

# Bebauungsplan

**Nr. III/4/28.01**

„Memeler Straße, Elpke, Stieghorster  
Straße“

Stieghorst

Begründung

1) Allgemeines

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) werden der Bebauungsplan Nr. III/4/28.01 "Memeler Straße / Elpke" im Sinne einer angestrebten Nachverdichtung und Neuordnung des vorhandenen gewerblichen Bestandes im Umfeld des Plangebietes sowie zur Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplanes III / 4 / 28.00, neu aufgestellt und der FNP gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert.

2) Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Stieghorst. Das Gebiet ist räumlich abgegrenzt

- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 1824, 1826, 1779 und 1146,
- im Norden durch die südliche Begrenzung der Flurstücke 1744 (teilweise) und 1731,
- im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 614, 1588, 1634, 1584, 1586 und 1658 (teilweise),
- im Süden durch die nordliche Grenze der Flurstücke 523 (teilweise), 1144, 1146, 1667, 1150, 1743 (teilweise), 809, 811, 1728, 52, 1673, und 1952

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 3,85 ha und umfaßt die Flurstücke 1222, 31, 1132, 1832, 1831, 912, 919, 1553, 1552, 1554, 1555, 1556, 1557, 1482, 1126, 1150, 1667, 1668, 970 und 45 der Flur 58.

Der Geltungsbereich zur Neuaufstellung befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III / 4 / 28 00, welcher in diesem Teilbereich aufgehoben wird

3) Planungsrechtliche Grundlage

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III/4/28.00. Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1962 setzt den südlichen Teil des Plangebietes als Fläche für einen Gartenbaubetrieb innerhalb einer Fläche für die Landwirtschaft fest. Nördlich des Gartenbaubetriebes ist Industriegebiet der Stufe II nach der ehemals für Bebauungspläne geltenden Bielefelder Bauordnung in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1962 festgesetzt. Vom Betrieb zur Herstellung von Glaselementen an der Memeler Straße bis zur Stieghorster Straße im Osten mit der straßenbegleitenden Bebauung ist Mischgebiet festgesetzt

Mit Inkrafttreten der Satzung zum Bebauungsplan Nr. III/4/28 01 "Memeler Straße / Elpke" treten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/4/28 00 die Bestimmungen und Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/4/28 01 "Memeler Straße / Elpke" außer Kraft. Mit dem Bebauungsplan Nr. III/4/28 01 "Memeler Straße / Elpke" wird dem Erfordernis der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Sinne des § 1 (3) BauGB Rechnung getragen.

#### 4) Planungserfordernis

Das ursprüngliche Ziel, den Planbereich ausschließlich für gewerbliche Ansiedlungen vorzusehen, ist zugunsten einer Nutzung für Wohnen und Gewerbe geändert worden. Es hat sich gezeigt, daß eine ausschließlich gewerblich ausgerichtete Fläche in diesem Innenbereich mit der Nahtstelle zum Wohnen nicht realisierbar wäre und keinen im Sinne der Gewerbeflächenentwicklung zu favorisierenden Standort für die Stadt Bielefeld darstellen würde. Vielmehr ist der Standort geeignet für die Ansiedlung und Sicherung von nicht wesentlich störenden und nicht erheblich belästigenden Betrieben, die ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zulassen. Dieses Kriterium erfüllen die heute angrenzenden gewerblich industriellen Nutzungen im Bestand bereits heute. Für kleinteilige Betriebe bietet sich der in Rede stehende Standort in dieser Hinsicht vorrangig an.

Mit der angestrebten teils gewerblichen, teils Wohnnutzung wird den vorhandenen angrenzenden Betrieben im Rahmen ihres dynamischen Bestandsschutzes die Möglichkeit einer flächenhaften Betriebsweiterung eingeräumt. Zudem wird zusätzlich Raum für kleingewerbliche Betriebe geschaffen.

Durch die Nutzung der brachgefallenen Fläche wird ein Beitrag zur gewerblichen Standortsicherung der bestehenden Betriebe geleistet und der Flächenverbrauch für gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzung im Außenbereich eingeschränkt.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die beabsichtigten Vorhaben zu erlangen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

#### 5) Bestand und Nutzung

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil im Bereich der ehemaligen Gärtnerei brachgefallen. Die letzte Nutzung der südlichen Flurstücke war bestimmt durch die Gärtnerei Klee, die auf den Parzellen ihre Gewächshäuser, Pflanzbeete und Baumschonungen hatte. An eine Wiederaufnahme der gärtnerischen Nutzung ist nicht gedacht. Die Fläche ist versiegelt bis teilversiegelt.

Für die bislang im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. III/4/28.00 nicht baulich überplante Gartnereifläche ist eine Erhebung des heutigen Versiegelungsgrades und ein Abgleich mit dem zukünftigen Versiegelungsgrad vorgenommen worden, um die Unterschiede hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit deutlich zu machen.

Die Fläche liegt außerhalb von Schutzgebieten und unterliegt keiner fachplanerischen und fachbehördlichen Nutzungsbeschränkung.

Die so genutzte Fläche grenzt im Süden und Osten unmittelbar an die Gärten der an der Memeler Straße bzw. Stieghorster Straße gelegenen Wohnbebauung. Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Straße Elpke. Südlich der Straße Elpke befinden sich Gewerbetriebe, deren Parzellen im Süden an das ehemalige Gartnereigrundstück reichen. An der Straße Elpke befindet sich die angesprochene real als Gewerbegebiet, laut Bebauungsplan Nr. III/4/28.00 als Industriegebiet zu klassifizierende Nutzungen. Dabei sind überwiegende Teile der Betriebsstätten z.Zt. aufgelassen bzw. stillgelegt. Ein Aufnehmen der Produktion auf dem das Plangebiet überwiegend entlang der Elpke bestimmenden Grundstückes des ehemaligen Elozierbetriebes ist von dem jetzigen Eigentümer des Grundstückes und seinem Erbauberichtigten in der bisherigen Form nicht vorgesehen.

Dabei ist zu berücksichtigen, daß heute bereits im Nachbarbereich dieser gewerblich industriellen

Nutzungen Wohnstandorte vorhanden sind, auf die die bestehenden Betriebe Rücksicht zu nehmen haben.

Die Fläche der Gärtnerei übernahm bislang die Funktion einer Abstandsfläche zwischen der gewerblichen Nutzung und dem im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr III / 4 / 28.00 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet an der Memeler Straße. Südlich der Memeler Straße setzt sich die Wohnbebauung in Form einer Reihenhausbauweise fort. Mit dieser Bebauung befinden sich, zusammen mit der als Mischgebiet festgesetzten, jedoch real ausschließlich wohngenutzten Bebauung an der Stieghorster Straße, Immissionsorte im Umfeld der heute bereits vorhandenen gewerblich / industriellen Nutzung sowie der potentiellen gewerblichen Nutzung.

#### 6) Stadtebauliche Konzeption / Art und Maß der Nutzung

Mit der Verwirklichung der Planung wird

- o eine Umstufung von nach der Baunutzungsverordnung 1962 festgesetztem Industriegebiet zugunsten eines Gewerbegebietes mit Einschränkung, wobei die heute tatsächliche Nutzung der Betriebe schon kein Industriegebiet im Sinne der BauNVO darstellt, sondern von der Betriebstypik einem Gewerbegebiet zuzuordnen wäre; bzw. eine industriegebietstypische Betriebsform im Rahmen ihrer Anlagengenehmigung aufgrund der bereits bestehenden Nähe von Wohnbebauung kaum genehmigungsfähig wäre
- o die Schaffung von Fläche für Kleingewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört bzw nicht erheblich belästigend ist sowie
- o die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Innenbereich des Stadtteils Stieghorst erreicht.

Mit der Planung werden Wohnbauflächen bauleitplanerisch gesichert,

- die lagegünstig zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, Versorgungseinrichtungen und den ÖPNV-Verbindungen liegen,
- die Verkehrsaufwendungen durch die Benutzung des Pkw vermeiden helfen können,
- die eine sinnvolle und verträgliche Nutzung einer brachgefallenen Fläche bieten,
- an einem Standort, der das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, also eine Funktionsmischung erlaubt und
- die in Rede stehende Brachfläche stadtebaulich aufwertet.

Zudem ist darauf hinzuweisen, daß die dem ehemaligen Gärtnereigrundstück zuzuordnenden Flurstücke, im Eigentum des Vorhabenträgers stehen. Somit ist die Möglichkeit gegeben, hier eine, von Eigentumsinteressen freie, bauleitplanerisch sinnvolle, Gliederung und Stufung der gewerblichen Bauflächen in der Nachbarschaft zu den Wohnbauflächen zu erreichen.

Geplant ist die räumliche Unabhängigkeit der gewerblichen Nutzung und der Wohnbau-

zur Memeler Straße hin gewandte Wohnnutzung über eben diese mit einem Erschließungsstich erschlossen wird, erfolgt die Erschließung der gewerblichen Bereiche ausschließlich über die Straße Elpke mit einem nach Süden gerichteten Erschließungsstich auf der Baugrundstücksfläche im Sinne eines Fahrrechtes zugunsten der Anlieger

Bei der Wohnbebauung ist die optionale Ausnutzung für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Dabei bieten sich die südlich des Erschließungsstiches gelegenen Flächen grundsätzlich eher für eine Doppel- bzw. Reihenhausbauung (Norderschließung) an. Vorgesehen ist hier eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet mit offener, maximal zweigeschossiger Bauweise. Um in diesem Bereich der Wohnnutzung weitestgehend den Vorrang einzuräumen sind folgende nach BauNVO allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht storende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

Mit dem Ausschluß dieser Nutzungen soll ein nicht ausschließlich der Wohnnutzung dienender Fahrverkehr im Sinne von Kunden- / Besucherverkehr aus dem Wohngebiet herausgehalten werden.

Entsprechend der in dem z.Zt. rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III / 4 / 28.00 festgesetzten Art der Nutzung "Mischgebiet" im Nordwesten des Plangebietes an der "Elpke" sowie an der Stieghorster Straße im Osten, ist die Festsetzung von Mischgebieten innerhalb des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Dabei sind hinsichtlich der zulässigen Arten der Nutzung jeweils in den Mischgebieten Unterscheidungen getroffen worden.

In dem Mischgebiet in Verlängerung des vorhandenen gewerblich genutzten Grundstückes an der Memeler Straße (bauplanungsrechtlich als Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. III/4/28 00 festgesetzt) werden folgende nach BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung ausgeschlossen.

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten.

Der Ausschluß erfolgt vor dem Hintergrund der unmittelbaren Nähe zu den heute überwiegend wohngenutzten Bereichen und der daraus gewünschten Fernhaltung von Emissionen in Folge von An- und Abfahrtsverkehr.

Solche Nutzungen sind bis auf die ausgeschlossenen Arten der Nutzung wie

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

in dem Mischgebiet an der Elpke zulässig. Hier erlaubt die Erschließungssituation und die umgebende Nutzungsstruktur eine weitgehende Zulassung des Kataloges der Arten der Nutzung gemäß BauNVO

Hinsichtlich der als Gewerbegebiete festgesetzten Flächen wird eine Gliederung im Bezug auf die zulässigen Arten der Nutzung sowie bezüglich der Eigenschaften der zulässigen Betriebe und Anlagen getroffen.

Zur Elpke hin wird Gewerbegebiet unter Ausschluß der nach BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) BauNVO sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (innerhalb des GE (E) 1-Gebietes)

festgesetzt. Der Ausschluß dieser Nutzung erfolgt vor dem Hintergrund der gewünschten Bereithaltung dieser Flächen vorrangig für gewerbliche Zwecke.

Im Anschluß an dieses gemäß § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO nach der Eigenschaft der zulässigen Betriebe und Anlagen mittels eines IFSP von 58 dB(A) tags / 43 dB(A) nachts festgesetzten Gebiet folgt im Süden bis zu dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet weiteres eingeschränktes Gewerbegebiet. Die Einschränkung geschieht über die Festsetzung eines flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegels von 55 dB (A) / tags und 40 dB (A) / nachts. Hiermit wird für die angrenzende Wohnnutzung einer ausreichender Lärmschutz sichergestellt. Für die sich innerhalb dieses Gewerbegebietes ansiedelnden kleingewerblichen Nutzungen bedeutet dieses Immissionskontingentierung mischgebietstypische Klassifizierung im Sinne eines Betriebes, der das Wohnen nicht wesentlich stört.

Zwischen der Wohnbebauung und der im Norden anschließenden gewerblichen Nutzung ist ein Abpflanzungsstreifen als Trennung festgesetzt. Das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe erlaubt sich an dieser Stelle, da für die vorgesehene kleingewerbliche Nutzung ein Immissionsverhalten im Sinne einer Mischgebietsnutzung festgesetzt werden soll.

Die Nahtstelle zwischen der gewerblichen Fläche und der Wohnbaufläche bietet sich vorrangig für Betriebe an, deren Inhaber oder Leiter im räumlichen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb wohnen möchten. Hier ist die Verschmelzung von Grundstücken durchaus wünschenswert und angestrebt, wenn sich hierdurch die Gliederung nach dem Prinzip "Gewerbe im Norden, Wohnnutzung im Süden" einstellt

## 7) Belange der sozialen Infrastruktur

Der Kindergarten am Wortkamp sowie die Grundschule an der Detmolder Straße liegen rd. 400 m bzw. 650 m in guter fußläufiger Erreichbarkeit über die Grünzone am Baderbach zum Plangebiet. Weitere öffentliche Einrichtungen befinden sich östlich der Stieghorster Straße, an der sich auch südlich gelegen das Stadtteilzentrum mit den entsprechenden Versorgungseinrichtungen befindet. Dieses ist vom Plangebiet aus ebenfalls gut zu erreichen. Die Stadtbahnhaltestelle der Linie 2 befindet sich in rd. 600 m Entfernung an der Straße Elpke. Bushaltestellen liegen lagegünstig an der Stieghorster Straße.

Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Plangebietes sind nicht vorgesehen.

## 8) Belange der Umwelt

### a) Immissionsschutz

Aufgrund der beabsichtigten unmittelbaren Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen kommt dem Immissionsschutz eine besondere Bedeutung zu, um einerseits den Schutzansprüchen der potentiellen Wohnbebauung gegenüber den Gewerbeemissionen zu genügen und andererseits den Ansprüchen der gewerblichen Nutzung bezüglich der bauertplanerisch gesicherten Ausnutzung ihrer Grundstücke zu entsprechen.

Aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen in § 1 (5) BauGB ergeben sich für den Immissionsschutz (Lärm, Luftverunreinigungen, Gerüche, Erschütterungen) in Bebauungsplänen neben der planerischen Konfliktbewältigung u.a. der bedeutsame Grundsatz der räumlichen Trennung unverträglicher Nutzungen. Dieser als allgemein anerkannte Planungsgrundsatz ist gemeinhin ein wesentliches Element geordneter stadtebaulicher Entwicklung. Aus ihm ergibt sich in der Regel das Gebot, daß Wohngebiete und ihrem Wesen nach umgebungsbelastende Industrie- und Gewerbegebiete möglichst nicht nebeneinander liegen sollen. Um hier die entsprechenden zum Schutz der Wohnbebauung ausreichenden Abstände zu wahren, ist in Nordrhein-Westfalen der sog. Abstandserlaß eingeführt worden. Hier sind in Abhängigkeit zu verschiedenen Betriebstypen unterschiedliche Abstandsklassen ausgewiesen, die, bei deren Einhaltung, einen ausreichenden Schutz für die Wohnbebauung gewährleisten sollen. Diese einzuhaltenen Abstände gelten für umgebungsbelastende Betriebstypen in Gewerbe- und Industriegebieten. Mithin trägt der Grundsatz der räumlichen Trennung zu einer planerischen Konfliktbewältigung bei, wenn auf eine Einzelfallprüfung der immissionsrelevanten Situation verzichtet werden soll.

Im vorliegenden Fall ist eine Einzelfallprüfung in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Bielefeld durchgeführt worden. Dabei ist davon auszugehen, daß Schadstoff-, Geruchs-, und Staubprobleme von den bestehenden, wie auch allgemein zulässigen Arten der Nutzung innerhalb des Gewerbe- / Industriegebietes, nicht auftreten. Diese vor dem Hintergrund, daß sich bereits heute im Nahbereich der betreffenden Betriebe Immissionsorte mit überwiegender Wohnnutzung befinden. Auf diese hätte eine industrielle / gewerbliche Nutzung bereits heute bei ihrem Immissionsverhalten Rücksicht zu nehmen, unabhängig davon, ob innerhalb dieses Bebauungsplanes Wohnnutzung entwickelt wird oder nicht.

Bezüglich anderer Umweltmedien wie etwa Gerüche oder Schadstoffe ist die Bestimmung in die Festsetzungen aufgenommen, daß nur solche Betriebe und Anlagen auf der Grundlage des § 1 (4) BauVO zulässig sind, von denen keine beeinträchtigenden Immissionen zu erwarten sind, unabhängig von einer Anlagengenehmigungsbedürftigkeit nach 4. BImSchV bzw. einer Nennung in der jeweils aktuellen Fassung des Abstandserlasses NW.

Zu dieser Auffassung kommt auch das Staatliche Umweltamt bereits in einer Stellungnahme vom Januar 1996, daß trotz der zukünftig weiter verfestigten Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen, aus städtebaulichen Gründen eine weitere Wohnhausbebauung auf der jetzigen Garteneifläche für zweckmäßig ansieht.

Bezüglich des Lärm-Immissionsschutzes ist für das im Nahbereich zur vorhandenen wie geplanten Wohnbebauung festgesetzte Gewerbegebiet ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von 55 dB (A) / tags und 40 dB (A) / nachts bzw. 58 dB (A) / tags und 43 dB (A) / nachts für das der Elpke zugewandte Gewerbegebiet festgesetzt. Hiermit wird für die angrenzende Wohnnutzung einer ausreichender Lärmschutz sichergestellt. Für die sich innerhalb dieses Gewerbegebietes ansiedelnden kleingewerblichen Nutzungen bedeutet dieses Immissionskontingentierung Klassifizierung im Sinne eines Betriebes, der das Wohnen nicht wesentlich stört.

b) Boden- und Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem derzeit festgesetzten Wasserschutzgebiet der Stadtwerke Bielefeld GmbH noch gehört der Bereich derzeit zu einem Fassungsbereich der Wasserschutzzonen

Im Planbereich befinden sich Grundwassermeßstellen. Die Planungen sind so durchzuführen, daß die Meßstellen bei den später durchzuführenden Bauarbeiten nicht beschädigt werden. Es ist auf die Erhaltung der Grundwassermeßstellen zu achten. Sollte eine Grundwassermeßstelle beschädigt oder beseitigt werden, so sind die erforderlichen Arbeiten vorher rechtzeitig mit dem Wasserschutzamt der Stadt Bielefeld abzustimmen.

Im Plangebiet befindet sich ein Brunnen, der für die Brauchwassernutzung der Gärtnerei genutzt wurde. Der Brunnen wird im Rahmen der Bauarbeiten in Abstimmung mit dem Wasserschutzamt der Stadt Bielefeld durch einen Fachunternehmer ordnungsgemäß beseitigt werden.

c) Gewässerschutz

Belange des Gewässerschutzes sind nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Auf die vorhandene Entwässerungskanalisation kann zurückgegriffen werden. Bezüglich des Umgangs mit dem Niederschlagswasser wird, vor dem Hintergrund des § 51 a Landeswassergesetz, eine dezentrale Versickerung auf den neu zu schaffenden Baugrundstücken mittels Zisternen mit Überlauf in die Regenwasserkanalisation vorgesehen.

Die Regenwasserkanalisation in der Elpke dient dazu, das Niederschlagswasser gemäß § 51a LWG ortsnah in ein Gewässer (hier: Baderbach - Einleitungsnummer 7/138 -) einzuleiten. Die Versiegelung des Planbereiches geht nicht wesentlich über das heute vorhandene Maß hinaus, so daß der Regenwasserkanal nicht zusätzlich belastet würde. Zudem trägt die dezentrale Versickerung zu einem gedrosselten Abfluß bei. Regenrückhaltemaßnahmen sind unabhängig von dieser Bebauungsplanung für den Entwässerungsbereich Elpke / Stieghorster Straße sind für das Jahr 2000 vorgesehen. Dann würde sich auch eine höhere Versiegelung innerhalb des Plangebietes erlauben.

Innerhalb des Plangebietes sind Durchleitungsrechte für den geplanten Regenwasser- und Schmutzwasserkanal zwischen der Elpke und der Planstraße festgesetzt. Dabei sind von Bebauung freizuhaltende Geländestreifen beiderseits der Kanaltrasse jeweils in einer Breite von 2,5m vorgesehen.

d) Altlasten

Eine in Abstimmung mit dem Wasserschutzamt der Stadt Bielefeld erfolgte Bodenbeprobung bestätigt nach ersten Untersuchungsergebnissen, daß im Bereich der vorgesehenen Wohnbebauung auf dem ehemaligen Gärtnereigrundstück keine der Wohnnutzung widersprechenden Bodenbelastungen festzustellen sind.

Die Beprobung und Geländeuntersuchung wurde angeordnet, da es sich um eine Gärtnerei handelte, in der überwiegend Rosen angebaut wurden und hier der Einsatz von Spritzmitteln mit entsprechenden Rückständen zu erwarten war. Rückstände von Pflanzenschutzmitteln wurden nicht festgestellt. Teilweise wurden Schwermetalle im Oberboden festgestellt, welche vom Vorhabenträger im Rahmen der anstehenden Baureifmachung des Geländes in Abstimmung mit dem Wasserschutzamt zu entsorgen sind.

im Bereich der latenten Schwermetallbefunde Vorkehrungen für eine entsprechende Entsorgung des Bodens zu treffen..

9) Belange der Landschaft, des Orts- und Landschaftsbildes sowie Eingriff / Ausgleich

Durch die Überplanung der landwirtschaftlichen Nutzfläche / Gärtnereifläche liegt für diesen Teilbereich des Bebauungsplanes formal ein Eingriff in Natur- und Landschaft vor. Die anderen Flächen innerhalb des Bebauungsplanes sind bereits durch den Bebauungsplan Nr III/4/28.00 rechtsverbindlich als Baugebiete festgesetzt gewesen, so daß hier ein Ausgleichs- und Ersatzbedarf entfällt.

Gemäß § 8a (1) BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, wodurch Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Für die Gärtnereifläche ergibt sich folgende Kompensationsflächenberechnung anhand des sog. Bielefelder Modells auf der Grundlage der vorhandenen Flächennutzung und der geplanten Festsetzungen.

Zukünftige Nutzung (Flächenbezeichnung)	Jetziger Biotoptyp	Verrechnungsmittelwert	Bruttofläche (qm)	GRZ / Faktor	Kompensationsbedarf (qm)	Anrechenbare Kompensationsfläche
Erschließung	Randbereiche des Erwerbsgartenbaus	0,3	995	-/1	298,5	0
	Gewächshäuser alt	0	255	-/1	0	
	Weihnachtsbaumkultur	0,3	275	-/1	82,5	
	Rosenstraucher, Freiland	0,3	425	-/1	127,5	
	Schuppen, gepflasterte Wegeführung	0	215	-/1	0	
			2.165		508,5	
GE	Randbereiche des Erwerbsgartenbaus	0,3	1.025	-/1	307,5	0
	Gewächshäuser alt	0	960	-/1	0	
	Gewächshäuser neu	0	1.920	-/1	0	
	Gewächshäuser Folie	0	250	-/1	0	
	Rosenstraucher, Freiland	0,3	68	-/1	20,4	
	Schuppen gepflasterte Wegeführung	0	175	-/1	0	
			4.398		327,9	

Zukünftige Nutzung (Flächenbezeichnung)	Jetziger Biotoptyp	Verrechnungsmittelwert	Bruttofläche (qm)	GRZ / Faktor	Kompensationsbedarf (qm)	Anrechenbare Kompensationsfläche
MI	Randbereiche des Erwerbsgartenbaus	0,3	290	0,6/1	52,2	0
	Gewächshäuser Folie	0	180	0,6/1	0	
	Rosensträucher, Freiland	0,3	1.905	0,6/1	342,9	
	Wiese, Neusaat	0,4	670	0,6/1	0	
			3.045		395,1	
WA	Randbereiche des Erwerbsgartenbaus	0,3	510	0,4/1	61,2	0
	Gewächshäuser alt	0	960	0,4/1	0	
	Weihnachtsbaumkultur	0,3	1.115	0,4/1	133,8	
	Geplasterte Wegeführung	0	765	0,4/1	0	
	Bestehende Häuser, Umfeld	0	980	0,4/1	0	
	Bestehende Gärten	0,3	2.200	0,4/1	264	
			6.530		459	
Pflanzstreifen	Randbereiche des Erwerbsgartenbaus	0,3	75	-/1	22,5	0
	Gewächshäuser alt	0	215	-/1	0	
	Gewächshäuser neu	0	265	-/1	0	
	Gewächshäuser Folie	0	225	-/1	0	
	Weihnachtsbaumkultur	0,3	60	-/1	18	
	Geplasterte Wegeführung	0	15	-/1	0	
	Wiese, Neusaat	0,4	270	-/1	108	
			1.125		130,5	
Summe			17.263		1.821	

Nach der Bilanzierung ergibt sich ein rechnerischer Kompensationsbedarf gegenüber dem Ausgangszustand von rd. 10 % der potentiellen Eingriffsfläche.

Trotz der Berücksichtigung

- der Lage der in Rede stehenden Fläche innerhalb einer gewachsenen Siedlung ohne ökologische Wertigkeit oder Verbund- und Vernetzungsfunktion im Rahmen eines Biotopverbundes,
- des nicht aus natürlicher Vegetation, sondern aus gärtnerischem Anbau bestehenden Bewuchses,
- der Vermeidung von Flächeninanspruchnahme im Außenbereich,
- der Einstufung der in Rede stehenden Fläche im Zielkonzent Naturschutz als Bereich mit

geringer oder ohne Naturschutzfunktion (versiegelte / bebaute Flächen)

ist eine vollständige Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs vorgesehen. Zu diesem Zweck stellt der Vorhabenträger außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffs-Bebauungsplanes entsprechende mit dem Grünflächenamt abgestimmte Flächen innerhalb des Stadtbezirks Stieghorst zur Verfügung. Diese Flächenbereitstellung sowie die durchzuführenden Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Auf dem Flurstück 1126 sind im Hintergelände drei Eichen als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Die überbaubare Fläche ist entsprechend des Kronenbereiches hier zurückgenommen. Diese Bäume sind nicht durch die Baumschutzsatzung der Stadt Bielefeld geschützt.

Der festgesetzte 5,0m breite Anpflanzungsstreifen innerhalb des Plangebietes ist Bestandteil der privaten Baugrundstücke des betreffenden Gewerbegebietes

#### 10) Kosten

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen sind zu Zi nicht erkennbar.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen zur inneren Erschließung des Plangebietes sowie für die Kompensationsmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt

Der Vorhabenträger, die

GEG Grundstücks-Entwicklungs-Gesellschaft  
Steinbült 31  
33813 Oerlinghausen,

hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor



Beigeordneter

2.8.99

Bielefeld, den