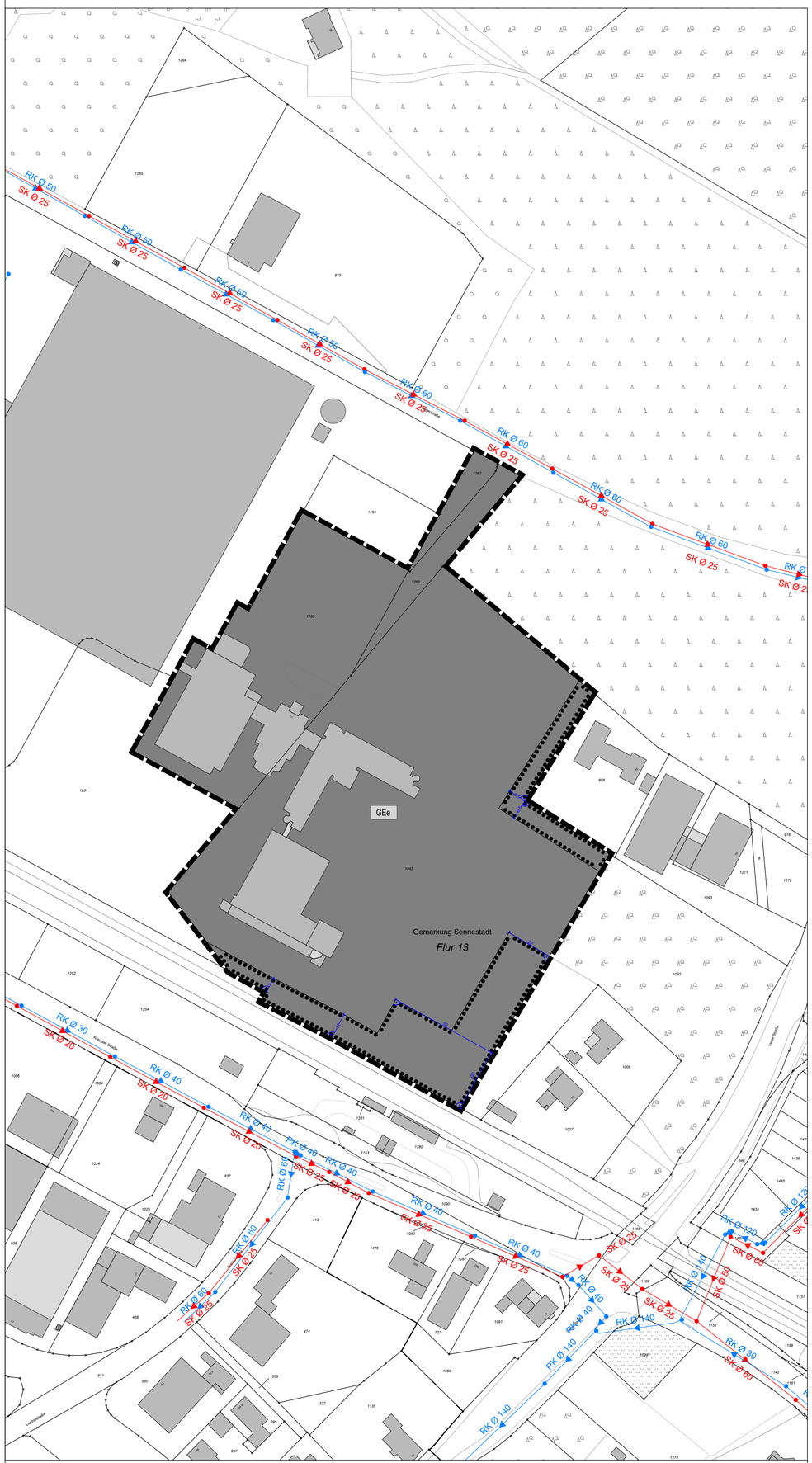
PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GEe — Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe)
(§ 8 BauNVO)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Absatz 1 Nummer 18 und Absatz 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25b und Absatz 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Absatz 7 BauGB)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT

3777 / 3333 / 392 — Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

SK Ø 25 — Vorhandener Schmutzwasserkanal
(UWB, Stadtentwässerung: 24.08.2026)

RK Ø 40 — Vorhandener Regenwasserkanal
(UWB, Stadtentwässerung: 24.08.2026)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 5, 6 und 9 sowie § 8 BauNVO)

1.1 **Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO):**
- mit Nutzungseinschränkungen wie unter Punkt 1.1.1 bestimmt

1.1.1 Nutzungseinschränkungen gemäß § 1 Absätze 5, 6 und 9 BauNVO

Gemäß § 1 Absätze 5, 6 und 9 BauNVO gelten für die nach § 8 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen sowie für die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 BauNVO folgende Einschränkungen:

Nicht zulässig sind:
a) Fuhrunternehmen und Speditionen und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen;
b) selbstständige Lagerplätze für Schüttgüter und Schrottplätze;
c) Tankstellen;
d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Kinos;
e) Wettbüros, Wettannahmestellen, Spiel- und Automatenhallen sowie sonstige Vergnügungsstätten;
f) Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, insbesondere Erotikläden, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe;
g) Freiflächensolaranlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung;
h) Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Waren oder Güter auch an Endverbraucher veräußern;
i) Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV darstellen;
j) Anlagen für sportliche Zwecke;
k) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
l) Vergnügungsstätten jeglicher Art.

Abweichend hiervon können ausnahmsweise zugelassen werden:
a) Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, wenn sie dem Hauptbetrieb hinsichtlich Fläche und Umsatz deutlich untergeordnet sind und die angebotenen Waren auf dem Betriebsgrundstück hergestellt, bearbeitet oder veredelt werden.

b) Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftfahrzeugen, sonstigen Fahrzeugen, Landmaschinen sowie Zubehör und Verkaufsstellen für Brenn- und Baustoffe einschließlich zugehöriger Ausstellungsflächen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt bleibt.

Freiflächensolaranlagen
Eigenständige gewerbliche Freiflächensolaranlagen sind unzulässig. Betriebsbezogene Freiflächensolaranlagen zur Eigenversorgung eines im Plangebiet ansässigen Unternehmens sind auf den Grundstücksreserveflächen zulässig. Die zeitweise Einspeisung überschüssiger Energie in das öffentliche Netz sowie die Versorgung benachbarter Unternehmen bleibt zulässig.

2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB)

2.1 Flächen zum Erhalt von Gehölzen
Auf den festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Bäume und Sträucher dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig (Bäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen. Stehen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung nahegelegen an geeigneter Stelle vorzunehmen.

3. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)

3.1 **Artenschutzmaßnahmen** (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)

3.1.1 Die Inanspruchnahme der Bauflächen ist erst zulässig, nachdem die im Artenschutzgutachten dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG umgesetzt worden sind. (s. auch die sonstigen Hinweise zum Artenschutz)

3.2.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) für Fledermäuse mit einer aufschiebend bedingten Festsetzung gemäß § 9 Absatz 2 Nummer 2 BauGB:

Die Beseitigung von Gebäuden oder Bäumen mit potenzieller Eignung als Fledermausquartier ist erst zulässig, wenn durch eine fachkundige Untersuchung in Abstimmung mit dem Fachamt und unter Berücksichtigung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags nachgewiesen wurde, dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen betroffen sind oder die für einen Quartierverlust im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Ersatzquartiere je nach Umfang der potenziellen Quartiere vor Beginn des Abbruchs funktionsfähig hergestellt wurden.
Für den Verlust von Gebäudequartieren sind Ersatzquartiere in Form von Fassadenflachkästen an geeigneten Gebäuden, für den Verlust von Baumquartieren Fledermauskästen an geeigneten Bäumen bereitzustellen.

Die Anbringung von Fassaden- und Fledermauskästen als Baumquartiere hat unter Berücksichtigung der Vorgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und in Abstimmung mit dem Fachamt sowie dessen fachlichen nachfolgend benannten Kriterien zu erfolgen:

Fassadenkästen:
- Neu zu schaffende Quartiere (Einflug) sollten mindestens 3 m hoch angelegt werden.
- In der Regel sollen verschiedene Hangmöglichkeiten entsprechend der unterschiedlichen Präferenz (temperaturabhängig) bereitstehen, zwecks Vermeidung von Hitzeopfern.
- 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. Der kleinste Abstand zwischen den Kästen sollte nicht unter 5 m liegen.

Fledermauskästen als Ersatz für die möglichen Baumquartiere:
- Neu zu schaffende Quartiere (Einflug) sollten mindestens 3 m hoch angelegt werden.
- Nach Möglichkeit sollten Quartiere nach Süden oder Osten exponiert werden.
- Quartier und Anflugbereiche sollten unbeleuchtet sein.

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

3.2.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) für den Star mit einer aufschiebend bedingten Festsetzung gemäß § 9 Absatz 2 Nummer 2 BauGB:
Anbringung von artspezifischen Nistkästen für den Star:

Die Beseitigung von Höhlenbäumen oder der Abbruch von Gebäuden als potenzielle Brutstätten des Stars ist erst zulässig, wenn mindestens sechs artspezifische Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang angebracht wurden.
Die Nistkästen sind in 4 m Höhe in wettergeschützter Lage an Bäumen anzubringen.
Die Maßnahme muss durch eine fachkundige Begleitung in Abstimmung mit dem Fachamt und unter Berücksichtigung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erfolgen.
Eine dauerhafte Pflege der Kästen, bis zum Erreichen natürlicher Quartiere, ist sicherzustellen.

3.2.3 Die Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen unter 3.2.1 und 3.2.2 hat durch eine ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.
Alle genannten CEF-Maßnahmen müssen vor dem Eingriff wirksam sein.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. September 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 286) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2026 (GV. NRW. S. 537);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).

ANMERKUNG

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 21 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

HINWEISE

ARTENSCHUTZ
Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Artenschutzfachbeitrag erstellt worden, der den Planunterlagen als Anlage beigefügt ist. Die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten.

Allgemeine Maßnahmen zum Schutz der europäischen Vogelarten:
Zum Schutz aller europäischen Vogelarten und zur Vermeidung der Verbotstatbestände gilt die Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September). 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 Beeinträchtigungen geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Wirkungsspezifische Betroffenheiten von Fledermäusen:
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.

Kontrolle von Gebäuden vor Abbruch:
Gebäude müssen 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.

Kontrolle von Bäumen vor Fällung:
Bäume im Plangebiet müssen 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.

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.

Wirkungsspezifische Betroffenheiten vom Star:
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. erforderlichen Abbruch von Gebäuden, für den Star nicht ausgeschlossen werden.

Wirkungsspezifische Betroffenheiten von Reptilien:
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 aufgeführten Maßnahmen berücksichtigen das Vorkommen aller möglichen Habitatbestandteile.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG für die Zauneidechse auszuschließen:

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.
In der folgenden Tabelle werden die einzelnen Schritte der Zauneidechsenmaßnahme dargestellt:

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

Auf die detaillierten Ausführungen zu den Artenschutzmaßnahmen im Artenschutzfachbeitrag und im Umweltbericht wird verwiesen.
Die Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen hat durch eine ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Ergänzend wird auf weitere Schutzmaßnahmen für Pflanzen, Wasser, Insekten und Vögel hingewiesen:
- Zum Schutz von Insekten sollten für die Außenbeleuchtung sonnenuntergangsfarbene Lichtquellen (Farbtemperatur 1800 Kelvin, bzw. 590 nm Wellenlänge; gelb, orange, amber) verwendet werden. Sollte weißes Licht erforderlich sein, sind nach Möglichkeit LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden, um den Insektenanflug zu vermindern (Farbtemperaturen 2700-3300 Kelvin). Durch intelligente Lichtsteuerung kann die Beleuchtungsstärke in den Kern-Nachtstunden reduziert oder abgeschaltet werden. Die Verwendung von vollständig geschlossenen, staubdichten Leuchten verhindert, dass Insekten in die Leuchte gelangen und dort (an der heißen Lampe verbrennen oder) eingesperrt verhungern.
- 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
  - Zur Sichtbarkeit und Einhaltung der Auflagen wird das Aufstellen eines Bauzaunes empfohlen.
- Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung der Baumaßnahmen zu beachten:
  - Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
  - Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeuge

GRUNDWASSERSTAND
Im Bereich des Plangebietes können zumindest temporär hohe Grundwasserstände (weniger als 1 Meter unter Geländeoberkante) vorliegen. Es wird empfohlen, Keller wasserdicht („weiße Wanne", „WU-Wanne") herzustellen. Kellerfenster und -schächte sollten durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser geschützt werden.

BODENSCHUTZ
Werden bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen festgestellt, besteht nach § 2 Abs. 1 LBodSchG eine Mitteilungspflicht an die zuständige Behörde.

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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWLArchäologie 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 Grund-stücks, 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).

KAMPFMITTELGEFÄHRDUNG
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Im Geltungsbereich sind keine Maßnahmen erforderlich, da nach aktuellem Stand keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

Allgemein gilt: 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.

ÜBERFLUTUNGSVORSORGE
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 von (privaten) Straßen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

SCHUTZ DES MUTTERBODENS
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. (§ 202 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: 23.09.2024

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
Amt für Geoinformation und Kataster
I. A.

Dieser Bebauungsplan ist

am _____

vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

_____
Vorsitzende/r

_____
Schriftführung

Dieser Entwurf wurde mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen

in der Zeit vom _____

bis _____ im Internet veröffentlicht und lag zusätzlich öffentlich aus.

Die Internetadresse, die Dauer der Veröffentlichungsfrist und die Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind

am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
Bauamt
I. A

BEBAUUNGSPLAN NR. 68.2
"GEWERBEGEBIET FUGGERSTRASSE, VERLER STRASSE / SENNESTADT"

VERFAHRENSSTAND:	**DATUM:**
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	10.12.2024
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	24.03.2025 - 11.04.2025
ENTWURFSBESCHLUSS	
VERÖFFENTLICHUNG	

PLANVERFASSER:
BAUAMT BIELEFELD, 600.32

PLANGEBIET:	KURZBESCHREIBUNG ZUR LAGE DES PLANGEBIETS
GEMARKUNG/ FLUR:	GEMARKUNG SENNESTADT, FLUR 13 TLW.
KARTENGRUNDLAGE:	LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG
MAßSTAB:	**1:1.000**

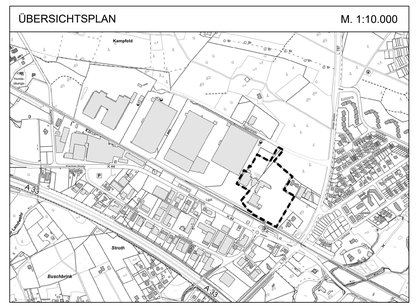
0 5 10 20 40 Meter

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK SENNESTADT

BEBAUUNGSPLAN NR. 68.2
"GEWERBEGEBIET FUGGERSTRASSE, VERLER STRASSE / SENNESTADT"

ENTWURF

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000



STAND: 17.11.2026, AB