

# Bebauungsplan

## Nr. III / O 13 TP2

Ostring (L787), Bechterdisser Straße, östlich  
Bentruperheider Weg, südlich Bentruperheider  
Weg Nr. 84

Heepen

Satzung

Begründung

## **Inhaltsübersicht der Begründung**

### **1 Allgemeines**

- 1.1 Vorliegende Planungen und Verfahrensablauf
- 1.2 Lage im Stadtgebiet und Abgrenzung des Plangebietes
- 1.3 Örtliche Situation und Bestandsbeschreibung

### **2 Erforderlichkeit der Planaufstellung**

### **3 Planinhalte und voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

- 3.1 Belange der gewerblichen Wirtschaft
- 3.2 Belange des Wohnens
- 3.3 Belange des Verkehrs
- 3.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 3.5 Belange des gesunden Wohnens / des Immissionschutzes
- 3.6 Belange des Klimaschutzes
- 3.7 Belange des Bodenschutzes und Altlasten
- 3.8 Belange von Natur- und Landschaft, Eingriffs- und Ausgleichsregelung
  - 3.8.1 Derzeitige Situation und Allgemeines
  - 3.8.2 Landschaftspflegerischer Begleitplan, Eingriffsermittlung und Kompensation des Eingriffes
- 3.9 Belange des Orts- und Landschaftsbildes und des Denkmalschutzes

### **4 Umweltbericht**

### **5 Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld-Ost**

### **6 Flächenbilanz**

### **7 Bodenordnung**

### **8 Kostenschätzung**

#### **Anlage    Übersichtspläne:**

- Lage der Kompensationsflächen
- Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost
- Schalltechnisches Gutachten (Gewerbelärm)

#### **Planverfasser:**

**Enderweit & Partner GmbH**  
 Institut für Planung und Projektmanagement  
 Mühlenstraße 31  
 33607 Bielefeld

Die Anfertigung dieses Planes erfolgte unter fachlicher Begleitung des Planungsamtes der Stadt Bielefeld.

Begründung, Satzungsfassung Juni 2002

# 1 Allgemeines

Gemäß § 2 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12. 2001 (BGBl. I S. 3762), wird der Bebauungsplan Nr. III / O13 "Nördlich und südlich der Bechterdisser Straße- Neue Gewerbegebiete westlich der A2" für das Gebiet nördlich der Bechterdisser Straße und östlich des Ostrings (L 787n) (Teilplan 1) sowie südlich der Bechterdisser Straße und westlich des Ostrings (L 787n) (Teilplan 2) im Stadtbezirk Heepen mit dem Ziel aufgestellt, an diesem Standort Gewerbe- und Industriegebiete planungsrechtlich auszuweisen.

Mit der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes wird gleichzeitig die 142. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen.

## 1.1 Vorliegende Planungen und Verfahrensablauf

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. III / O 13 wie folgt dargestellt:

- Teilgebiet 1 und daran angrenzende Flächen überwiegend als gewerbliche Baufläche,
- Teilgebiet 2 als Landwirtschaftliche Fläche.

Für die beiden Teilgebiete des Bebauungsplanes Nr. III / O 13 wurden im Rahmen der Aufstellung des 2. Gewerbeflächenhandlungsprogrammes im Fachbeitrag Gewerbe der WEGE mbH weitere Voruntersuchungen im Hinblick auf die Eignung als Gewerbegebiet durchgeführt. Dabei wurden auch die landschaftsökologischen Rahmenbedingungen untersucht und eine Grobermittlung zu den erforderlichen Ausgleichsflächen angestellt. Als Ergebnis dieser Untersuchungen wurde die Weiterverfolgung der Entwicklung dieser Fläche im Rahmen des 2. Gewerbeflächenhandlungsprogrammes vom Rat der Stadt beschlossen, sowie die planerischen Eckdaten – Ausweisung von Flächen für Gewerbenutzungen und Sicherung von Freiraumverbindungen – festgelegt.

Für beide Bereiche wird auf dieser Grundlage die 142. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt, mit dem Ziel, die Flächennutzungsplan-Ausweisungen mit den geplanten Festsetzungen im aufzustellenden Bebauungsplan in Übereinstimmung zu bringen. Die Anfrage gemäß § 20 Landesplanungsgesetz wurde bereits 1998 bei der Bezirksregierung in Detmold gestellt. Diese hat zwischenzeitlich die Übereinstimmung der beabsichtigten Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

### Bebauungsplan

Für das Plangebiet und den südlich angrenzenden Bereich – z. T. erfaßt durch den Bebauungsplan Nr. III / O12, der hier Gewerbegebiete, allgemeines Wohngebiet für eine vorhandene Wohnhausbebauung sowie öffentliche Grünzüge festsetzt – wurde eine städtebauliche Rahmenplanung durch das Büro Prof. Sieverts erstellt. Auf Grundlage dieser

Rahmenplanung für das Gesamtgebiet ist am 11.06.1992 und 08.10.1992 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgt.

Der förmliche Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. III / O 13 wurde bereits am 21.01.1993 vom Rat der Stadt nach vorhergehender Beratung und Beschlußfassung durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuß und die Bezirksvertretung Heepen gefaßt.

Aufgrund zwischenzeitlich vorgenommener Abstimmungen wurde die Abgrenzung des Bebauungsplanes in verschiedenen Teilbereichen geändert bzw. um das Teilgebiet 2 – südlich der Bechterdisser Straße / westlich des Ostringes – erweitert. Zur eindeutigen Festlegung des Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplanes und zur Verfahrensklarheit wurde daher der Aufstellungsbeschluss unter Aufhebung des alten Beschlusses am 08.03.2001 von der Bezirksvertretung Heepen und am 20.03.2001 vom UStA nochmals gefasst. Obwohl sich die grundlegenden Planungsziele für die Teilflächen des Bebauungsplangebietes nicht verändert haben, wurde aufgrund der langen Zeitspanne seit den ersten Verfahrensschritten mit den nunmehr vorliegenden konkretisierten Planungen am 02.05.2001 auch eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange zu dem Plan beteiligt.

Die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes und der 142. Flächennutzungsplanänderung wurde vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuß in seiner Sitzung am 18.12.2001 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen beschlossen. Der Plan mit Text und Begründung sowie der Entwurf der 142. Flächennutzungsplanänderung haben vom 11.01. 2002 bis 11.02.2002 öffentlich ausgelegen.

## 1.2 Lage im Stadtgebiet und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Heepen in verkehrsgünstiger Lage beidseitig der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straße Ostring (L 787n) sowie der Bechterdisser Straße unmittelbar nördlich und westlich angrenzend an das bereits erschlossene und überwiegend bebaute Gewerbegebiet an der Ludwig-Erhard-Allee. Östlich angrenzend an den Teilplan 1 und nördlich und südlich angrenzend an den Teilplan 2 befinden sich mit den Bachtälern des Bröninghauser bzw. Oldentruper Baches landschaftlich bedeutsame Freiräume, die z. T. auch dem Landschaftsschutz unterliegen.

Ca. 500 m östlich des Plangebietes verläuft die Autobahn A 2, die nächstgelegene Autobahnanschlusßstelle ist Bielefeld-Mitte in einer Entfernung von ca. 3 km.

Das Plangebiet mit seinen zwei Teilplänen wird wie folgt begrenzt, die genauen Grenzen des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen:

### Teilplan 1

- im Süden: Bechterdisser Straße
- im Westen: Ostring (L 787 n)
- im Norden: eine Grenzlinie ca. 55m südlich des Wohnhauses Bentruerheider Weg Nr. 84
- im Osten: eine Grenzlinie zwischen etwa 110 bis 200m östlich der Straße Bentruerheider Weg

### Teilplan 2

- im Süden und Westen: Bachaue des Oldentruper Baches

- im Norden: Bechterdisser Straße
- im Osten: Ostring (L 787 n)

Insgesamt umfaßt das Gebiet eine Fläche von annähernd 28 ha.

### 1.3 Örtliche Situation und Bestandsbeschreibung

Das Teilgebiet 1 ist zwischen dem Ostring (L 787n) und der Straße Bentruperheider Weg nahezu eben. Auch die östlich angrenzenden Flächen sind zunächst eben, erst am südöstlichen Rand weisen sie ein Gefälle auf, das jenseits der östlichen Plangebietsgrenze zum Bachlauf des Brönnighauser Baches deutlich steiler abfällt. Diese – an das Plangebiet angrenzenden - Bereiche sind daher aus topografischen Gründen für eine gewerbliche Nutzung nicht gut geeignet.

Das Teilgebiet 2 fällt von der Bechterdisser Straße aus in Richtung Oldentruper Bach zunächst leicht, jenseits der geplanten Gewerbeflächen dann etwas stärker ab.

Angrenzend befindet sich südlich der Bechterdisser Straße und westlich der Ludwig-Erhard-Allee das erschlossene und in wesentlichen Teilen bereits baulich genutzte Gewerbegebiet. An der Ostseite der Ludwig-Erhard-Allee liegt hinter einer Lärmschutzwand an der Ritterkampstraße und entlang der Bechterdisser Straße eine Wohnsiedlung mit ca. 20 Wohnhäusern, mehrheitlich Einfamilienhäuser.

Die im Plangebiet gelegenen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im Teilgebiet 1 befinden sich, unmittelbar von der Bechterdisser Straße aus erschlossen, auf ca. 50m tiefen Grundstücken vier, u. a. zu Wohnzwecken genutzte Gebäude. Weiterhin ist hier eine Schlosserei vorhanden. Ein weiteres, einzelnes Wohnhaus in Außenbereichslage liegt an der Straße Bentruperheider Weg. Dieses wurde von der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld WEGE mbH erworben und soll nach Ablauf des Mietvertrages abgebrochen werden. Sonst sind keine baulichen Nutzungen im Plangebiet vorhanden.

Die vorhandenen Nutzungen sind für den Kfz-Verkehr bislang über die Bechterdisser Straße und den Bentruperheider Weg erschlossen.

Von Oldentrup kommend verläuft parallel zur südwestlichen Plangebietsgrenze des Teilplanes 1 in einem Grünzug eine Rad- und Fußwegeverbindung, die den Ostring (L 787n) unterquerend weiter in Richtung des vorhandenen Gewerbegebietes an der Ludwig-Erhard-Allee führt. Ansonsten beschränken sich Grünflächen in den beiden Teilgebieten auf die Randvegetation entlang der Straßen und die Hausgärten im Bereich der vorhandenen Wohnnutzungen. In den privaten Hausgärten sind einige Bäume vorhanden.

Weitere Einzelheiten zum Bestand ergeben sich aus dem Bestandsplan.

## 2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Bereits seit den 80er Jahren weist die Stadt Bielefeld ein im Rahmen verschiedener Untersuchungen des Planungsamtes der Stadt Bielefeld – u. a. 2. Gewerbeflächenhandlungsprogramm – sowie durch empirisch belegte Bedarfsermittlungen der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld (WEGE mbH) – Fachbeitrag Gewerbe - festgestelltes Defizit an geeigneten und verfügbaren Gewerbeflächen auf. Trotz erfolgter Neuausweisungen und Aufbereitung von Gewerbebrachen ist es bislang nicht gelungen, dieses Defizit nachhaltig zu beseitigen.

Eine entscheidende Voraussetzung für eine aktive kommunale Wirtschaftsförderung, die auf die Bestandspflege und –entwicklung und somit auf die Sicherung und Neuansiedlung von Arbeitsplätzen abzielt, ist die Verfügbarkeit von planungsrechtlich gesicherten und voll erschlossenen Industrie- und Gewerbeflächen.

Den Belangen der gewerblichen Wirtschaft muß vor diesem Hintergrund durch die Neuausweisung von entsprechenden Flächen an für diese Nutzungen gut geeigneten Standorten Rechnung getragen werden, die zudem für eine Vermarktung tatsächlich zur Verfügung stehen. Da sich die Flächen im Bebauungsplangebiet überwiegend im Eigentum der Stadt Bielefeld befinden, können diese auch kurzfristig baureif gemacht werden.

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es deshalb, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Flächen als Gewerbe- und Industriegebiete zu schaffen.

Die bisherigen städtebaulichen Untersuchungen haben ergeben, daß der hier in Rede stehende Standort für gewerbliche und industrielle Nutzungen aus den nachfolgenden Gründen besonders geeignet ist:

- Konzentration der Siedlungsentwicklung im Zusammenhang mit dem in der Realisierung befindlichen Gewerbegebiet an der Ludwig-Erhard-Allee,
- ausgezeichnete Einbindung in das Straßenverkehrsnetz (innerstädtisch, regional, überregional),
- zur Erreichung des Fernverkehrsnetzes (Autobahn A2 / A 33) müssen Wohngebiete nicht durchquert werden,
- günstige Lage zu den Wohnstandorten Heepen und Oldentrup.

Weiterhin ist das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand einer der wenigen Standorte in Bielefeld, der insbesondere unter Berücksichtigung von Immissionschutzbelangen für die Neuausweisung von Industriegebieten geeignet ist.

## 3 Planinhalte, voraussichtliche Auswirkungen und Abwägung

### 3.1 Belange der gewerblichen Wirtschaft

#### Gewerbe- und Industriegebiete

Dem schon erwähnten Mangel an geeigneten, verfügbaren und für gewerbliche Zwecke zu nutzenden Grundstücken in der Stadt Bielefeld soll hier durch die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten mit allgemeiner Zweckbestimmung entgegengewirkt werden.

Nach der immissionsschutzfachlichen Beurteilung sind wesentliche Teile des Teilplanes 1 und das gesamte Teilplan 2 für industrielle Nutzungen geeignet.

Zum Schutz der im Gebiet bzw. hieran angrenzend vorhandenen Wohnnutzungen wird eine Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete in Bezug auf das Emissionsverhalten vorgenommen. Daher müssen die künftigen gewerblichen und industriellen Nutzungen aufgrund der festgesetzten immissionswirksamen Schall-Leistungs-Pegel im Nachtbetrieb Einschränkungen hinnehmen. Einzelheiten hierzu sind unter dem Punkt 3.5 Belange des gesunden Wohnens / Immissionsschutz und im Umweltbericht dargelegt.

Da der Ansiedlung produzierendem Gewerbe Vorrang gegeben werden soll und um negative Auswirkungen auf die Nebenzentren zu vermeiden, sollen Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbe- und Industriegebieten mit Ausnahme von Bau- und Brennstoffhandel und Verkauf von Kfz-Ersatzteilen in Verbindung mit Reparaturbetrieben ausgeschlossen werden.

Kfz-Handel soll lediglich im Teilplan 1 in dem GE e 1-Gebiet und zwar im Einmündungsbereich der Bechterdisser Straße und entlang des Ostringes bis zur Nutzungsgrenze zum GI e 2-Gebiet zulässig sein. Aufgrund der exponierten Lage – gute Einsehbarkeit und Erreichbarkeit – ist hier die Standortgunst für derartige Nutzungen besonders hoch. Für diese Nutzungen besteht auch eine Nachfrage, die an anderer Stelle in der Stadt nicht angemessen befriedigt werden kann.

Für das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf Grund- und Geschossfläche sollen die Höchstmaße nach § 17 der Baunutzungsverordnung zulässig sein, eine Einschränkung ist für die Höhenentwicklung durch Begrenzung der zulässigen Traufhöhe vorgesehen. Hier soll nach den Festsetzungen im Bebauungsplan in den GE-Gebieten angrenzend an die vorhandene Bebauung an der Bechterdisser Straße die Traufhöhe von 12m maßgeblich sein. Diese Höhe entspricht auch der Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplan. Für die GI-2-Gebiete im Teilplan 1 soll als Ausnahme zu den 12m zusätzlich eine Überschreitung von 3m zulässig sein, wenn diese betrieblich z. B. für Hochregallager o. ä. erforderlich ist. Da im Teilplan 2 keine Beeinträchtigung von angrenzenden Wohngebäuden oder sonstigen Belangen eintritt, soll hier eine Traufhöhe von max. 15m mit einer Ausnahme von weiteren 3m zulässig sein, da eine Nachfrage auch nach Grundstücken, die eine höhere Bebauung zulassen, gegeben ist.

Durch das feinmaschigere Erschließungsraster der südlichen Teilflächen des Teilplanes 1 soll auch eine kleinteiligere Bebauung erreicht werden, die die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung an der Bechterdisser Straße berücksichtigt.

### **3.2 Belange des Wohnens**

Für die Wohngebäude und die vorhandene gewerbliche Nutzung (Schlosserei) an der Bechterdisser Straße, die über flächenmäßig relativ große Grundstücke verfügen, erfolgt eine Festsetzung als Mischgebiet mit zusätzlich ausgewiesenen überbaubaren Bereichen auf den rückwärtigen Grundstücksteilflächen. Hierdurch werden der bauliche Bestand und die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert und zusätzliche bauliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen.

Die Grundstücksflächen sind nach Lage, Ausdehnung und Beschaffenheit für eine Nutzung als Mischgebiet gut geeignet, darüber hinaus entspricht dies auch der vorgesehenen kleinmaßstäblicheren Struktur des angrenzenden, südlichen Teils des Gewerbegebietes.

Die angrenzenden Gewerbegebiete sind wegen der Beschränkung der Immissionen durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungs-Pegeln verträglich mit den im Mischgebiet vorhandenen Wohnnutzungen, so daß den Belangen des gesunden Wohnens hier in vollem Umfang Rechnung getragen wird. Dies gilt ebenfalls für die vorhandenen Wohngebäude südlich der Bechterdisser Straße.

Bezüglich des Verkehrslärmes siehe Punkt 3.5.

### 3.3 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet ist durch seine günstige Lage im Verkehrsnetz an einer wichtigen Hauptverkehrsachse – Ortsumgehung Heepen - innerstädtisch, regional und überregional sehr gut angebunden. Die Erreichbarkeit des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes ist durch die Anbindung an diese Hauptverkehrsstraße auch ohne die Durchquerung von Wohngebieten möglich. Die nächste Autobahnauffahrt zur A2 „Bielefeld-Mitte“ befindet sich südlich in einer Entfernung von ca. 3 km.

In nord-südlicher Richtung teilt der nach Heepen führende Bentruperheider Weg den Teilplan 1 in zwei etwa gleich große Flächen. Die vorhandene Straße entspricht in ihrem jetzigen Ausbauzustand nicht den verkehrlichen Erfordernissen eines Gewerbegebietes, daher ist diese im Plan als Haupteerschließungsstraße mit einem Querschnitt von insgesamt 18,50 m (Aufteilung 3,25m Geh- und Radweg, 2,50m Parkstreifen mit Baumpflanzung, 7,0m Fahrbahn, 2,50m Parkstreifen mit Baumpflanzung 3,25m Geh- und Radweg) ausgewiesen und durch die geplanten Baumgruppen städtebaulich betont.

Die Straße Bentruperheider Weg wird am nördlichen Ende des Gewerbegebietes mit einer zweckentsprechenden Wendeanlage für LKW versehen. Durch diese Wendemöglichkeit soll zusammen mit einer entsprechenden Beschilderung Durchgangs- und Schleichverkehr von Lkw auf der im weiteren Verlauf unzureichend ausgebauten Straße verhindert werden. Für Fußgänger, Radverkehr und Personenwagen bleibt die Durchgängigkeit in Richtung Heepen dagegen erhalten. Auch für Landwirtschaftliche Fahrzeuge (Anlieger) soll die Durchfahrtmöglichkeit offen bleiben, um Erschwernisse bei der Bewirtschaftung der betreffenden Flächen zu vermeiden.

Angebunden wird die neuausgebaute Erschließungsstraße an den bereits fertiggestellten Kreisverkehrsplatz an der Ludwig-Erhard-Allee / Bechterdisser Straße (K 1), über die der Anschluß zum Ostring (L 787n) gewährleistet wird. Zur inneren Erschließung der einzelnen Baufelder sind abgehend von der Straße Bentruperheider Weg drei Stichstraßen mit entsprechenden Wendeanlagen festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, daß dieses flexible Erschließungsraaster den Erfordernissen entspricht und auf dieser Grundlage zweckmäßig aufgeteilte Gewerbegrundstücke gebildet werden können. Sofern noch eine weitere Feinerschließung erforderlich wird, soll diese auf privater Basis geregelt werden.

Die Grundstücke im Mischgebiet sind nach wie vor unmittelbar von der Bechterdisser Straße erschlossen. Für den daran anschließenden Teil des Gewerbegebietes ist zwischen Ostring und Mischgebiet lediglich ein Einfahrtsbereich festgesetzt und weitere Grundstückszufahrten nicht vorgesehen. Sofern die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs jedoch nicht beeinträchtigt werden, sind ausnahmsweise auch zusätzliche Zufahrten von der

Bechterdisser Straße zulässig.

Analog hierzu ist die Erschließung des Teilplanes 2 geregelt, auch hier ist an der Bechterdisser Straße ein Einfahrtsbereich gekennzeichnet, ggf. können über die Ausnahmeregelung weitere Zufahrten zulässig sein. Um eine Linksabbiegespur anlegen zu können, ist eine entsprechende Fläche als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Eine innere Erschließung dieser Fläche ist nicht festgesetzt, soweit erforderlich kann hier eine private Regelung getroffen werden.

Vom Ostring (L 787n) aus sind Zufahrten grundsätzlich ausgeschlossen.

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12 wurden von der Deutschen Bahn AG die notwendigen technischen und finanziellen Aufwendungen für die Herstellung eines Gleisanschlusses in diesem Plangebiet untersucht. Aufgrund des hohen Aufwandes wurde die Möglichkeit eines Gleisanschlusses daraufhin lediglich als Option im Bebauungsplan offen gehalten. Die Bedingungen dürften auch für das Plangebiet vergleichbar sein, weshalb ein Gleisanschluß nicht in Erwägung gezogen wird.

Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. An der Kreuzung Bentruperheider Weg und Bechterdisser Straße befindet sich die dem Teilgebiet 1 nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV (Buslinie 396 Bielefeld-Oerlinghausen, / Taktzeiten 60min., morgens und nachmittags verdichtet auf 30 min., nach 21.00 h kein Busverkehr und die Buslinie 103 Ubbedissen-Stieghorst nur an Schultagen morgens und nachmittags). Das Teilgebiet 2 liegt etwa 500m von dieser Haltestelle entfernt, für den westlichen Teil der Fläche ist die Haltestelle „Obermeier“ (gleiche Bedienung) mit einer Entfernung von ca. 400 m besser zu erreichen.

### 3.4 Belange der Ver- und Entsorgung

#### Versorgung, Energie und Wasser

Grundsätzlich kann die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas gewährleistet werden. Da es sich beim vorliegenden Plan um eine Angebotsplanung handelt und die konkreten Nutzer und damit die spezifische Energienachfrage noch nicht feststehen, sind jedoch abschließende Aussagen nicht möglich. Dennoch sollen planerische Festsetzungen zur Sicherung der Elektrizität- und Gasversorgung getroffen werden.

Hinsichtlich der in den Bebauungsplan aufzunehmenden Versorgungsflächen für Trafostationen kann erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, daß im Teilplan 1 insg. vier Stationen und im Teilplan 2 eine Station erforderlich sind. Entsprechende Standorte mit einer Flächengröße von 3x5m sind festgesetzt, gleichfalls ein Standort für eine Gasregelstation.

Für die Grundversorgung mit Feuerlöschwasser werden an den geplanten Trinkwasserleitungen Unterflurhydranten vorgesehen. Damit sind die Anforderungen hinsichtlich der Löschwasserversorgung im Normalfall erfüllt.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die erforderlichen Leitungstrassen sollen - wo möglich - in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden. Wo Zuleitungen zu Trafostationen bzw. einer zu errichtenden Gasdruckregelanlage erforderlich werden, sind entsprechende Geh-, Fahr- und

Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke festgesetzt.

Weiterhin ist innerhalb des Plangebietes die Erdgashochdruckleitung DN 1000 St. „Windwehe-Hillegosser Straße“ vorhanden. Für diese Leitung und einen beiderseitigen Schutzstreifen in einer Breite von jeweils 1,5m gemessen von der Rohrachse ist eine Fläche für die Belastung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert.

### **Entwässerung Schmutz- und Regenwasser**

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser soll im Trennsystem entsorgt werden. Folgende Lösungen sind vorgesehen und - soweit erforderlich - auch im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert:

#### **Teilplan 1**

Im Bereich des Brönninghauser Baches befindet sich der Hauptsammler Ost, der zur Ableitung des Schmutzwassers genutzt werden kann.

Nach § 51a Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Eine wirksame Versickerung scheidet aufgrund der Bodenverhältnisse aus. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser kann unter Einhaltung des § 51 LWG ortsnahe in den Brönninghauser Bach eingeleitet werden. Es ist allerdings eine Regenrückhaltung und -klärung vorzuschalten, die eine Reinigung und anschließende verzögerte Einleitung sicherstellt. Zur Errichtung eines Regenrückhalte und -klärbeckens wurde eine geeignete Fläche angrenzend an das Plangebiet vorgesehen.

Die in den Baugebieten erforderlichen Flächen für die Kanalleitungen bis zum Becken und für eine Zuwegung, um die laufende Unterhaltung sicherzustellen, wurden im Bebauungsplan für die Belastung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Das Geländeniveau im Teilplan 1 fällt in Richtung Osten ab. Damit die zukünftigen Hofeinläufe nicht unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberkannte) liegen, ist das Gelände im Bereich der östlichen B-Plangrenze auf Straßenniveau aufzufüllen bzw. anzugleichen.

#### **Teilplan 2**

Das auf der Fläche anfallende Schmutzwasser kann nicht im Freigefälle in ein bestehendes System entwässert werden. Die Ableitung des Schmutzwassers soll daher über ein Druckentwässerungssystem erfolgen. Die dafür erforderlichen Pumpstationen sind auf den einzelnen Gewerbegrundstücken privat zu errichten. Zur weiteren Ableitung des Schmutzwassers ist eine öffentliche Druckrohrleitung erforderlich, die nach Unterquerung des Ostringes an eine vorhandene Leitung im Bereich des Gewerbegebietes an der Ludwig-Erhard-Allee anbindet.

Das anfallende Niederschlagswasser kann grundsätzlich in den südlich des Gebietes angrenzenden Oldentruper Bach eingeleitet werden. Hierzu ist ein privater Regenwasserkanal anzulegen und, da dieser zum Teil über fremde Grundstücksflächen führt, mit einem privaten Leitungsrecht zu sichern. Sofern ein Regenklärbecken bzw. eine Rückhaltung erforderlich ist, sind diese Anlagen auf den Gewerbegrundstücken privat zu realisieren. Eine Sicherung von öffentlichen Flächen ist aufgrund der geringen Größe des Gebietes nicht erforderlich. Bei der Aufteilung des Bebauungsplangebietes in zwei Grundstücke, sind die erforderlichen Einrichtungen für die Regenrückhaltung / Regenklärung getrennt für jedes Grundstück vorzusehen.

Für die Einleitung des Regenwassers in den Oldentruper bzw. Brönnighauser Bach ist eine Einleitungserlaubnis der zuständigen Wasserbehörde erforderlich. Die Erlaubnis ist vor Inbetriebnahme der Einleitung einzuholen.

Die vorgesehenen Lösungen - ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers - erfüllen damit die Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz NW.

### 3.5 Belange des gesunden Wohnens / des Immissionschutzes

Zur Berücksichtigung der Belange des gesunden Wohnens / des Immissionsschutzes für die im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Wohngebäude wurden zwei Schalltechnische Gutachten durch die AKUS GmbH erstellt.<sup>1</sup>

#### Lärmschutz / Immissionsschutz Gewerbelärm

Die Flächen des Plangebietes grenzen an den Bebauungsplan Nr. III O/12 an. In diesem Bebauungsplan werden Gewerbegebiete festgesetzt, die mittels sogenannter immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungs-Pegel (IFSP) gegliedert sind. Die maximal mögliche Vorbelastung, die sich aus diesen festgesetzten Schall-Leistungs-Pegeln ergibt, wurde bei der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Das Gliederungsinstrument der IFSP soll auch beim vorliegenden Bebauungsplan Anwendung finden.

Durch diese Art der Regelung des Emissionsverhaltens wird eine Grenzwertsetzung für die gewerblich genutzten Gebiete erreicht und die Emissionen für jeden Betrieb nach der Größe seines Grundstückes kontingentiert. So verfügt dann jeder Betrieb über einen genau bestimmbaren Geräusch-Immissions-Anteil an den kritischen Immissionsorten, das heißt an den im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Wohnhäusern.

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungs-Pegel (IFSP) werden dabei so dimensioniert, daß die Summe der zulässigen Geräusch-Kontingente aller gewerblichen Anlagen die Orientierungs- / Richtwerte an den zu schützenden Nutzungen, den Wohnhäusern, nicht überschreitet.

Stellt sich im Planungsstadium heraus, daß ein Vorhaben den vorgegebenen schalltechnischen Rahmen überschreitet, kann es dennoch genehmigungsfähig sein, wenn durch Schallschutzmaßnahmen des Betreibers sichergestellt wird, daß die zulässigen Geräusch-Kontingente an den Wohnhäuser eingehalten werden. Im Unterschied zur Festsetzung aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. von Wällen, bestimmten Bauweisen, Gebäudeanordnungen o. ä., erlaubt die Definition des Geräusch-Immissionsschutzes durch die IFSP den Betrieben bei der Realisierung aber maximale Gestaltungsfreiheit bei der Wahl zweckmäßiger Maßnahmen.

Eine zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung mit einer Übersicht über die festzusetzenden IFSP für die einzelnen Baugebiete und die an

---

<sup>1</sup> Schalltechnisches Gutachten Nr. BLP-OO 101801 im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III / O13 „Neue Gewerbegebiete an der A2“ der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 24.01.01, Schalltechnische Untersuchung „Verkehrslärm“, AKUS GmbH, Bielefeld, 05.11.2001

den einzelnen Immissionsorten 1-12 max. einwirkenden Immissionen finden sich in dem Übersichtsplan, der dem Schalltechnischen Gutachten entnommen und der Begründung als Anlage beigefügt wurde. Besonders wird darauf hingewiesen, daß in den GE (e)-Gebieten kein Nachtbetrieb möglich ist.

Das am Bentruperheider Weg vorhandene Wohngebäude (im Anlageplan Immissionsort 9) wurde zwischenzeitlich durch die WEGE mbH gekauft und wird nach Aufgabe der Wohnnutzung vor Verwirklichung der Gewerblichen Nutzungen abgebrochen.

#### **Lärmschutz / Immissionsschutz Verkehrslärm**

Hinsichtlich des Verkehrslärmes wurde gutachterlich festgestellt, daß die Belastung zwar hoch ist und in der Nähe der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle liegt, diese Geräuschbelastung jedoch nicht durch das Planverfahren erzeugt wird. Die durch eine Verkehrszunahme bewirkte zusätzliche Geräuschbelastung liegt nach dem Gutachten mit einer Pegelerhöhung von 0,9 dB(A) tags und 0,4 dB(A) nachts weit unter der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Um bei Neubauten, Umbauten sowie Nutzungsänderungen den Belangen des gesunden Wohnens auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus umfassend Rechnung zu tragen, werden für die betroffenen Gebäude an der Bechterdisser Straße passive Schallschutzmaßnahmen - Schalldämmung der Aussenwände, Dächer und Fenster sowie Vorgaben zur Gestaltung der Wohnungsgrundrisse - gem. § 9 (1) 24 BauGB in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan insgesamt wird sichergestellt, daß dem Schallimmissionsschutz in vollem Umfang Rechnung getragen wird.

### **3.6 Belange des Klimaschutzes**

Nach dem Gutachten „Stadtklima Bielefeld“ von 1995 ist das Teilgebiet 1 des Plangebietes bezogen auf das Klima von mäßiger Empfindlichkeit, so daß die Nutzungsänderungen hier hinnehmbar ist.

Beim Teilgebiet 2 handelt es sich nach dem zwischenzeitlich fortgeschriebenen Klimagutachten – Karten der klimatischen Schutzzonen 2000 - um einen Bereich mit nunmehr festgestellter hoher Klimaempfindlichkeit. Gemäß Klimagutachten ist die Bebauung solcher Flächen nicht wünschenswert. Im Rahmen der Abwägung zwischen den Belangen der Wirtschaft – Neuausweisung von Industrieflächen – und den Belangen des Klimaschutzes soll den zuerst genannten Belangen in diesem Fall der Vorrang eingeräumt werden. Es ist auch darauf hinzuweisen, daß hier nicht nur 3,6 ha Industrieflächen ausgewiesen sind, sondern ca. 1,35 ha des Teilgebietes 2 ausschließlich der planungsrechtlichen Sicherung einer öffentlichen Grünfläche dienen. Weiterhin sind innerhalb der Industrieflächen weitere Maßnahmen zur Eingrünung des Gebietes nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplanes vorgesehen. Die Inanspruchnahme der – auch unter weiteren Gesichtspunkten (verkehrliche Belange, Immissionsschutz, Lage im Siedlungsgefüge) für industrielle Nutzungen besonders geeigneten Flächen – ist daher in der Gesamtabwägung vertretbar.

### 3.7 Belange des Bodenschutzes und Altlasten

#### Altlasten

Innerhalb des Plangebietes ist im Teilgebiet 2 die Altdeponie B 228 vorhanden, die westlich das vorgesehene Gewerbegebiet tangiert.

Im Zuge einer Gefährdungsabschätzung wurden im Bereich der Ablagerungsfläche 4 Rammkernsondierungen bis 3,10m unter OKG niedergebracht. Nach Auswertung der Schichtenverzeichnisse handelt es sich um eine Hanganfüllung des angrenzenden Baches mit Boden in einer Stärke von bis zu ca. 3,00m. Die Anfüllung läuft nach Osten gegen Null aus. Die gewonnenen Bodenproben waren organoleptisch unauffällig. Mehrfach durchgeführte Bodenluftmessungen erbrachten keinen Nachweis von deponiespezifischen Gasen. Die Ablagerung wurde 1970 genehmigt, überwacht und ca. 1971 abgeschlossen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gehen von dieser Altablagerung keine Gefährdungen aus.

Angrenzend an das Bebauungsplangebiet befinden sich die Altablagerungen I 12 und H 169.

Die Altdeponie I 12 befindet sich östlich des Bebauungsplangebietes. Hierbei handelt es sich um die Ablagerung von Boden, Bauschutt, Müll und Formsand im Zeitraum von 1965 - 1978. Durch das Büro Prof. Dr. Schneider und Partner wurde 1990 ein geohydrologisches Gutachten erstellt. Hiernach sind negative Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet auszuschließen.

Für die Altablagerung H 169 führte das Gutachterbüro Dr. Thomas eine Bewertung durch. Hiernach handelt es sich um einen ca. 110 m langen und ca. 5 - 10 m breiten ehemaligen Entwässerungsgraben. Heute ist die Fläche durchweg mit einem alten Laubbaumbestand und Buschwerk bewachsen. Auf der gesamten Länge des Grabens sind kleinräumig angelegte Abfallablagerungen zu verzeichnen. Es handelt sich dabei um planlose Mischverfüllung von Hausmüll, Bauschutt, Boden und Gartenabfällen. Als einzige größere Verfüllung, die auch die Topographie des Grabens in Form einer Verengung beeinflusst, kann etwa in Mitte des Grabenverlaufes eine Bauschutt-Hangverfüllung von ca. 150 cbm angesprochen werden. In Hinsicht auf mögliche Gefahren für die Schutzgüter geben die Ergebnisse der Begehung und der Bodenschürfe keine nachhaltigen Verdachtsmomente. Aus gutachterlicher Sicht ist ein ausreichender Anfangsverdacht für weitergehende Bodenuntersuchungen und chemische Analysen nicht zu erkennen. Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet sind daher auszuschließen.

#### Bodenschutz

Die qualitativ guten landwirtschaftlichen Flächen in beiden Teilgebieten werden zukünftig durch die Realisierung der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan Nr. III / O 13 "Nördlich und südlich der Bechterdisser Straße - Neue Gewerbegebiete westlich der A2" bringt also erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere auch in den natürlichen Boden mit sich.

Diese Einriffe sind unvermeidbar, da in der Stadt Bielefeld nach wie vor ein Bedarf an Gewerbe- und insbesondere auch Industrieflächen besteht, der anderweitig nicht zu decken ist. Dies wurde im Zuge der bislang durchgeführten Planungen festgestellt, in denen auch die gute Eignung der jetzt beplanten Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen deutlich wurde.

Das beabsichtigte städtebauliche Ziel – Schaffung von Gewerbe- und Industriegebieten zur Deckung der vorhandenen Nachfrage – läßt sich auch nicht durch Nachverdichtung und Wiedernutzung im Sinne des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) erreichen.

### **3.8 Belange von Natur- und Landschaft, Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

#### **3.8.1 Derzeitige Situation und Allgemeines**

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität und zum Nachweis des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurde zum Bebauungsplan ein Landschaftspflegerischer Begleitplan vom Büro NZO GmbH<sup>2</sup> erarbeitet, der die Einzelheiten der hier kurz zusammengefassten Inhalte ausführlich darlegt. Soweit erforderlich, wurden auch Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der überwiegende Teil der beiden Teilgebiete wird derzeit landwirtschaftlich - als Ackerfläche - genutzt.

Im Teilgebiet 1 sind darüber hinaus zu den Wohngebäuden an der Bechterdisser Straße gehörende Hausgärten mit Gehölzgruppen (überwiegend Obstbäume sowie Birken und Fichten) vorhanden. Die Gärten sind zu den angrenzenden Ackerflächen z. T. mit Hecken abgepflanzt. Eine ähnliche Situation prägt das am Bentruerheider Weg liegende Wohngebäude und sein Umfeld.

Im Teilgebiet 2 wurden die Flächen südlich und westlich des Ackers bereits teilweise als öffentliche Grünfläche (Wiese) angelegt, in der ein Fuß- und Radweg geführt wird. Westlich angrenzend ist auf einer brachliegenden Fläche eine Erlensukzession entstanden, die innerhalb des Plangebietes liegt. Ansonsten sind im Kreuzungsbereich Ostring / Bechterdisser Straße noch Verkehrsgrünflächen vorhanden, entlang des Ostringes ist eine Baumreihe gepflanzt.

Schutzgebiete oder schutzwürdige Einzelobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes sind von den Planungen nicht betroffen.

#### **3.8.2 Landschaftspflegerischer Begleitplan, Eingriffsermittlung und Kompensation des Eingriffes**

Zum Bebauungsplan wurde von der NZO-GmbH ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, der

- die einzelnen Teillebensräume des Gebietes bewertet,
- die Eingriffserheblichkeit ermittelt,
- den Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abschätzt und
- die erforderlichen Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen darstellt.

---

<sup>2</sup> Landschaftspflegerischer Begleitplan zum B-Plan Nr. III / O 13 „Nördlich Bechterdisser Straße – neue Gewerbegebiete entlang der A 2“ Bielefeld – Heepen, NZO GmbH, Bielefeld, 2001

### Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet

Als Minderungsmaßnahmen innerhalb der Gewerbeflächen sind Baumpflanzungen am Bentruperheider Weg sowie begleitend zum Ostring und zur Bechterdisser Straße vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Insgesamt ergibt sich durch die unvermeidbaren flächenhaften Eingriffe und die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ein Gesamtkompensationsflächenbedarf von etwa **90.000 m²**. Die tatsächlich anrechenbare Kompensationsfläche innerhalb des Plangebietes (Teilgebiet 2) beträgt ca. **6.780 m²**, so daß der Kompensationsbedarf nur zu einem geringen Teil innerhalb des Geltungsbereiches abgedeckt werden kann.

Die an die Gewerbeflächen im Teilgebiet 2 angrenzende öffentliche Grünfläche mit dem bereits vorhandenen Fuß- und Radweg soll ökologisch aufgewertet werden und zur äußeren Eingrünung dieses Gebietes beitragen. Hierzu sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan entsprechende Maßnahmen – Pflanzung einer Hochhecke und Anlage eines Kräutersaumes – vorgesehen. Im Bebauungsplan sind diese Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

### Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Unmittelbar nördlich und östlich angrenzend an das Teilgebiet 1 sind im Übergang zur freien Landschaft und zum Brönnighauser Bachtal weitere Flächen vorhanden, die als Ausgleichsflächen geeignet sind. Diese haben eine Größe von insgesamt etwa **71.200 m²** und befinden sich im Eigentum der Stadt.

Nach dem Landschaftspflegerischen Begleitplan ist auf den Flächen nördlich des Teilplanes 1 beidseitig des Bentruperheider Weg ein flächiger Gehölzbestand geplant, der aufgrund der Nähe zu dem Gewerbegebiet und den vorhandenen Wohngebäuden nach Art eines Feldgehölzes mehrstufig (Wildkräutersaum, Sträucher, hochstämmige Bäume) angelegt werden soll.

Auf den östlich angrenzenden Flächen soll durch Anpflanzung von Rot-Buchen und Stiel-Eichen ein Buchenmischwald mit vorgelagertem Waldmantel entwickelt werden. Im Übergang zu den nicht überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes sollte ein Waldmantelsaum ausgebildet werden, auch um die erforderlichen Waldabstände – 35m - dauerhaft zu gewährleisten.

Die Umsetzung der im landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellten Maßnahmen soll gemäß § 1a Abs. 3 i. V. m § 11 BauGB durch einen städtebaulichen Vertrag mit der WEGE mbH gesichert werden.

Es bleibt ein rechnerisches Kompensationsdefizit von ca. **11.780 m²** übrig. Es ist beabsichtigt, das Kompensationsdefizit durch geeignete Maßnahmen auf weiteren externen Kompensationsflächen vollständig abzudecken. Hierzu wurden zwei Flächen benannt:

- Gemarkung Oldentrup, Flur 1, Flurstück 109 **9.407m²**
- Gemarkung Großdornberg, Flur 2, Flurstück 1041 **2.367m²**

Die weiteren Einzelheiten hierzu werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Dadurch sollen die Voraussetzungen für den Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 135a Abs. 1 und 2 BauGB geschaffen werden.

Die Ausgleichsflächen sind insgesamt als Sammelzuordnungsflächen den Eingriffen, die durch die Bebauung- und Erschließung ausgelöst werden, zugeordnet.

### 3.9 Belange des Orts- und Landschaftsbildes und des Denkmalschutzes

Der zu überplanende Bereich mit seinem Umfeld zeichnet sich zum einen durch den Übergang zur freien Landschaft, zum anderen durch den städtebaulichen Zusammenhang mit dem entlang der Ludwig-Erhard-Allee entwickelten Gewerbegebiet aus. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und das angestrebte Gesamterscheinungsbild des Bereiches erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus die Aufnahme von Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 Bauordnung NW. Im Interesse der Sicherung des städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes wurden im Bebauungsplan einige Festsetzungen

- zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen,
- zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen,
- zur Anlage und Gestaltung der Vorgartenbereiche einschließlich der Einfriedigungen

getroffen, wobei auch die Gestaltungsregeln des für das südlich angrenzende Gebiet aufgestellten Bebauungsplanes Nr. III / O12 zugrundegelegt wurden.

Zusammen mit den bereits dargelegten Maßnahmen zur Freiraumgestaltung wird damit eine in sich homogene Gestaltung des neuen Industrie- und Gewerbegebietes und der Bedeutung des Standortes für das Stadtbild Rechnung getragen.

Denkmalpflegerische Belange werden von der Planung nicht berührt; da im Plangebiet keine schützenswerte Kultur- und Sachgüter vorhanden sind.

## 4 Umweltbericht

### 4.1 Erforderlichkeit und Vorgehensweise

Durch das am 3. August 2001 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer Richtlinien zum Umweltschutz wird das Baugesetzbuch (BauGB) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geändert.

Diese Neuregelungen haben auch wesentliche Auswirkungen auf die gemeindliche Bauleitplanung, da nunmehr die Art und Weise und das „Wie“ der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauplanungsrecht eindeutig geregelt wird. Städtebauliche Projekte werden nach den in der Anlage 1 zum UVP-Gesetz festgelegten Prüfwerten und Größenwerten dahingehend beurteilt, ob eine UVP durchzuführen ist bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist.

Im vorliegende Fall handelt es sich um die Planung eines Städtebauprojektes für sonstige

bauliche Anlagen auf Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB. Das Vorhaben hat eine festgesetzte Grundfläche von etwa 18 ha, demnach ist nach der Ziffer 18.7.1 der Anlage 1 zum UVPG ist eine UVP durchzuführen.

Daher wurden im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan die abwägungsrelevanten Gesichtspunkte in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die sonstigen Kultur- und Sachgüter ermittelt, um die Umweltauswirkungen des Vorhabens zu beurteilen.

Das Ergebnis dieser Untersuchungen wurde in einem Umweltbericht<sup>3</sup> zusammengefaßt und erläutert. Der Umweltbericht ist der Begründung beigelegt.

#### **4.2 Zusammenfassende Abwägung der im Umweltbericht ermittelten nachteiligen Auswirkungen der Planung**

Im Umweltbericht werden die Belange und Schutzgüter umfassend dokumentiert und bewertet sowie die zu erwartenden erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und die Bevölkerung dargelegt. Diese nachteiligen Wirkungen werden im folgenden noch einmal in ihren wesentlichen Aspekten zusammenfaßt:

- Die Versiegelung von 80% der Gesamtfläche durch Industrie- und Gewerbeflächen in einem Umfang von insgesamt ca. 18 ha und erstmalige Herstellung von neuen Verkehrsflächen.
- Die Beseitigung der vorhandenen Biotoptypen, wobei es sich aus landschaftsökologischer Sicht hierbei überwiegend um vergleichsweise geringwertige Flächen (Ackerflächen, Feldweg sowie Hausgärten und Begleitgrün) handelt.
- Die nahezu vollständige Beseitigung der natürlichen Bodenschichten im Bereich der überbaubaren Flächen, so daß auch die Funktionen des natürlichen Bodens nach der Umsetzung nicht mehr aufrechterhalten werden können. Zu berücksichtigen ist, daß die vorhandenen Böden von hoher Wertigkeit sind.
- Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen wird die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben vorbereitet, durch die zukünftig bestimmte Lärmimmissionen entstehen können.
- Durch die Industrie- und Gewerbegebiete entsteht zusätzlicher Verkehr, der nach den Schallgutachten zu einer geringfügigen Erhöhung der Geräusch-Immissionen durch Kfz-Lärm im Bereich des im Plangebiet vorhandenen MI-Gebietes führt.
- Durch die Flächenversiegelungen werden die Klimabelange dahingehend beeinträchtigt, daß Kaltluftentstehungsgebiete großflächig beseitigt werden und eine Wärmeinsel geschaffen wird. Weiterhin kann eine Freifläche mit hoher Klimaempfindlichkeit im Teilplan 2 künftig in Teilen bebaut werden.

Weitere Belange und Schutzgüter sind nach den Ermittlungen des Umweltberichtes nicht oder nur unwesentlich betroffen, die weiteren Einzelheiten hierzu gehen aus dem Umweltbericht hervor.

---

<sup>3</sup> Umweltbericht zum B-Plan Nr. III / O13, NZO GmbH, Bielefeld November 2001

Die beschriebenen wesentlichen Auswirkungen und Folgen der Bauleitplanung auf die unterschiedlichen Umweltmedien sind in der Gesamtabwägung zwischen den Belangen der Wirtschaft und den im Umweltbericht dargestellten Belangen vertretbar, da in der Stadt Bielefeld nach wie vor ein Mangel an verfügbaren und geeigneten Gewerbeflächen erkennbar ist. Dieser Mangel ist besonders deutlich im Hinblick auf Flächen, die als Industriegebiet nutzbar sind. Bedingt durch die Siedlungsstruktur im ostwestfälischen Raum mit zahlreichen Wohngebäuden in Streulage im Aussenbereich und den daraus resultierenden Immissionsschutzkonflikten sind Industriegebiete nur an wenigen Standorten im Stadtgebiet ausweisbar. Ein solcher Standort ist hier geben, an dem die Ausweisung von insgesamt 14ha überwiegend zusammenhängender und gut nutzbarer Flächen für Industriegebiete möglich ist. Die Standortgunst für Gewerbe und Industrienutzungen ist auch aus weiteren Gründen an diesem Standort besonders hoch. Positiv zu werten sind insbesondere:

- Die Konzentration der Siedlungsentwicklung im Zusammenhang mit dem in der Realisierung befindlichen Gewerbegebiet an der Ludwig-Erhard-Allee.
- Die ausgezeichnete Einbindung in das Straßenverkehrsnetz (innerstädtisch, regional, überregional). Zur Erreichung des Fernverkehrsnetzes (Autobahn A2 / A 33) müssen zudem Wohngebiete nicht durchquert werden.
- Die günstige Lage zu den Wohnstandorten Heepen und Oldentrup.
- Förmlich festgesetzte Schutzgebiete wie z. B. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale oder Biotope nach § 62 LG NRW, Wasserschutzgebiete, sowie Vogelschutzgebiete und potentielle FFH-Gebiete sind nicht berührt.
- Der vergleichsweise niedrige landschaftsökologische Wert der betroffenen Biotoptypen.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden zugleich eine Vielzahl von Regelungen getroffen, die bestimmte nachteilige Auswirkungen auf die betroffene Umwelt mindern bzw. kompensieren. Soweit dies nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan geschieht, werden hierzu vertragliche Regelungen in städtebaulichen Verträgen getroffen. Hierzu zählen insbesondere:

- Die Festsetzungen zur Gliederung der Industrie- und Gewerbegebiete in bezug auf die zulässigen Schallimmissionen und Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz gemäß § 9 (1) 24 BauGB (Schalldämmung von Bauteilen und Grundrissgestaltung) im Hinblick auf die Belange des gesunden Wohnens.
- Abstimmung der geplanten Regenentwässerung im Plangebiet, mit Konzept zur Vorklärung und Rückhaltung zur verzögerten Einleitung des Oberflächenwassers.
- Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes.
- Ermittlung des nach den Bebauungsplanfestsetzungen möglichen Eingriffes in Natur- und Landschaft, Festlegung von Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes, auf denen eine rechnerisch vollständige Kompensation der Eingriffe erfolgt.
- Bei der Eingriffsermittlung wird der Eingriff in das Landschaftsbild mit einen Aufschlag von 20% auf den ermittelten Kompensationsbedarf berücksichtigt.
- Festsetzung von Minderungsmaßnahmen (Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc.) innerhalb des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der Abwägung zwischen den Belangen der Wirtschaft – Neuausweisung von

Industrieflächen – und den Belangen des Klimaschutzes und des Bodenschutzes soll den zuerst genannten Belangen in diesem Fall der Vorrang eingeräumt werden. Hierbei ist darauf hinzuweisen, daß auf der betreffende Fläche im Teilgebiet 2 nicht nur 3,6 ha Industrieflächen ausgewiesen sind, sondern ca. 1,35 ha des Teilgebietes 2 ausschließlich der planungsrechtlichen Sicherung einer öffentlichen Grünfläche und der Eingrünung des Gebietes dienen.

Insgesamt wird daher im Bebauungsplan den Belangen von Natur und Umwelt weitgehend Rechnung getragen, so daß keine nicht vertretbaren Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Untersuchungsgegenstände des Umweltberichtes erkennbar sind.

## 5 Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld-Ost

Weiterhin hat der Bebauungsplan Nr. III / 013 Auswirkungen auf den als Satzung beschlossene Landschaftsplan Bielefeld- Ost.

Gemäß § 29 (4) LG treten bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechenden Darstellungen des Landschaftsplanes außer Kraft, soweit vom Träger der Landschaftsplanung keine Bedenken geltend gemacht werden.

Solche widersprechende Darstellungen stellen das Entwicklungsziel „temporäre Erhaltung“ für die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen des Bebauungsplanes sowie der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-Ost dar. Die Darstellungen sollen zurücktreten, um die Nutzung der betreffenden Grundstücksflächen als Gewerbegebiet zu ermöglichen und damit insbesondere den örtlichen Bedarf zu decken.

## 6 Flächenbilanz

| Flächenbilanz    | ha              |
|------------------|-----------------|
| Industriegebiete | ca. 14,10       |
| Gewerbegebiete   | ca. 8,60        |
| Mischgebiet      | ca. 0,65        |
| Verkehrsflächen  | ca. 3,20        |
| Grünfläche       | ca. 1,35        |
| <b>Gesamt</b>    | <b>ca. 27,9</b> |

## 7 Bodenordnung

Die Notwendigkeit von bodenordnenden Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ist nicht gegeben.

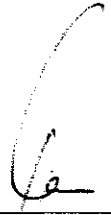
## 8 Kostenschätzung

Es entstehen Kosten in Höhe von insgesamt ca. 3.930.000,- EUR, die sich wie folgt aufteilen:

- Kanalbaumaßnahmen ca. 2.000.000,- EUR
- Straßenbaumaßnahmen ca. 1.710.000,- EUR
- Kompensationsmaßnahmen ca. 212.471,- EUR
- Vermessungskosten ca. 7.669,- EUR

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf ca. 16.770,- EUR.

Die Kosten der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes werden auf Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung mit der WEGE mbH finanziert. Die Erschließungskosten und die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch städtebauliche Verträge auf die WEGE mbH übertragen.

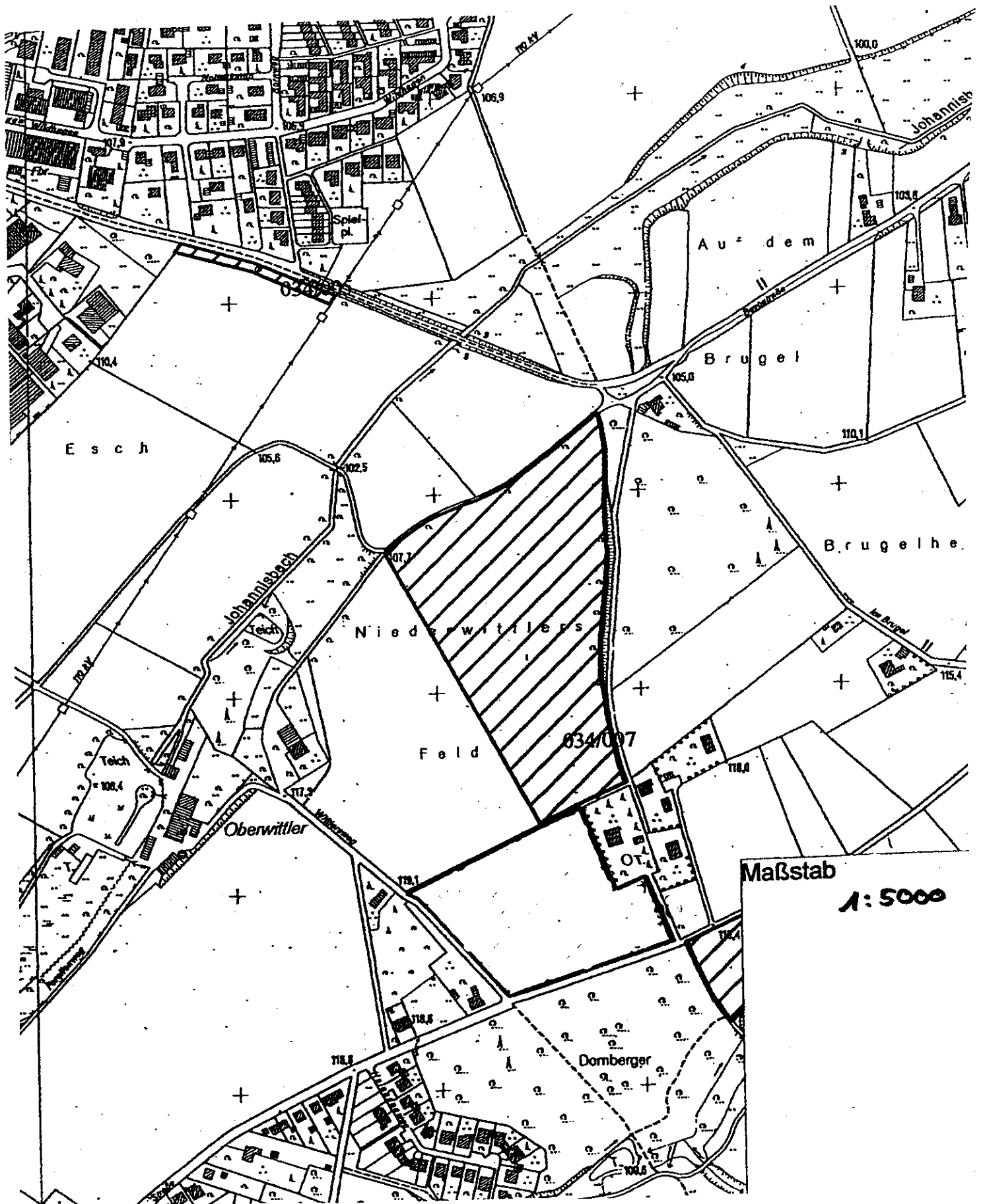
  
Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, 13.06.2002

**Übersichtsplan Maßstab 1: 10.000**

This is a detailed topographic map of the Oldentrup area. The map shows a network of roads, including the main road 'Bechterdasser Straße' and several smaller roads like 'Ostring' and 'Mittelsbreite'. Various place names are scattered throughout, such as 'Bentruper', 'Heide', 'Sarnthor', 'Burgfeld', 'Bulle', 'Oldentruper', and 'Feld'. A large, irregularly shaped area in the center-right is shaded with diagonal lines and labeled 'Teilplan 1'. Another area in the bottom-left is labeled 'Teilplan 2'. A north arrow is located in the bottom-left corner, and a scale bar below it indicates a scale of 1:10,000. The map also shows various smaller features like 'Mühlenbreite', 'Dübbrook', 'Tadtenbrook', and 'Tadtenbrook'.

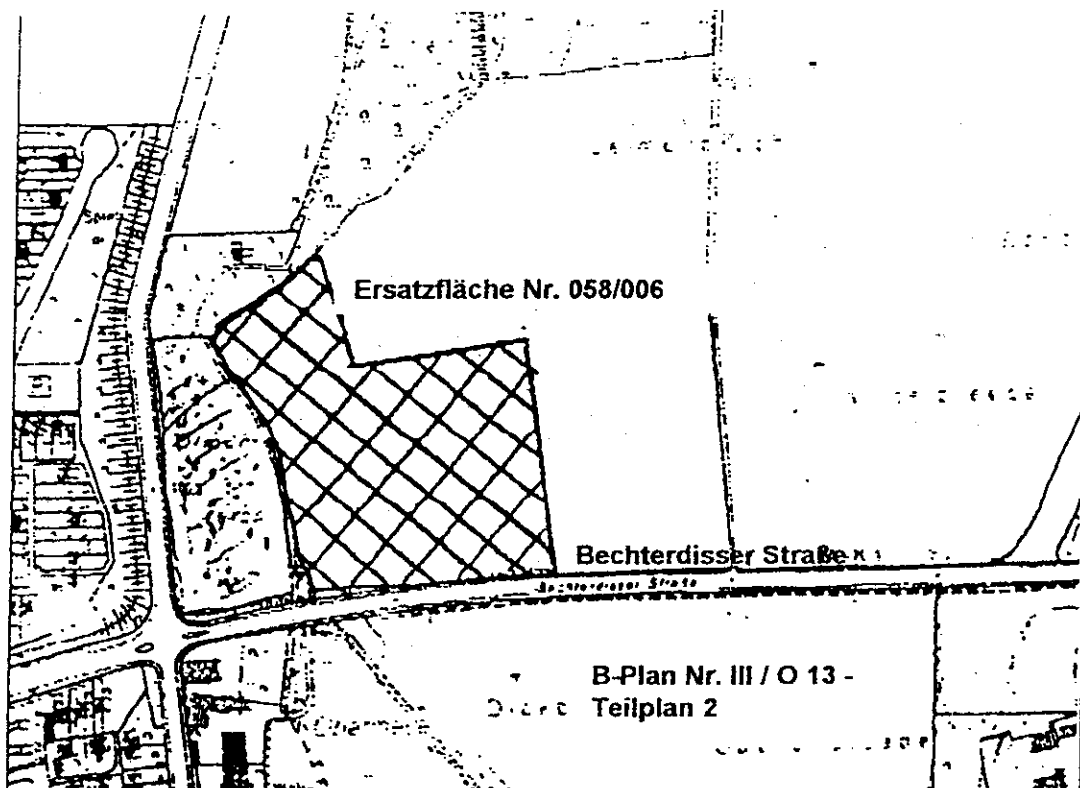
Gemarkung Großdornberg, Flur 2, Flurstück 1041



Maßstab

1:5000

## Gemarkung Oldentrup, Flur 1, Flurstück 109 (nördlich Bechterdisser Straße)

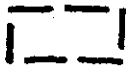


# ÄNDERUNG DES LANDSCHAFTSPLANES BIELEFELD-OST

Ausschnitt aus Karte D im Maßstab 1:10.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes



Neue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes



Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes entfallene Fläche.

Gleichzeitig treten auch alle auf die entfallene Fläche bezogene Darstellungen und Festsetzungen außer Kraft.

