BEBAUUNGSPLAN NR. 68.2

„Gewerbegebiet Fuggerstraße, Verler Straße /Sennestadt“

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. **ALLGEMEINES**
2. **ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS**
3. **PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG**
4. **PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT**
5. **BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG**
   - 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
   - 5.2 VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG
   - 5.3 IMMISSIONSSCHUTZ
   - 5.4 VER- UND ENTSORGUNG SOWIE WASSERWIRTSCHAFT
   - 5.5 DENKMALSCHUTZ
   - 5.6 GRÜNORDNUNG
6. **BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**
   - 6.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT
   - 6.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG
   - 6.3 ARTENSCHUTZ
   - 6.4 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ
   - 6.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL
   - 6.6 STADTKLIMA, KLIMAANPASSUNG UND KLIMASCHUTZ
7. **UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG**
8. **VORLIEGENDE GUTACHTEN**

1. ALLGEMEINES

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 Fuggerstraße und Verler Straße wurden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen, sodass diese derzeit nach §§ 34 (unbeplanter Innenbereich) und 35 BauGB (Außenbereich) 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 zu den an der Verler Straße befindlichen Nutzungen. Hierzu zählt der derzeit ungenutzte Bürokomplex mit in Teilen bis zu 6 Vollgeschossen. Auf dem östlichen und nördlichen Teil des Grundstücks befindet sich eine weitläufige Stellplatzfläche. Im südlichen Bereich des Plangebietes und im nordöstlichen Bereich haben sich zwei begrünte mit Bäumen bewachsene Flächen entwickelt. Östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich drei gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen, die von zwei dichten baumbestandenen Waldflächen umgeben sind. 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 Flurstücke 888, 983 und 1092
- 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 3,85 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan. Dabei fällt das Gelände von der Fuggerstraße im nördlichen Bereich in Richtung Süden um etwa zwei bis drei Meter ab.



Abbildung 1 – Auszug aus dem Luftbild 2025

3. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG

a) 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 angrenzend an den Geltungsbereich des Bebaunugsplanes 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 zur 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 Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in Randlage des gesamten GIB ist zur planerischen Konfliktbewältigung mit Blick auf die östlich angrenzenden Wohnnnutzungen städtebaulich erforderlich. Im Ergebnis sind somit keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung erkennbar.

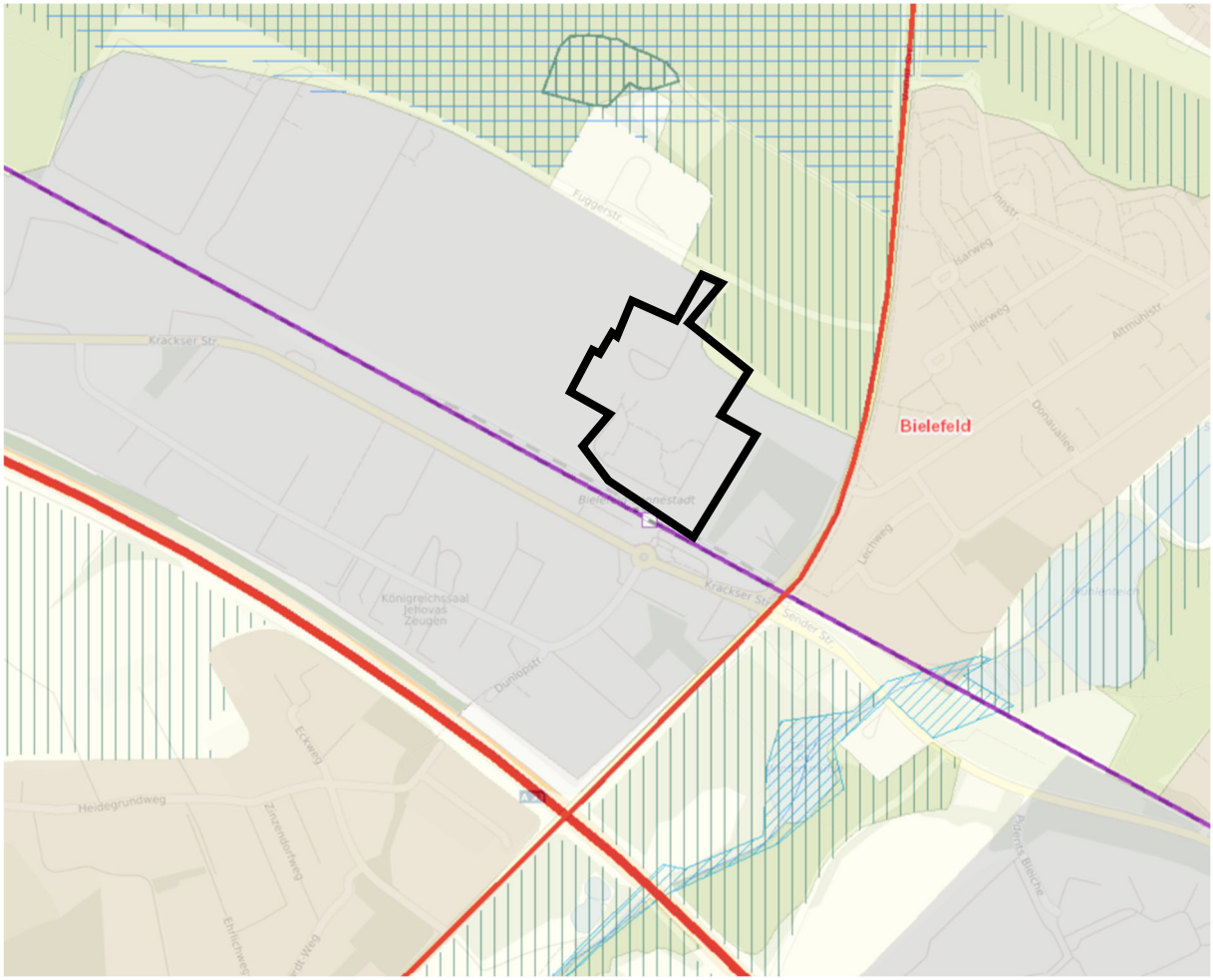

Abbildung 2 – Auszug aus dem Regionalplan OWL (2024)

b) Flächennutzugsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist das zum Bebauungsplanentwurf verkleinerte Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nachrichtlich ist für den kleinen nördlichen Bereich mit der Zufahrt zum Plangebiets zudem die Lage in einem Landschaftsschutzgebiet aus dem Landschaftsplan übernommen worden.

Die zur Umsetzung der ursprünglichen Planung zum Aufstellungsbeschluss zunächst angedachte Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht länger erforderlich, da für diesen Bereich kein Regelungsbedarf für das Erreichen der städtebaulichen Ziele besteht. Die 271. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 68.2 „Gewerbegebiet Fuggerstraße, Verler Straße / Sennestadt“ wird somit eingestellt. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

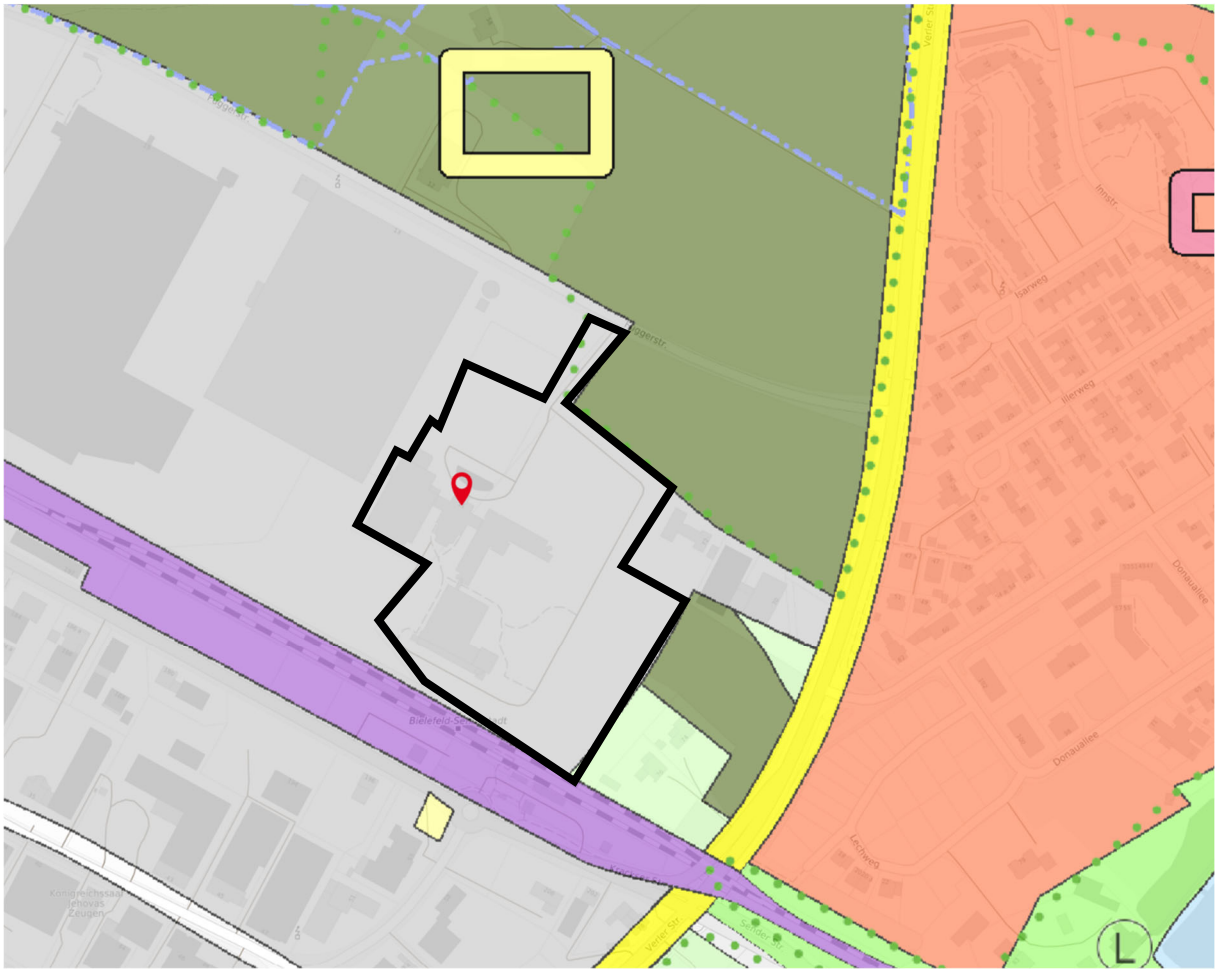

Abbildung 3 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld

c) Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt lediglich im Bereich der Grundstückszufahrt teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld-Senne. Dieser nördliche Teilbereich des Plangebietes wird von dem im Landschaftsplan festgesetzten Landschaftsschutzgebiet Trockensenne erfasst, der weitere Bereich des verkleinerten Geltungsbereiches hingegen wird nicht von einem festgesetzten Schutzgebiet erfasst.

Damit hat die vorgesehene Planung nur äußerst geringe Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-Senne. Der Landschaftsplan tritt an dieser Stelle mit seinen widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen mit Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft.

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.

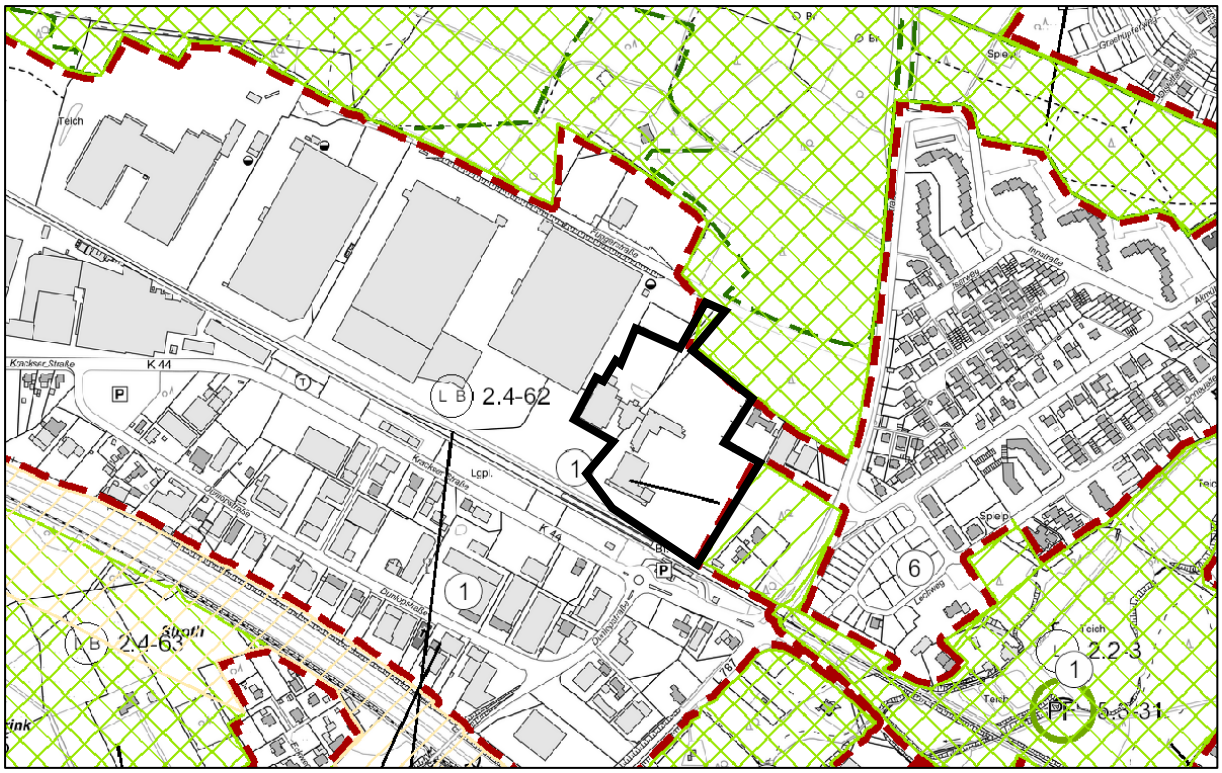

Abbildung 4 – Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Bielefeld inkl. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

d) 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).

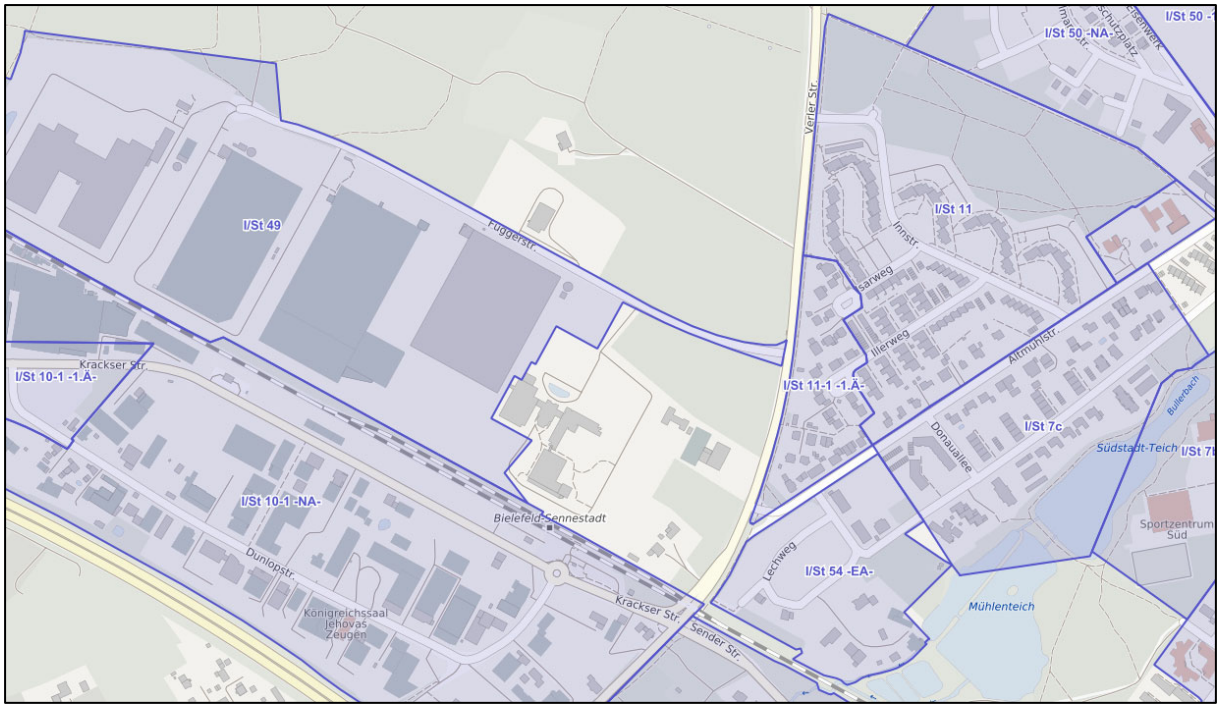

Abbildung 5 – Übersicht geltendes Planungsrecht (ohne Maßstab)

- 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 gewerbliche 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.
- Der östlich angrenzende Bereich bis zur Verler Straße (einschließlich der Hausnummern 70 - 76) ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu werten.
- 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 sowohl die vorhandenen Bahnflächen als auch die angrenzenden Gewerbegebiete entlang der Krackser Straße und Dunlopstraße.

e) Baulandstrategie

Die Baulandstrategie findet hier keine Anwendung. Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen, sodass bereits Baurecht besteht. Mit der Planaufstellung findet folglich keine Wertsteigerung und Intensivierung der Ausnutzung des Grundstücks statt, da lediglich die Art der Nutzung geregelt wird.

4. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Zum Entwurf des Bebauungsplanes hat sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich verkleinert. Ursprünglich war zum Aufstellungsbeschluss vorgesehen, die östlich angrenzenden Wohn- und Gewerbegrundstücke aufgrund des direkten räumlichen Zusammenhangs ebenfalls mit in den Geltungsbereich einzubeziehen. Das städtebauliche Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht insbesondere für das Grundstück Fuggerstraße 11. Aufgrund des bestehenden Leerstandes sowie der vorhandenen Entwicklungspotenziale soll die zukünftige gewerbliche Nutzung an diesem Standort planungsrechtlich gesteuert werden, um Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Wohnnutzungen zu vermeiden. Die östlich angrenzenden Wohn- und Gewerbegrundstücke sowie das Waldstück im Bereich der Verler Straße waren ursprünglich ergänzend in den Geltungsbereich aufgenommen worden, um die vorhandene Nutzungsstruktur umfassend zu berücksichtigen und städtebaulich zu sichern. Im Laufe des Verfahrens hat sich jedoch gezeigt, dass für diese Flächen kein eigenständiges Planungserfordernis besteht und die

angestrebten Planungsziele auch mit einem verkleinerten Geltungsbereich erreicht werden können. Darüber hinaus wurde seitens des Fachamtes angeregt, das im Eckbereich der Fuggerstraße und Verler Straße gelegene Waldstück aus dem Geltungsbereich herauszunehmen. (Bereich des Landschafts-schutzgebietes LSG 2.2-2 „Trockensenne“). Mit dem nun verkleinerten Geltungsbereich und den im Folgenden dargestellten reduzierten Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes lassen sich dennoch die angestrebten städtebaulichen Ziele von einem harmonischen und verträglichen Übergang der Nutzungen von Gewerbe und Wohnen realisieren, ohne dass für die übrigen Flächen ein Planungserfordernis bestehen würde.

4.1 PLANUNGSZIELE

Übergeordnetes Planungsziel der Stadt Bielefeld ist die Steuerung von Gewerbestandorten und 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 eingeschränkten Gewerbegebiets, 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.

Hierzu soll eine wohnverträgliche gewerbliche Entwicklung zwischen den westlich gelegenen Logistikbetrieben und den östlich angrenzenden kleinmaßstäbigen gewerblichen Betrieben und Wohnnutzungen geschaffen werden. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt und die zukünftigen Entwicklungsabsichten des Grundstückeigentümers nicht bekannt sind, soll gleichzeitig im Sinne der planerischen Zurückhaltung und einer möglichst großen Flexibilität der zukünftigen Gewerbebetriebe der Regelungsbestandteil des Bebauungsplans möglichst gering ausfallen. Aus diesem Grund wird der Bauleitplan als einfacher Bebauungsplan ausgestaltet, der lediglich die Art der baulichen Nutzung verbindlich regeln soll.

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 kleinen Gehölzstrukturen zu erhalten, um eine sinnvolle und angemessene landschaftliche Einbindung der Flächen zu gewährleisten. Gleichzeitig kann mit Hilfe des Erhalts der Gehölzstrukturen eine optisch trennende Wirkung erzielt werden, sodass eine gewerbliche Entwicklung auf den Flächen in Einklang mit den umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen gebracht werden kann und eine Abschirmung zur Bahnfläche erhalten bleibt.

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 hinaus, 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) ist es nicht erforderlich das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise oder überbaubare Grundstücksflächen zu regeln. Durch das Einfügegebot nach § 34 BauGB werden diese Aspekte weiterhin hinreichend gesteuert, da sich zukünftige Gebäude in das städtebauliche Bild der Umgebung einfügen müssen. Somit wird an dieser Stelle ebenso ein breites Spektrum an Gebäudemaßen ermöglicht.
Für die im Südosten innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gelegenen mischgebietstypischen Nutzungen (Wohnen und kleinteiliges, nicht-störendes Gewerbe) besteht kein Steuerungsbedarf, um die angestrebten Ziele zur städtebaulichen Ordnung für ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen herzustellen. Der Regelungsbedarf bleibt auf die gewerblich genutzte Fläche der Hausnummer Fuggerstraße 11 beschränkt. Vor diesem Hintergrund wurde dieser Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

4.2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF / 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, zum anderen wird aber gleichzeitig eine möglichst große Flexibilität für die zukünftigen Gewerbebetriebe angestrebt. Hierdurch soll der Regelungsbestandteil des Bebauungsplans möglichst gering ausfallen. Neben der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung zum Erhalt von bestehenden Grünstrukturen erforderlich, um das Gebiet weiterhin angemessen in den Siedlungs- und Landschaftsraum einzubinden. Gleichzeitig unterstützt der bestehende „optische Puffer“ zu den angrenzenden Wohnnutzungen den harmonischen Übergang von den gewerblichen zu den wohnbaulichen Nutzungen. Im Süden dient er als Abgrenzung zu den angrenzenden Bahnanlagen.
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. Diese Einschränkung des Gewerbegebiets ermöglicht den zuvor bereits erwähnten harmonischen und verträglichen Übergang von den logistischen Nutzungen westlich des Plangebiets hin zu den Wohnnutzungen entlang der Verler Straße.
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 in diesem Fall primär für nicht störende Betriebe sowie vergleichbare Nutzungen bereitgehalten werden.
Durch die bestehende gewerbliche Nutzung mit seinen weitläufigen Stellplatzflächen ist das Plangebiet bereits heute zu weiten Teilen versiegelt. Somit kann sich auch durch eine zukünftige neue bauliche Nutzung, insbesondere aufgrund der festgesetzten Nutzungsbeschränkungen, keine maßgebliche Intensivierung der baulichen Nutzung verglichen mit dem Ist-Zustand ergeben.

Ein zusätzliches Regelungserfordernis darüber hinaus wird nicht gesehen, da es sich zum einen um einen bestehenden unbeplanten Innenbereich handelt und zum anderen die angestrebten Ziele auf diese Weise bereits erreicht werden können.
Die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen vor dem Hintergrund ihrer besonderen Klima- und Artenschutzfunktion mit der Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25b als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erhalten bleiben. Darüber hinaus eignen sie sich in der Örtlichkeit sehr gut dazu, das Gewerbegebiet gegenüber den angrenzenden Wohnnutzungen vor Immissionen und optisch abzuschirmen. Außerdem wird auf diese Weise der im Norden an das Plangebiet anschließende Freiraum aufgegriffen und sinnvoll weitergeführt, sodass in gewissem Maße eine Ein- und Durchgründung des Plangebietes stattfindet.
Die äußere Erschließung der gewerblichen Flächen erfolgt über die Fuggerstraße. 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 FESTSETZUNG

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 Entwurf vor diesem Hintergrund insbesondere wesentliche Festsetzungen für die Gebietsentwicklung getroffen, die die Art der baulichen Nutzung betreffen. Der Bebauungsplan wird bewusst als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 3 BauGB aufgestellt. Auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird verzichtet, da diese Aspekte weiterhin über § 34 BauGB hinreichend gesteuert werden.
In Anlehnung an das Plankonzept, unter Berücksichtigung der bereits bekannten Immissionssituation aus den angrenzenden 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 wird das Gebiet im Sinne des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) als eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) gemäß § 8 BauNVO mit dem Störgrad eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der bestehenden Nachbarschaft von Gewerbe- und Wohnnutzungen sowie der begrenzten Größe des Plangebietes soll die gewerbliche Entwicklung auf solche Betriebe beschränkt werden, die das Störniveau eines Mischgebietes nicht überschreiten. Hierdurch werden Nutzungskonflikte zwischen den bestehenden Wohnnutzungen und einer künftigen gewerblichen Entwicklung vermieden.
Die Festsetzung eines Mischgebietes kommt hingegen nicht in Betracht. Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Zudem soll die Fläche vorrangig für gewerbliche Nutzungen gesichert und einer weiteren gewerblichen Entwicklung zugeführt werden.
Ebenso wird die Festsetzung zugunsten der Sicherstellung des Verkehrsflusses der umliegenden überörtlichen Verkehrsstraßen und der Aufrechthaltung der Leistungsfähigkeit der Verkehrskontenpunkte sowie zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen 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.
- Tankstellen sind unzulässig.
- Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Kinos sind unzulässig.
- Wettbüros, Wettannahmestellen, Spiel- und Automatenhallen, 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 und verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen, 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. Dies dient ebenso der Klarheit und Rechtssicherheit für die Nutzung des Grundstücks. Gleichzeitig können so die gewerblichen Flächenpotenziale der Stadt Bielefeld möglichst effektiv und primär für produzierende, verarbeitende und handwerksbezogene 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). Gleichzeitig erfolgt der Ausschluss dieser Nutzung, weil

Lagerplätze regelmäßig große Flächen in Anspruch nehmen und aufgrund von Lager- und Umschlagvorgängen zu zusätzlichen Immissions- und Verkehrsbelastungen führen können.
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 Siedlungsschwerpunktes finden sollten, um direkten Besucherverkehr nicht unnötig aus dem Siedlungsraum in das Plangebiet zu ziehen. Gleichzeitig befindet sich das Plangebiet aufgrund seiner Lage innerhalb eines großflächigen Gewerbegebietes (Fuggerstraße/Krackser Straße) nicht in einem solchen integrierten Standort.
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. Zusätzlich würde auch diese Art der Nutzung in nennenswertem Umfang zusätzliche Verkehre erzeugen und das umliegende ausgelastete Straßennetz belasten.
Beherbergungsbetriebe zählen zu den schutzbedürftigen Nutzungen und können spätere Nutzungskonflikte mit gewerblichen Betrieben hervorrufen. Durch den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben sollen zusätzliche immissionsschutzrechtliche Konfliktlagen und daraus resultierende Einschränkungen der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten vermieden werden.
Tankstellen erzeugen regelmäßig zusätzliche gebietsfremde Kundenverkehre und stehen zudem dem Ziel entgegen, die begrenzt verfügbaren Gewerbeflächen vorrangig produzierenden, verarbeitenden und handwerksbezogenen Betrieben zur Verfügung zu stellen.
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 hat die Verwaltung ein Standortkonzept "Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Bielefeld" erarbeitet, um geeignete Standorte für derartige Nutzungen zu lokalisieren. Dieses findet nach politischer Beratung und Beschlussfassung Anwendung für Flächen, 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.

5.2 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 Anschluss 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) die zuvor benannten 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. 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 hinaus, 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 Quali-tätsstufe 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. Nach Aussage des Fachamtes (Amt für Verkehr) ist jedoch davon auszugehen, dass der zusätzliche Verkehr aufgrund der getroffenen Festsetzungen keine relevanten Auswirkungen auf den Knotenpunkt L 756 / L 787 „Eikelmann-Kreuzung“ haben wird.
Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Gewerbefläche erfolgt im Norden über die Fuggerstraße, welche grundsätzlich über eine ausreichende Dimensionierung für gewerbliche Verkehre verfügt. Auf eine weitergehende Gliederung bzw. Einteilung der Gewerbefläche durch das mögliche festsetzen einer Sticherschließung wird bewusst verzichtet, um auch hier eine möglichst große Flexibilität für die zukünftige Entwicklung des Areals zu belassen. Auf diese Weise können zukünftig flächenmäßig sowohl größere als auch kleinere Betriebe angesiedelt werden. Das Festsetzen einer festen Erschließungsstraße hätte diese Flexibilität deutlich eingeschränkt.

Belange ÖPNV

Die ÖPNV-Erschließung des Planbereichs erfolgt über die Buslinien 37 Eckardtsheim - Sennestadt Bahnhof - Sennestadthaus, 46 Sennestadt Bahnhof - Sennestadthaus - Stukenbrock und 47 Sennestadt Bahnhof - Sennestadthaus - Schloß Holte. Das Haltestellenpaar "Fuggerstraße" der Linien 46 und 47 befindet sich in der Verler Straße unmittelbar nördlich der Einmündung der Fuggerstraße, im dortigen Bereich der Verler Straße befindet sich eine Querungshilfe. Das Haltestellenpaar "Donauallee" der Linie 37 befindet sich in ca. 300 m fußläufiger Entfernung von der Einmündung Fuggerstraße / Verler Straße in der Altmühlstraße. Die Linie 37 verkehrt montags bis freitags von etwa 5:30 Uhr bis 20:00 Uhr im Halbstundentakt, samstags von etwa 6:30 Uhr bis 20:00 Uhr im Stundentakt (Verdichtung auf Halbstundentakt von etwa 10:00 bis 16:30 Uhr) und sonntags von etwa 12:00 Uhr bis 20:00 Uhr im Stundentakt. Die Linie 46 verkehrt montags bis freitags von etwa 6:00 bis 21:00 Uhr und samstags von etwa 7:00 bis 21:00 Uhr im Stundentakt, die Linie 47 montags bis freitags von etwa 7:00 bis 20.00 Uhr im Stundentakt (Überlagerung der Linie 46 zu einem gemeinsamen Halbstundentakt).
Ergänzend bietet in der abendlichen Schwachverkehrszeit ab etwa 20:30 Uhr sowie sonntags auch tagsüber das OnDemand-System "meinAnton" ein bedarfsgesteuertes Verkehrsangebot innerhalb des Stadtbezirks Sennestadt an.
Zusätzlich zum Busangebot ist der Bahnhof Sennestadt mit der Regionalbahn-Linie 74 (Senne-Bahn) sowohl an Brackwede, das Bielefelder Zentrum als auch an Hövelhof und Paderborn angeschlossen. Der Bahnhof befindet sich südlich des Planungsgebiets an der Krackser Straße in ca. 600 m fußläufiger Entfernung zur Einmündung Fuggerstraße / Verler Straße und wird im Stundentakt bedient, mit Verdichtung montags bis freitags auf einen

Halbstundentakt in den Zeitfenstern von etwa 5:30 bis 9:00 Uhr und 13:00 bis 20:00 Uhr. Aus diesem Grund sind keine weiteren Belange aus Sicht des ÖPNV zu berücksichtigen.

Belange Radverkehr
Die Art der vorgesehenen Bebauung erfordert eine Berücksichtigung von (überdachten) Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Außenbereich bzw. in den geplanten Gebäuden für Mitarbeitende sowie Besucher und Besucherinnen in erforderlicher Größe.
Hinweise zur Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder sowie Lage und Art der Abstellanlage können den „Hinweisen zum Fahrradparken“ der FGSV entnommen werden.

5.3 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 wurden im Planverfahren sachgerecht geprüft und in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

Gewerbelärm:
Das Plangebiet wird bereits durch die gewerblich-industriellen Nutzungen des Logistik-Park Fuggerstraße (Bebauungsplan Nr. I/S 49) vorbelastet. Diese Vorbelastungen wurden im Zuge der vorliegenden Gewerbegebietserweiterung berücksichtigt, um die Verträglichkeit der neu geplanten gewerblichen Nutzungen mit den schutzbedürftigen (Wohn-) Nutzungen östlich des Plangebiets und im näheren Umfeld zu gewährleisten.
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 zwischen dem Plangebiet und der Verler Straße im Außenbereich gelegenen Wohnnutzungen und die Wohngebäude in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten östlich der Verler Straße zu nennen.
Um eine Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den im Umfeld vorhandenen (Wohn-) Nutzungen zu gewährleisten, wird ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung festgesetzt. Für die immissionsschutzfachlich verträgliche Einbindung zu den umliegenden Wohnnutzungen ist eine Festsetzung mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(e)) mit dem Störgrad eines Mischgebiets (= „nicht wesentlich störend“ im Sinne des § 6 BauNVO) erforderlich. Diese Einschränkung des Gewerbegebiets ermöglicht das zuvor beschriebene Ziel eines harmonischen und verträglichen Übergangs von den logistischen Nutzungen westlich des Plangebiets hin zu den Wohnnutzungen entlang der Verler Straße. Es wird somit sichergestellt, dass keine unzumutbaren Lärmbelastungen vom Plangebiet ausgehen.

Verkehrslärm:
Da es sich um ein gewerblich vorgeprägtes Gebiet handelt und verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen werden, ist nicht von einer Intensivierung der Ausnutzung des Grundstücks verbunden mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen gegenüber der Bestandssituation auszugehen. Eine Verschlechterung der Wohnsituationen ist folglich nicht erkennbar.

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. Die getroffenen Nutzungseinschränkungen sorgen gleichzeitig für eine Sicherung der bestehenden Situation.

5.4 VER- UND ENTSORGUNG SOWIE WASSERWIRTSCHAFT

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bebaute Bestandssituation mit funktionierender Entwässerung. Innerhalb des Plangebiets bestehen bereits Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze und die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist grundsätzlich gesichert.
Da der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzung regelt und keine Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung oder Erschließung trifft, ergeben sich keine besonderen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung. Im Falle einer möglichen Neubebauung ist die konkrete Entwässerungssituation im Rahmen der jeweiligen Planung erneut zu betrachten. Insbesondere kann nicht ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass das Niederschlagswasser auch künftig, wie derzeit im Bestand, über private Kanäle und private Nachbargrundstücke abgeleitet werden kann. Die grundsätzliche Möglichkeit einer ordnungsgemäßen Entwässerung ist jedoch gegeben. Welche konkrete Lösung zur Niederschlagswasserbeseitigung gewählt wird, kann daher im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung auf Grundlage des jeweiligen Vorhabens festgelegt werden.
Diese Vorgehensweise ermöglicht zugleich eine möglichst hohe Flexibilität für die künftige Entwicklung der Grundstücke. Über die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung hinausgehende Regelungen sollen daher soweit wie möglich offengehalten werden. Aus diesem Grund wird beispielsweise auch davon abgesehen, mögliche Kanaltrassen bereits auf Ebene des Bebauungsplanes durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten privater Dritter zu sichern.
Abhängig von der konkreten Planung kommen für die Niederschlagswasserbeseitigung unterschiedliche Lösungen in Betracht. Hierzu zählen beispielsweise die vollständige oder teilweise Versickerung des Niederschlagswassers, wie sie bereits im Bestand und in der näheren Umgebung erfolgt, ein Anschluss an bestehende private Kanäle oder eine Ableitung über Hebeanlagen in Richtung Fuggerstraße. Ebenso können sich aus dem jeweiligen Vorhaben Anforderungen an die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ergeben. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen können auf der nachgelagerten Genehmigungs- und Umsetzungsebene konkretisiert und in die jeweilige Planung integriert werden. Diese Möglichkeiten können in die konkreten Planungen eines Vorhabens einfacher und flexibel integriert werden.
Ein weitergehender Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplanes besteht daher nicht.

<u>Überflutungsvorsorge</u>
Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet

werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:
Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/ Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.
Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der (privaten) Straße, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Rechtliche Voraussetzungen
Für die Versickerung von Niederschlagswasser in (privaten) öffentlichen Mulden ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG bei der zuständigen Behörde zu stellen.
Wegen der geplanten Nutzungsänderungen im Einleitungsgebiet ist eine Anpassung des bestehenden Wasserrechtes erforderlich. Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

Kosten
Die entwässerungstechnische Erschließung des Baugebietes ist vorhanden. Es fallen keine zusätzlichen Kosten oder Folgekosten an.

5.5 DENKMALSCHUTZ
Baudenkmäler
In dem verkleinerten Geltungsbereich befindet sich kein Baudenkmal. Lediglich das angrenzende Gebäude Verler Straße 76, ein Fachwerk-Kotten, ist mit der Nummer 287 als Baudenkmal der Stadt Bielefeld gelistet.

Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

5.6 GRÜNORDNUNG

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 sowie am östlichen Rand 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 zum einen insgesamt von der im Süden angrenzenden Bahntrasse mit Hilfe einer raumwirksamen Bepflanzung abzugrenzen und andererseits einen Puffer zu der angrenzenden Wohnnutzung im Osten zu erhalten.

6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

6.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

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. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nummer 68.2 ist 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 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). Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften wurde 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68.2 „Gewerbegebiet Fuggerstraße, Verler Straße / Sennestadt“ der Stadt Bielefeld wird primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere führen, da mit dem geplanten Vorhaben der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen einhergeht. Aufgrund des fast vollständigen Erhalts der Gehölze und des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades des Plangebietes, sind lediglich geringe Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten.

Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser formuliert, die durch Festsetzung im Bebauungsplan oder im Rahmen der Ausführung berücksichtigt werden:

- Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags werden Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz potenziell vorkommender Vögel, Reptilien und

Fledermäuse vorgesehen. In Ergänzung zu den Ergebnissen des Artenschutzfachbeitrags werden im Umweltbericht Maßnahmen empfohlen, die die Anlockwirkung künstlicher Lichtquellen auf Insekten verringern und eine Tötung von Insekten somit vermeiden sollen.

- Zum Schutz von Wasser und Boden werden Beeinträchtigungen nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden und die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen vermieden wird. Die Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen muss gewährleistet werden.
- Zum Schutz der Pflanzen sind die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sind auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen zu beschränken. Die an das Plangebiet angrenzenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m
    - keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
    - nichts gelagert wird
    - keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden

Hinweise auf kumulative Auswirkungen, die durch die Umsetzung des Bauleitplanverfahrens bewirkt werden, haben sich bislang nicht ergeben. Auf die ausführliche Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht wird verwiesen. Entsprechend den Vorgaben des § 4c BauGB erfolgt eine Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die Stadt Bielefeld. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und der geregelten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird die Bauleitplanung insgesamt als vertretbar angesehen.

6.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Das Plangebiet befindet sich derzeit bereits im unbeplanten Innenbereich, gleichzeitig ist es bereits umfangreich baulich genutzt. Trotz des bereits bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB ist eine verbindliche städtebauliche Steuerung erforderlich, weil zwischen dem industriell-logistisch geprägten Bereich im Westen und den schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Osten ein Nutzungskonflikt besteht und das angrenzende Straßennetz bereits hoch ausgelastet ist. Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets, den Ausschluss besonders störender beziehungsweise verkehrsintensiver Nutzungen und den Erhalt abschirmender Gehölzstrukturen wird eine standortgerechte, flächensparende und nachbarschaftsverträgliche Gewerbeentwicklung ermöglicht. Ergänzend wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen.
Die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete Maßnahme stellt i. W. eine Konkretisierung und Einschränkung der Art der baulichen Nutzung dar. Die Stadt Bielefeld hält die Planung daher grundsätzlich für vertretbar und vor dem Hintergrund der dargelegten Planungsziele für sinnvoll. Somit wird der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt.
Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Plangebiet und der Umgebung wird ein Verzicht auf das Vorhaben (Null-

Variante) der Zielsetzung der Stadt Bielefeld nicht gerecht. Bei einem Vorhabenverzicht könnte die aktuelle Bestandssituation mittelfristig erhalten werden. Nach aktuellem Planungsrecht könnten auch Nutzungen erfolgen, die die Umgebung stärker belasten als durch die Bauleitplanung gegeben ist. Gleichwohl würden, entsprechend des vorhandenen Bedarfs an Gewerbeflächen, diese an anderer Stelle geschaffen werden müssen.

Kompensationsmaßnahmen

Für das Plangebiet besteht bereits Planungsrecht nach § 34 BauGB. Da durch den einfachen Bebauungsplan insbesondere kein Maß der baulichen Nutzung bzw. keine GRZ festgesetzt wird, werden gegenüber dem bestehenden Planungsrecht nach § 34 BauGB keine zusätzlichen Baurechte und damit keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht.
Die Eingriffsregelung wurde geprüft und es entsteht auf Grund des bestehenden Planungsrechts kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.
Die Fläche wird nicht von spezifischen Regelungen zum Landschafts- und Naturschutz erfasst (Landschafts- und Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotope oder ähnliche), jedoch sind zwei kleinere Gehölzbestände vorhanden, die zum Erhalt festgesetzt werden.

6.3 ARTENSCHUTZ

a) Artenschutzrechtliche Prüfung

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 unter anderem 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 (sogenannte artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Im Zusammenhang mit dem Vorhaben wurde im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht, ob gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Der erstellte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag dient hierfür als fachliche Grundlage.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen der §§ 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Damit sind die entsprechenden Artenschutzbestimmungen der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Bei Zuwiderhandlungen gegen die Artenschutzbestimmungen sind §§ 69ff BNatSchG zu beachten.“ (MKULNV 2016)

Vorhaben in diesem Zusammenhang sind:
1. nach § 15 BNatSchG i. V. m. § 30ff LNatSchG NRW zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft. Mögliche Trägerverfahren sind in § 33 Abs. 1 - 3 LNatSchG NRW genannt (z.B. Erlaubnisse, Genehmigungen, Planfeststellungen).
2. nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zulässige Vorhaben (§§ 30, 33, 34, 35 BauGB).

„Die ordnungsgemäße land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Bodennutzung sowie Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen sind keine Vorhaben im Sinne der VV-Artenschutz.
Bei der ASP handelt es sich um eine eigenständige Prüfung, die nicht durch andere Prüfverfahren ersetzt werden kann (z. B. Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Prüfung nach der Eingriffsregelung, Prüfung nach Umweltschadensgesetz). Die ASP sollte soweit möglich mit den Prüfschritten anderer Verfahren verbunden werden.“ (MKULNV 2016)

Prüfung der artenschutzrechtlichen Tatbestände (Prüfumfang)
„Bei einer ASP beschränkt sich der Prüfumfang auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Wenn in Natura 2000-Gebieten FFH-Arten betroffen sind, die zugleich in Anhang II und IV der FFH-RL aufgeführt sind, ist neben der FFH-Verträglichkeitsprüfung auch eine ASP durchzuführen. Dies gilt ebenso für europäische Vogelarten des Anhangs I und des Art. 4 Abs. 2 V-RL.
Die „nur" national besonders geschützten Arten sind nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten freigestellt und werden wie alle übrigen Arten grundsätzlich nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt." (MKULNV 2016)

Formale Konsequenzen (Verbotstatbestände)
Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Entsprechend § 45 Abs. 7 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden im Einzelfall Ausnahmen von diesen Verboten zulassen.
Planungsrelevante Arten
„Planungsrelevante Arten sind eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen geschützten Arten, die bei einer Artenschutzprüfung (ASP) im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind. Das LANUV bestimmt die für Nordrhein-Westfalen planungsrelevanten Arten nach einheitlichen naturschutzfachlichen Kriterien […].
Der Begriff „planungsrelevante Arten" ist weit zu verstehen. Er ist nicht nur auf die Anwendung in Planungsverfahren beschränkt, sondern bezieht sich auf die Anwendung in allen Planungs- und Zulassungsverfahren […].
Die übrigen FFH-Anhang IV-Arten und europäischen Vogelarten sind entweder in Nordrhein-Westfalen ausgestorbene Arten, Irrgäste sowie sporadische Zuwanderer. Solche unsteten Vorkommen können bei der Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens sinnvollerweise keine Rolle spielen. Oder es handelt sich um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Im Regelfall kann bei diesen Arten davon ausgegangen werden, dass nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird (d. h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko).
Die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüften Arten sind im Rahmen des Planungs- oder Zulassungsverfahrens zu berücksichtigen. Das Nichtvorliegen der Verbotstatbestände ist für diese Arten in geeigneter Weise in der ASP zu dokumentieren. Sofern ausnahmsweise die Möglichkeit besteht, dass die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG infolge des Vorhabens bei einer nicht planungsrelevanten Art erfüllt werden, wäre die Behandlung einer solchen Art im Planungs- oder Zulassungsverfahren geboten (z. B. bei Arten, die gemäß der Roten Liste im entsprechenden Naturraum bedroht sind, oder bei bedeutenden lokalen Populationen mit nennenswerten Beständen im Bereich des Plans/Vorhabens)." (MKULNV 2016)

Methodik:
Der Ablauf und die Inhalte einer Artenschutzprüfung umfassen die folgenden drei Stufen (MWEBWV 2010):

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)
In dieser Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände
Hier werden Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen und ggf. ein Risikomanagement konzipiert. Anschließend wird geprüft, bei welchen Arten trotz dieser Maßnahmen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird. Sofern eine vorhabenspezifische Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände anzunehmen ist, ist ein Ausnahmeverfahren der Stufe III durchzuführen. In der Regel wird durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahen das Eintreten der Verbotstatbestände verhindert. Damit ist die Durchführung der Stufe III der Artenschutzprüfung überwiegend nicht erforderlich.

Stufe III: Ausnahmeverfahren
In dieser Stufe wird geprüft, ob die drei Ausnahmevoraussetzungen (zwingende Gründe, Alternativlosigkeit, Erhaltungszustand) vorliegen und insofern eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann.

Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben erfolgt entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) (MKULNV 2016).
Im Rahmen der Artenschutzprüfung ist eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Untersuchungsraum vorkommenden Tier- und Pflanzenarten erforderlich. Im Regelfall bedarf es einer Gesamtschau, die sich auf eine Auswertung vorhandener Erkenntnisse (z. B. Datenbanken) und bei Bedarf auch methodisch beanstandungsfreie Erfassungen vor Ort gründet.
Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde mit Stellungnahme vom 28.04.2025 darauf hingewiesen, dass ein Vorkommen der Zauneidechse im Vorhabenbereich nicht ausgeschlossen werden kann und infolgedessen eine Zauneidechsenkartierung durchzuführen ist. Aufgrund der fehlenden Betretungsmöglichkeit konnte die Kartierung jedoch nicht durchgeführt werden, so dass stattdessen eine Worst-Case-Betrachtung gewählt wurde.

Das Plangebiet weist teilweise ein Mosaik aus grasigen Flächen und Gehölzen auf, weshalb ein Vorkommen der Zauneidechse in diesen Bereichen nicht auszuschließen ist. Es ist außerdem nicht auszuschließen, dass sich geeignete Fortpflanzungs- und Überwinterungshabitate im Plangebiet befinden. Im Bereich, des im Süden an das Plangebiet angrenzenden, Bahndammes befindet sich ein bekanntes Vorkommen der Zauneidechse.
Die Gebäude im Plangebiet könnten ggf. Fledermäusen als Quartier dienen. Hierbei könnten vor allem die Spalten unter der Attikaverkleidungen eine Funktion als Sommerquartier übernehmen.
An den Bäumen im Bereich der Parkplätze sind, auf Grund des überwiegend geringen Durchmessers der Stämme, keine Höhlen zu erwarten. Ggf. können die Bäume eine Funktion als Brutstandort für häufige und verbreitete Vogelarten übernehmen.
Der dichte Waldbestand im Südosten des Plangebietes könnte Höhlen aufweisen, die Fledermäusen als Quartier oder Höhlenbrütern als Brutstandort dienen könnten. Weiterhin weist der Wald eine Lebensraumeignung als Brutstandort für Wald- bzw. Gehölzbrüter auf.

Das Plangebiet kann eine Funktion als nicht essenzielles Jagdhabitat für Fledermäuse (z. B. Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus) übernehmen.

Besonders geschützte Pflanzenarten
Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Häufige und ungefährdete Tierarten
Durch die folgende Schutzmaßnahme wird sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Hinblick auf häufige und verbreitete Vogelarten ausgelöst werden. Das Eintreten unvermeidbarer Beeinträchtigungen wird durch die Einhaltung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen sichergestellt:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. / 29. Februar durchzuführen. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf zukünftig versiegelte Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Das Vorhaben entspricht dem Regelfall, so dass von einer vertiefenden Betrachtung der häufigen und verbreiteten Vogelarten im Rahmen der Konfliktanalyse abgesehen werden kann.

Die Vorprüfung des Artenspektrums im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68.2 „Gewerbegebiet Fuggerstraße, Verler Straße / Sennestadt“ der Stadt Bielefeld ergab, dass für drei Fledermausarten, eine planungsrelevante Vogelart und eine Reptilienart eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Die zukünftigen Veränderungen im Geltungsbereich könnten Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten bewirken, die eine Betrachtung im Rahmen der vertiefenden Prüfung der Stufe II nach sich ziehen.
Im Rahmen der vertiefenden Artenschutzprüfung (Stufe II) ist daher für diese Arten eine Art-für-Art-Betrachtung zur tiefer gehenden Analyse möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte durchgeführt worden.
Die folgend dargestellte vertiefende Prüfung im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung stellt eine allgemeine Vorgehensweise für die geplante Bebauung im Geltungsbereich dar, die einer Betroffenheit planungsrelevanter Arten gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vorbeugt. Der Worst-Case-Ansatz wurde auf Grund der fehlenden Betretungsmöglichkeit des Grundstücks gewählt. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen können artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

b) Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Festsetzungen zum Schutz von Fledermäusen und Staren werden als bedingte Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB getroffen. Da das tatsächliche Vorhandensein von Quartier- und Brutstätten erst im Zuge einer fachgutachterlichen Kontrolle vor Durchführung von Abbruch-, Fäll- oder Rodungsmaßnahmen abschließend festgestellt werden kann, wird die Zulässigkeit entsprechender Eingriffe an den Nachweis geknüpft, dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffen sind und die erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) bereits umgesetzt wurden. Auf diese Weise wird die artenschutzrechtliche Konfliktbewältigung bereits auf Ebene der Bauleitplanung

sichergestellt und gewährleistet, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen
Wirkungsspezifische Betroffenheiten:
Die Gebäude im Plangebiet könnten der Breitflügelfledermaus und der Zwergfledermaus als Sommerquartier dienen (z. B. Spalten unter der Attikaverkleidung), weshalb bei einem Abbruch der Gebäude artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 Abs.1 Nr. 1 (Töten und Verletzen) und Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG nicht auszuschließen sind.
Die Bäume bzw. Waldbereiche im Plangebiet könnten Höhlen aufweisen, die dem Abendsegler, der Breitflügelfledermaus und der Zwergfledermaus als Sommer- oder Zwischenquartier dienen könnten. Bei einer Inanspruchnahme von Bäumen können artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 Abs.1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.

Vermeidungsmaßnahmen Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen:
Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen) BNatSchG für Fledermäuse auszuschließen, müssen die Gebäude vor dem ggf. erforderlichen Abbruch durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von (potenziellen) Fledermausquartieren untersucht werden. Werden „lediglich“ mögliche Sommerquartiere bzw. Zwischenquartiere (z. B. Attika) nachgewiesen, kann der Abbruch während der Überwinterungsphase der Fledermäuse im Zeitraum von November bis Mitte März erfolgen. Ein Abbruch außerhalb dieses Zeitraumes ist nur möglich, wenn die (potenziellen) Quartiere vorher auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden und kein Besatz festgestellt wird.
Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für Fledermäuse auszuschließen, müssen die Bäume im Plangebiet vor der Inanspruchnahme, während der unbelaubten Zeit auf das Vorhandensein von Höhlen kontrolliert werden. Höhlenbäume, die nicht als Winterquartier geeignet sind, können im Zeitraum November bis Ende Februar gefällt werden. Werden Höhlenbäume nachgewiesen, die auch als Winterquartier geeignet sein könnten, sollten diese außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit im Zeitraum September / Oktober in Anspruch genommen werden. Hierbei ist zu beachten, dass bei einer Fällung im September sich keine Brutstandorte von Vögeln an dem Baum befinden dürfen.
Bei einem Quartiersnachweis sind die Arbeiten einzustellen bis die Quartierfunktion und die erforderlichen Maßnahmen fachlich geklärt sind. Soweit eine CEF-Maßnahme erforderlich ist, muss ihre Wirksamkeit vor dem Eingriff gewährleistet sein.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):
Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG für Fledermäuse auszuschließen, müssen je nach Umfang der potenziellen Quartiere, Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen an Gebäuden bzw. Bäumen in der Umgebung des Plangebietes angebracht werden. Nördlich und östlich angrenzend zum Plangebiet sind größere Baumbestände bzw. Wälder vorhanden, an denen die Ersatzquartiere installieren werden können. Weiterhin könnten an den Gebäuden westlich des Plangebietes Fassadenflachkästen angebracht werden. Die Ersatzquartiere für entfallende Gebäudequartiere müssen an Gebäuden und die Ersatzquartiere für entfallende Höhlenbäume an Bäumen installiert werden.
Bei einem tatsächlichen Quartierfund muss die erforderliche Ersatzmaßnahme vor dem Verlust der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten funktionsfähig sein.
Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist die Anbringung von mindestens fünf Fassadenflachkästen und fünf Flachkästen für die Anbringung an Bäumen erforderlich, da gemäß des Leitfadens Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ für die Berücksichtigung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen in Nordrhein-Westfalen der Verlust eines Quartiers im Verhältnis 1:5 ausgeglichen werden sollte.

Der Umfang der erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist im Rahmen einer fachlichen Kontrolle im Vorfeld des Abbruches und der Fällungen entsprechend des Leitfadens „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ für die Berücksichtigung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen in Nordrhein-Westfalen ggf. anzupassen.

Folgende Kriterien sind bei der Anbringung der Fassadenkästen zu beachten:
- Neu zu schaffende Quartiere (Einflug) sollten mindestens 3 m hoch angelegt werden, um Eingriffe durch Personen oder Haustiere zu vermeiden.
- In der Regel sollen verschiedene Hangmöglichkeiten entsprechend der unterschiedlichen Präferenz (temperaturabhängig) bereitstehen, zwecks Vermeidung von Hitzeopfern. Zwergfledermäuse bevorzugen wärmespeichernde, meist südlich exponierte Spaltenquartiere. Bei zu hohen Temperaturen wechseln sie in kühlere, meist ostexponierte Quartiere
- Nach Möglichkeit sollten Quartiere nach Süden oder Osten exponiert werden; eine Anflugöffnung nahe einer Hausecke oder einer anderen auffälligen Struktur am Gebäude (Giebel, Erker, Fensterbank) erleichtern den Tieren das Auffinden des Quartiers.
- Quartier und Anflugbereiche sollten unbeleuchtet sein.
- Anbindung an sonstige Leitstrukturen.
- Vermeidung von Kollisionsgefahren (Ein-/Ausflugbereich nicht in unmittelbarer Nähe zu Straßen / in Ausrichtung auf eine Straße).
- Werden Fledermauskästen aufgehängt, sollen diese Gruppen von 5-10 Kästen bilden. Da zur Paarungszeit auch territoriale Fledermausmännchen die Kästen belegen können, sollte der kleinste Abstand zwischen den Kästen nicht unter 5 m liegen.

Die Fledermauskästen als Ersatz für die möglichen Baumquartiere sollten in den angrenzenden Wäldern angebracht werden. Folgende Kriterien sind bei der Anbringung der Fledermauskästen an Bäumen zu beachten:
- Neu zu schaffende Quartiere (Einflug) sollten mindestens 3 m hoch angelegt werden, um Eingriffe durch Personen oder Haustiere zu vermeiden.
- Nach Möglichkeit sollten Quartiere nach Süden oder Osten exponiert werden;
- Quartier und Anflugbereiche sollte unbeleuchtet sein.

Eine dauerhafte Pflege der Kästen, bis zum Erreichen natürlicher Quartiere, ist sicherzustellen.

<u>Maßnahmen zum Schutz von Gehölzbrütern</u>
<u>Star</u>
<u>Wirkungsspezifische Betroffenheiten</u>:
Die Bäume im Plangebiet könnten Höhlen aufweisen, welche von dem Star als Brutstandorte genutzt werden könnten.
Außerdem ist nicht vollständig auszuschließen, dass die Gebäude im Plangebiet potenzielle Brutstandorte (z. B. Löcher in der Fassade) aufweisen.
Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs.1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG kann, bei einer Inanspruchnahme von Höhlenbäumen und dem ggf. erforderlichem Abbruch von Gebäuden, für den Star nicht ausgeschlossen werden.

<u>Vermeidungsmaßnahmen - Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen:</u>
Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für den Star auszuschließen, müssen die Bäume außerhalb der Brutzeit des Stares gefällt werden. Dieses ist bereits durch die Maßnahme in Bezug auf die häufigen und verbreiteten Vogelarten gegeben. Hierbei sind jedoch auch die oben genannten Fällzeiten in Bezug auf die Fledermäuse zu beachten.
Außerdem müssen die Gebäude, falls erforderlich, außerhalb der Brutzeit des Stares (Ende März bis Mitte Juli), also im Zeitraum Ende Juli bis Mitte März abgebrochen werden. Auf Grund des möglichen Vorkommens von Fledermausquartieren, ist der Abbruch der Gebäude nur

zwischen November und Februar durchzuführen. Ist dieses nicht innerhalb des angegebenen Zeitraumes möglich, muss vorher von einer fachkundigen Person überprüft werden, ob die Gebäude als Brutstandort genutzt werden. Ein Abbruch darf nur bei einem fehlenden Nachweis erfolgen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):
Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für den Star auszuschließen, müssen an Bäumen oder an Gebäuden im Umfeld des Plangebietes sechs artspezifische Nistkästen für den Star angebracht werden. Hierbei kann der Verlust von zwei Brutpaaren ausgeglichen werden (drei artspezifische Nistkästen pro Paar gemäß Leitfaden). Es wird der Verlust eines Brutstandortes am Gebäude sowie der Verlust eines Brutstandortes an den Gehölzen in Ansatz gebracht, weshalb die Anzahl im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung als ausreichend zu betrachten ist.
Die Anzahl der erforderlichen Nistkästen kann im Rahmen der fachlichen Kontrolle nochmal angepasst werden. Bei einem festgestellten höheren Bedarf an Nistkästen, müssen diese vor dem Verlust der betroffenen Brutstandorte angebracht und funktionsfähig sein.
Die Nistkästen sind in 4 m Höhe in wettergeschützter Lage an Bäumen z. B. an den zum Erhalt festgesetzten Bäumen im Plangebiet bzw. im Bereich der im Norden und Osten angrenzenden Wälder anzubringen. Hier sind geeignete erreichbare Standorte vorhanden und könnten für die Anbringung gesichert werden. Eine dauerhafte Pflege der Kästen, bis zum Erreichen natürlicher Quartiere, ist sicherzustellen.

Maßnahmen zum Schutz von Reptilien
Wirkungsspezifische Betroffenheiten:
Das Plangebiet weist Strukturen auf, die von der Zauneidechse als Lebensraum genutzt werden könnten. Hierbei handelt es sich überwiegend um die halboffenen Bereiche im Zentrum des Plangebietes. Es ist nicht vollständig auszuschließen, dass sich im Plangebiet, neben Sommerlebensräumen auch potenzielle Fortpflanzungs- und Überwinterungshabitate befinden. Die nachfolgenden Maßnahmen berücksichtigen das Vorkommen aller möglichen Habitatbestandteile.

Vermeidungsmaßnahmen - Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen:
Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG für die Zauneidechse auszuschließen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Freiräumung der gesamten Fläche von Gehölzen und Vegetation:
Die auf der Fläche stockenden Gehölze müssen während des laut § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeitfensters aus dem Vorhabenbereich entnommen werden.
Die Gehölze im Bereich des potenziellen Zauneidechsenhabitates müssen motormanuell mit Motorsäge entfernt werden. Um Schäden am Oberboden durch Wirtschaftsfahrzeuge möglichst gering zu halten, sollten diese nur auf bereits befestigten Flächen eingesetzt werden.
Baumstubben und Schuttmieten müssen erhalten bleiben, um eine Gefährdung von Reptilien in Winterstarre auszuschließen. Die Entfernung der Stubben und Schuttmieten erfolgt nach der Vergrämung ab August.

Ausbringung von Vergrämungsfolie auf der Fläche:
Nach der Freiräumung der Fläche erfolgt die flächendeckende Ausbringung von Silagefolie. Diese soll zur Abwanderung von Tieren aus dem überdeckten Bereich führen und ist als Vergrämungsmaßnahme eine in der Praxis gebräuchliche Methode (SCHNEEWEIß et al. 2014, LUBW 2014). Das Ausbringen empfiehlt sich bei geeigneter, sonniger Witterung in den Vormittagsstunden.

Im vorliegenden Fall soll die Folie in vier Abschnitten von Norden nach Süden ausgebracht werden. Hierbei wird zunächst der nördliche Bereich des potenziellen Zauneidechsenhabitates ab Mitte April abgedeckt. Jeweils eine Woche später soll die Abdeckung in den weiteren Teilbereichen erfolgen.
Auf diese Weise soll garantiert werden, dass die Tiere nach Verlassen der Verstecke zur Körpererwärmung in die südlichen Bereiche Richtung Bahndamm abwandern. Da die Folie in vier Phasen ausgelegt wird, ist garantiert, dass die Zauneidechsen die noch besonnten Bereiche finden. Anschließend bleibt die Abdeckung der Bereiche 1-4 für mindestens drei Monate bestehen.

Umzäunung der mit Folie abgedeckten Fläche mit Amphibienzaun:
Zu Beginn der Vergrämung sollte ein Amphibienzaun entlang der nördlichen, westlichen und östlichen Grenze des potenziellen Zauneidechsenhabitates gezogen werden, um die abwandernden Zauneidechsen in Richtung des Bahndammes, welcher als Ersatzhabitat dienen soll, zu lenken.
Der Bahndamm stellt auf Grund der räumlichen Nähe, den vorhandenen Strukturen und des bestehenden Zauneidechsenvorkommens ein geeignetes Ersatzhabitat dar.
Aufgrund der Größe und der linearen Struktur des Habitates, kann der Bahndamm alle im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen aufnehmen. Da Bahndämme auch als Trittsteinbiotope fungieren, können sich die aufgenommenen Tiere auch in andere Habitate verteilen.
Sobald die Vergrämungsfolie wieder aufgenommen wird, ist durch die Installation eines weiteren Zauns entlang der südlichen Grenze des potenziellen Zauneidechsenhabitates ein erneutes Einwandern von Reptilien auf die Fläche zu verhindern. Wichtig ist hier das Material des Zauns. Ist das Zaunmaterial zu rau, können die Eidechsen das Hindernis überwinden, weswegen möglichst glattes Material genutzt werden soll. Es ist zudem wichtig, dass der gesamte Vorhabenbereich mit Zaun umschlossen wird, um eine Neubesiedlung verhindern. Um ein Überklettern zu verhindern, empfiehlt es sich, den Zaun leicht schräg (Neigung in Richtung außerhalb des Zaunes) anzubringen. Es ist sicher zu stellen, dass der Zaun regelmäßig auf seine Funktionsfähigkeit überprüft wird.

Kontrolle der Fläche auf Aktivität der Zauneidechse im Anschluss an die Vergrämung
Zur Sicherstellung des Erfolgs der Vergrämungsmaßnahmen ist die Ausbringung von Reptilienbrettern im Vergrämungsbereich und das Absammeln eventuell noch aufgefundener Exemplare durchzuführen. Hierfür sollten die Bretter mindestens einen Monat vor Beginn der Bauarbeiten, auf jeden Fall aber noch innerhalb der Aktivitätsperiode der Zauneidechse, ausgelegt und regelmäßig bei geeigneter Witterung kontrolliert werden.
Die Erfolgskontrolle muss von einer fachkundigen Person erfolgen. Neben der Kontrolle der Reptilienbretter müssen Sichtbeobachtungen durchgeführt werden. Nach der Vergrämung muss die Fläche ab August bis September, je nach Wetter, mindestens sechs Mal auf das Vorhandensein von Zauneidechsen kontrolliert werden. Sollten hierbei Zauneidechsen gefunden werden, müssen diese mit geeigneten Fangmethoden (z. B. Handfang, Kescher, Schlaufen) gefangen und außerhalb des Zaunes im Bereich des Bahndammes wieder ausgesetzt werden. Sollten bei der letzten Kontrolle Tiere gefunden werden, müssen in der nachfolgenden Aktivitätsperiode ab Mai weitere vier Begehungen durchgeführt werden.
Bei den Kontrollen sind folgende Punkte zu beachten:

- Warme Tage (heiße Tage nur bei ausreichender Bewölkung und sehr früh) ohne Regen (aber gerne nach Kälte- oder Regenphasen)
- Erfassung früh morgens bis in den Vormittag hinein (Gunstzeitraum zwischen 9 - 10 Uhr) oder nachmittags ab 15 - 18 Uhr

Die Erd- bzw. Bauarbeiten können erst begonnen werden, wenn im Rahmen der Erfolgskontrolle keine Tiere mehr im Bereich der Vorhabenfläche nachgewiesen werden.

Schritt	Zeitraum	Maßnahme
1	Oktober bis Februar	Freiräumung der Fläche von Gehölzen und Vegetation
2	ab März	Amphibienzaun entlang der nördlichen, westlichen und östlichen Grenze des (potenziellen) Zauneidechsenhabitates
3	ab Mitte April	Ausbringen von Vergrämungsfolie im nördlichen Teilbereich des (potenziellen) Zauneidechsenhabitates
4	ab ca. Ende April (eine Woche nach Schritt 3)	Ausbringen von Vergrämungsfolie im mittleren Teilbereich des (potenziellen) Zauneidechsenhabitates
5	ab ca. Anfang Mai (eine Woche nach Schritt 4)	Ausbringen von Vergrämungsfolie im zweiten mittleren Teilbereich des (potenziellen) Zauneidechsenhabitates
6	ab ca. Mitte Mai (eine Woche nach Schritt 5)	Ausbringen von Vergrämungsfolie im südlichen Teilbereich des (potenziellen) Zauneidechsenhabitates
7	Ca. Ende April bis Juli	Bestehenlassen der Vergrämungsfolie
8	ab August	Installation eines Amphibienzaunes entlang der südlichen Grenze des (potenziellen) Zauneidechsenhabitates
9	ab August	Entfernen von Baumstubben und Schuttmieten
10	ab August	Erfolgskontrolle / Suche nach evtl. noch vorhandenen Tieren im Vergrämungsbereich

Tabelle 1 – Darstellung der einzelnen Schritte der Zauneidechsenmaßnahme

Alle genannten CEF-Maßnahmen müssen vor dem Eingriff wirksam sein.
Über einen städtebaulichen Vertrag können die Maßnahmen in diesem Fall nicht gesichert werden. Aus diesem Grund erfolgt die Festsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) als bedingte Festsetzung gemäß § 9 Absatz 2 Nummer 2 BauGB. Somit wird sichergestellt, dass die erforderlichen Maßnahmen vor dem baulichen Eingriff umgesetzt werden müssen und der Artenschutz gewährleistet wird.
Die Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen hat durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

Im Ergebnis löst die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68.2 „Gewerbegebiet Fuggerstraße, Verler Straße / Sennestadt“ der Stadt Bielefeld unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.

6.4 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ

Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.
Gemäß der Bodenkarte (BK50) wird das Plangebiet vollständig von Gley-Podsol eingenommen. Dem Podsol wird keine Schutzwürdigkeit zugesprochen (WMS-FEATURE 2026).
Ein Großteil des Plangebietes ist bereits versiegelt oder teilversiegelt. Hier sind keine natürlichen Böden mehr zu erwarten. Im übrigen Teil des Plangebietes stehen jedoch noch teils natürliche Böden an.

Vorhabenbedingt kommt es im Bereich der zukünftig versiegelten Flächen zu Veränderungen des teils natürlichen Bodens mit einem Verlust aller Bodenfunktionen. Dazu zählen die Filter-, Puffer- und Speicherfunktion sowie die Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Ebenso geht die Fähigkeit des Bodens zur Regulation des Wasser-, Wärme- und Energiehaushaltes verloren.
Da nur in den Waldbereichen bzw. Gehölzbeständen noch natürliche Böden zu erwarten sind und diese überwiegend erhalten bleiben, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68.2 „Gewerbegebiet Fuggerstraße, Verler Straße / Sennestadt“ der Stadt Bielefeld nicht zu erwarten.

Hochwasserschutz
Es befinden sich keine Überschwemmungsgebiete im Plangebiet.

Gewässerökologie
Es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet.

6.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

Im Plangebiet sind bislang keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

Konkrete Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen bisher nicht vor. Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Ist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle – Tel. 0521/512301 – oder die Polizei – Tel. 0521/5450 – zu benachrichtigen.

6.6 STADTKLIMA, KLIMAANPASSUNG UND KLIMASCHUTZ

Bauleitpläne sollen den **Klimaschutz und die Klimaanpassung** (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus dem Jahr 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.
Laut Planungshinweiskarte **Stadtklima** aus dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Bielefeld (Sachstand 2021) ist die Wärmebelastung im Plangebiet überwiegend mäßig bis stark. Zu den mäßigen Bereichen zählt der östliche Teilbereich des Plangebietes, in Richtung Westen wird die Wärmebelastung stärker. Auffällig ist der von Norden nach Süden durch den Planbereich erfolgende Kaltluftfluss, der im Umfeld bereits vorhandener Gebäude zu Kühleffekten beiträgt. In der Mitte des südlichen Plangebietes ist laut Kartendarstellung eine Teilfläche von jeglicher Bebauung frei zu halten, um vor allem eine Intensivierung der Wärmebelastung innerhalb des Bestandes und der südlich angrenzenden Bebauung außerhalb des Plangebietes zu vermeiden und den oben beschriebenen Kaltluftdurchfluss auch künftig zu unterstützen. Die Planung sieht eine möglichst gute Ausnutzbarkeit der verfügbaren Bauflächen vor. In der Folge kann sich die Wärmebelastung deutlich verschärfen und sich sowohl plan- als auch klimawandelbedingt hin zu einer extremen Situation verändern.
Dabei ist jedoch zu beachten, dass auf dieser Fläche derzeit bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht, wodurch jederzeit eine Bebauung möglich gewesen wäre. Eine derartige Einschränkung zulasten des Eigentümers hinsichtlich der Ausnutzbarkeit seines Grundstücks infolge der Planaufstellung wird jedoch als nicht verhältnismäßig angesehen.
Darüber hinaus verfolgt die Planung ausdrücklich einen Ansatz der Innenentwicklung und trägt damit zugleich dem Ziel einer flächensparenden und kompakten Siedlungsentwicklung sowie dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung. Eine zusätzliche

Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich für gewerbliche Zwecke ist nicht erforderlich. Die Planung entspricht insoweit dem in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB verankerten Grundsatz, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Auch § 1a Abs. 2 BauGB verpflichtet dazu, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Planung entspricht darüber hinaus den landesplanerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen zur vorrangigen Nutzung vorhandener Siedlungsbereiche. Durch die planungsrechtliche Steuerung eines bereits bestehenden Gewerbestandorts wird die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen im Außenbereich vermieden und die vorhandene Siedlungsstruktur genutzt und weiterentwickelt.
Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Bielefeld um eine gesamtstädtische Betrachtung handelt, die auf einem übergeordneten Maßstab erfolgt, während bei der Entwicklung des Plangebiets eine kleinräumige Betrachtung erfolgt. Zu berücksichtigen ist, dass nördlich und östlich des Geltungsbereiches bedeutende Waldflächen für erhebliche Kühleffekte sorgen und die vorhandenen Gehölzflächen im Plangebiet darüber hinaus zum Erhalt festgesetzt werden.
Bei dem Klimaanpassungskonzept handelt es sich um ein Gutachten und eine Arbeitsgrundlage für die räumlichen Planungen, eine rechtliche Verbindlichkeit ist jedoch nicht gegeben. Vielmehr wird auf den Abwägungsprozess der Bauleitplanung unter Berücksichtigung verschiedener Belange verwiesen und darauf aufmerksam gemacht, dass das Gutachten und die Planungshinweiskarten Empfehlungen sind, die ausschließlich aus der Perspektive des Klimas erarbeitet worden sind.
Aufgrund des fast vollständigen Erhalts der Ge-hölze und des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades des Plangebietes, sind lediglich geringe Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten.

7. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG

a) Bodenordnung

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

b) Flächenbilanz

Teilfläche/ Nutzung	Flächengröße in ha (Werte gerundet)
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (GEe) ohne Pflanzfläche	3,38
Fläche mit Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	0,46
Gesamtfläche Plangebiet ca.	3,84

c) 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 betragen voraussichtlich 15.767,50 €.

d) Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

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 der betroffenen Fläche treten mit Rechtskraft des Bebauungsplans die dort bislang entgegenstehenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans entsprechend zurück. Der Träger der Landschaftsplanung hat diesem im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen.

e) Verfahrensart und Verfahrensablauf

Der vorliegende Bebauungsplan Nummer 68.2 wird als sogenannter Angebotsplan im Regelverfahren gemäß § 2 ff. BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde auf Empfehlung der Bezirksvertretung Mitte im Stadtentwicklungsausschuss am 10.12.2024 gefasst (DS-Nummer 8939/2020-2025).

Aufstellungsbeschluss	10.12.2024
Beschluss frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	10.12.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB	24.03. – 11.04.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB	06.02. – 20.03.2025
Entwurfsbeschluss	

Die Ergebnisse der (vorläufigen) Auswertung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte eingegangenen Stellungnahmen sind der Anlage „Auswertung der frühzeitigen Beteiligung“ dargelegt (siehe dort).
Da der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 3 BauGB aufgestellt wird, bleiben die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben, soweit keine Festsetzungen getroffen werden, nach § 34 BauGB zu beurteilen.

8. VORLIEGENDE GUTACHTEN

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68.2 „Gewerbegebiet Fuggerstraße, Verler Straße / Sennestadt“ der Stadt Bielefeld (Mestermann Landschaftsplanung GmbH & Co. KG, Brackhüttenweg 1, 59581 Warstein-Hirschberg; Oktober 2026)

Bielefeld, im Oktober 2026
Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.32