden Gehölzflächen entlang der Bahnlinie am Südrand des Plangebietes sollen gemäß § 9 Absatz Nummer 25b BauGB als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Dies dient dazu, die entsprechenden Strukturen im Sinne der ganzheitlichen Standortentwicklung fortzuführen und das Gebiet insgesamt von der im Süden angrenzenden Bahntrasse mit Hilfe einer raumwirksamen Anpflanzung abzugrenzen.

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Leitungen und sonstige Anlagen der technischen Infrastruktur (Wasserver- und -entsorgung, Elektrizität u.a.) sind im Plangebiet für die bestehenden Gebäude und Nutzungen bereits vorhanden. Nach heutigem Kenntnisstand kann die Versorgung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen durch das bestehende Netz gewährleistet werden. im Zuge des Planverfahrens werden die zuständigen Fachbehörden/Fachämter sowie Versorgungsträger eingebunden.

6. Belange des Umweltschutzes

Mit der Novelle des BauGB im Jahr 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen einer Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. **Umweltbericht** zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte sollen zunächst dazu dienen, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen sowie die sonstigen umweltbezogenen Abwägungsmaterialien zu sammeln. Diesbezüglich wird ergänzend auch auf die Anlage C verwiesen. Auf dieser Grundlage wird

der Umweltbericht im weiteren Planverfahren erarbeitet und zum Entwurf gemäß § 3 Absatz 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die obenstehende Darstellung der Planungsziele und -inhalte verwiesen.

Die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des bestehenden Planungsrechts zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Absatz 3 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, da bereits auf Grundlage des § 34 BauGB Planungsrecht besteht und durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans keine Verschlechterung zu erwarten ist. Eine **Eingriffsbilanzierung** ist daher voraussichtlich nicht erforderlich.

Mit Blick auf die Belange des **Artenschutzes** sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Kartierungen über Vorkommen planungsrelevanter oder sonstiger geschützter Arten liegen bislang nicht vor. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften wird ein Fachbüro hinzugezogen.

Darüber hinaus wird bzgl. **weiterer umweltrelevanter Fragstellungen** (Gewässer, Bodenschutz, Klimaschutz/-anpassung, Altlasten etc.) zur späteren Offenlage auf die Aussagen der Fachämter/-behörden Bezug genommen.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet voraussichtlich nicht notwendig.

Zur Sicherstellung der geometrischen Eindeutigkeit des vorliegenden Geltungsbereichs ist Parallel zum weiteren Verfahren eine Ausparzellierung des Waldbereiches südlich der Verkehrsfläche der Fuggerstraße (Teilfläche des Flurstücks Nr. 983) erforderlich. Eigentümerin des Flurstückes ist die Stadt Bielefeld.

7.2 Flächenbilanz

Teilfläche/ Nutzung	Flächengröße in ha (Werte gerundet)
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (GEe)	4,63
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (MI)	0,42
Waldfläche	2,65
Gesamtfläche Plangebiet ca.	7,7

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Das Bebauungsplanverfahren beruht auf einer städtischen Initiative und wird somit durch die Stadt Bielefeld selbst erarbeitet. Die finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplanverfahrens auf den Haushalt der Stadt Bielefeld für z.B. erforderliche Gutachten und Fachplanungen werden im weiteren Verfahren ermittelt.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

Auswirkungen auf rechtsverbindliche Bebauungspläne bestehen nicht, da das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 68.2 „Gewerbegebiet Fuggerstraße, Verler Straße / Sennestadt“ derzeit nach § 34 BauGB zu bewerten ist.

Das Plangebiet wird vom Geltungsbereich des als Satzung beschlossenen Landschaftsplans Bielefeld-Senne erfasst (s. Kapitel 3). Auf den betroffenen Flächen treten mit Rechtskraft des Bebauungsplans die dort bislang entgegenstehenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans entsprechend zurück, sofern der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem nicht widerspricht.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 68.2 „Gewerbegebiet Fuggerstraße, Verler Straße / Sennestadt“ wird als sog. angebotsorientierter Bebauungsplan in einem Regelverfahren gemäß §§ 2 und 10 BauGB aufgestellt.

Die vorgelegten Unterlagen sollen Gegenstand der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB sein, um den Entwicklungsrahmen weiter zu konkretisieren und um mögliche relevante Planinhalte und -fragestellungen weiter abzustimmen. Im Vordergrund steht somit zunächst die Klärung der grundlegenden Fragen zum Plankonzept sowie zu natur- und wasserwirtschaftlichen sowie verkehrs- und emissionsbedingten Belangen, um weitergehende Rahmenbedingungen und planerische Erfordernisse zu ermitteln. Nach Klärung dieser für die Fortführung des Planverfahrens wesentlichen Aspekte werden die erforderlichen fachgutachterlichen Untersuchungen abgestimmt. Darauf aufbauend wird dann im Weiteren der Bebauungsplan fortentwickelt und gemäß BauGB ausgearbeitet (Rechtsplan).

8. Vorliegende Gutachten

Bislang sind keine Gutachten Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, da diese auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses im weiteren Verfahren erstellt werden.

Bielefeld, im September 2024

Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.32