

<b>B</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. I/St 43 „Gewerbegebiet Senner Hellweg“</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen;</li><li>- Begründung - Allgemeine Zeile und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen</li></ul> <p>Planungsstand: Satzung September 2008</p> <p>Hinweis: Die Gutachten zum Bebauungsplan sind der Originalakte beigelegt und können im Bauamt eingesehen werden.</p>
----------	---

**Stadt Bielefeld**

**Stadtbezirk Sennestadt**

Erstaufstellung

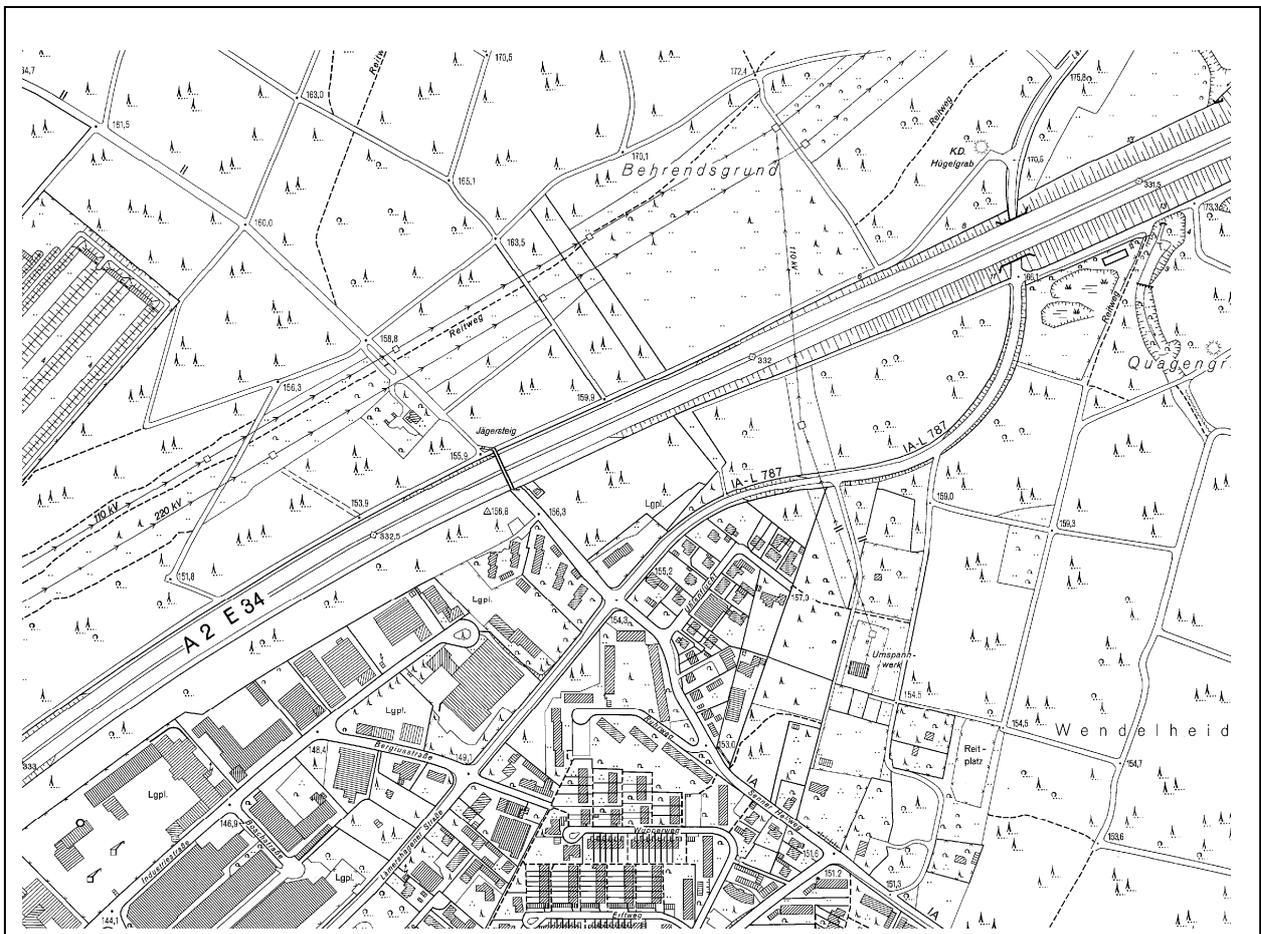
Bebauungsplan Nr. I/St 43

„Gewerbegebiet Senner Hellweg“

Verfahrensstand:

Satzung

September 2008



**Inhaltsverzeichnis:**

**Bebauungsplan Nr. I/St 43 „Gewerbegebiet Senner Hellweg“**

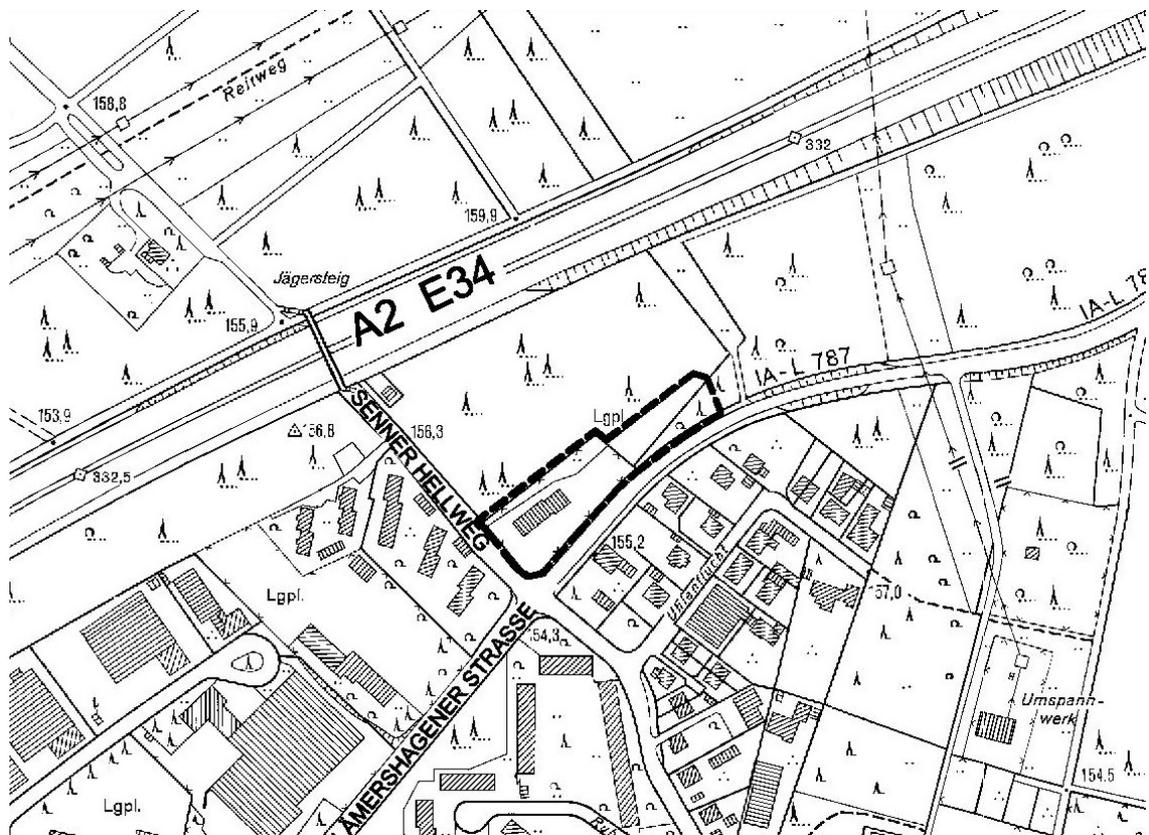
**I. Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen**

1. Lageplan (Maßstab 1:5.000)
2. Übersichtsplan /Abgrenzungsplan (Maßstab i.O. 1: 500 - verkleinert)
3. Nutzungsplan Nr. I/St 43 „Gewerbegebiet Senner Hellweg“  
(Maßstab i.O. 1: 500 - verkleinert)
4. Angabe der Rechtsgrundlagen
5. Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
6. Hinweise zur Beachtung

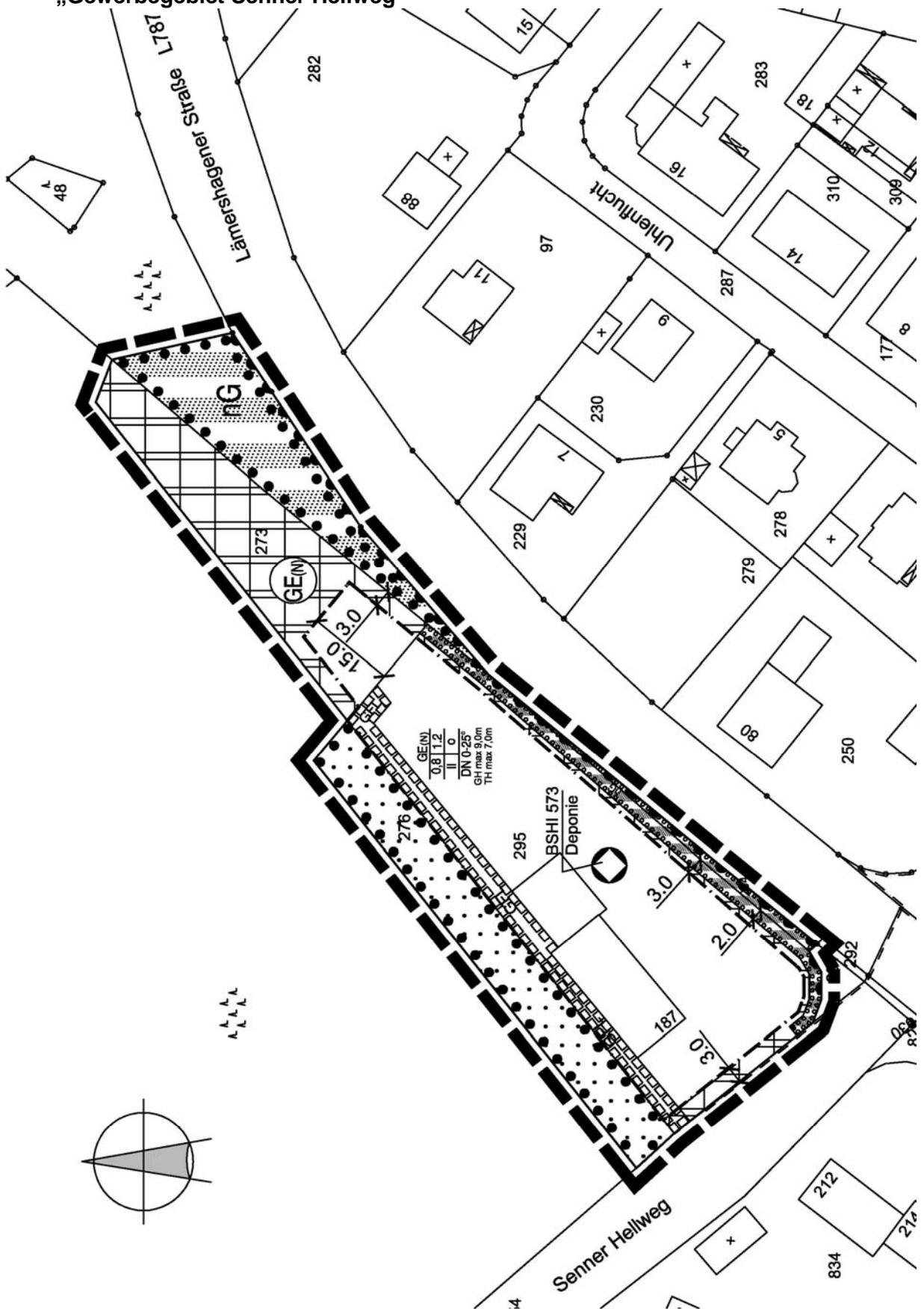
**II. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 43 „Gewerbegebiet Senner Hellweg“**

1. Planungsanlass und übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung
2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Übergeordnete Planungsvorgaben
4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation
5. Planungsgrundsätze, Festsetzungsvorschläge und abwägungsrelevante Aspekte
6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen
7. Flächenbilanz

## 1. Lageplan



2. Nutzungsplan Nr. I/St 43  
 „Gewerbegebiet Senner Hellweg“

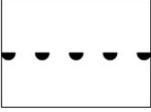
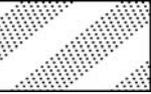


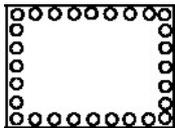
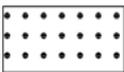
Planungsstand: Sitzung, September 2008  
 Maßstab im Original 1:500, hier verkleinert

4.	<p data-bbox="427 320 975 360"><b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b></p> <p data-bbox="427 465 1477 564">Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);</p> <p data-bbox="427 600 1477 732">die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);</p> <p data-bbox="427 768 1477 866">das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686);</p> <p data-bbox="427 902 1477 1034">§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW S. 708);</p> <p data-bbox="427 1070 1477 1169">die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514).</p> <p data-bbox="427 1305 580 1337"><u>Anmerkung</u></p> <p data-bbox="427 1373 1458 1471">Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p data-bbox="427 1507 1458 1639">Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.</p>
----	---

5	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise</b>
0	<b>Abgrenzungen</b>
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
1	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) 1 BauGB
	<p>1.1 <b>Gewerbegebiet (GE)</b> gemäß § 8 BauNVO</p> <p>1.1.1 <b>Im GE sind gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</li> <li>b) Anlagen für sportliche Zwecke,</li> <li>c) Handwerksbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher als nicht wesentlich störende Betriebe</li> </ul> <p>Im Rahmen der Anlageneinzelgenehmigungen ist der entsprechende Nachweis zur Einhaltung der IRW gemäß TA-Lärm (i.V.m. 18. BImSchV) an den nächstgelegenen Immissionsorten Lärmershagener Straße Nr. 80, Uhlenflucht Nr. 7 und Senner Hellweg Nr. 208, 212, 216 und 218 zu erbringen.</p> <p>1.1.2 <b>Im GE sind gemäß § 1 Absätze 5, 6, 9 BauNVO unzulässig:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Gewerbebetriebe aller Art,</li> <li>b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>c) Tankstellen,</li> <li>d) Selbstständige Schrottplätze,</li> <li>e) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>f) Einzelhandel für den Verkauf an Endverbraucher, Großhandel</li> <li>g) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privatclubs, Dirnenunterkünfte u.ä.),</li> <li>h) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,</li> <li>i) Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos.</li> <li>j) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.</li> </ul>



 	<p>3.2 <b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> gemäß § 23 BauNVO</p> <p><u>Baugrenze</u> gemäß § 23 (3) BauNVO</p> <p><b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenzen; überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich</p> <p><b>Bereich ohne Ein- und Ausfahrten</b></p> <p>Zu- und Abfahrten von Grundstücken sind in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen unzulässig.</p>
<p><b>4</b></p>	<p><b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> gemäß § 9 (1) 21 BauGB</p>
	<p>Zugunsten des Eigentümers Gemarkung Sennestadt, Flur 5, Flurstück 273</p>
<p><b>5</b></p>	<p><b>Grünflächen</b> gemäß § 9 (1) BauGB</p>
 <p><b>nG</b></p>	<p><b>Private Grünfläche</b></p> <p>Zweckbestimmung:</p> <p>Naturnahe <b>Grünfläche</b></p>
<p><b>6</b></p>	<p><b>Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen</b> gemäß § 9 (1) 24 BauGB</p>
	<p><b>Verkehrslärm</b></p> <p>Für Gebäude im Gewerbegebiet GE (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) dürfen nach TA-Lärm 6.2 in betriebsfremden schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Bürräume, Aufenthalts-</p>

	<p>räumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen) die Immissionsrechtswerte 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Immissionsrichtwerte ist zu erbringen.</p>
<b>7</b>	<p><b>Flächen für das Anpflanzen sowie die Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> gemäß § 9 (1) 25 a+b BauGB</p>
	<p>7.1 <b>Anpflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Hecken</b> gemäß § 9(1)25a BauGB als geschlossene, nicht geschnittene Hecke;</p> <p>Folgende Gehölzarten sind zu verwenden: alle 10 Meter ein hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang 8-10 cm , Auswahl aus nachfolgenden Arten : Stieleiche - Quercus robur, Eberesche - Sorbus aucuparia, Hainbuche - Carpinus betulus, Bergahorn – Acer pseudoplatanus, Feldahorn – Acer campestre, Winterlinde - Tilia cordata. Zwischen den Bäumen sind mit einem Pflanzabstand von ca. 1m heimische Straucharten 2-reihig zu pflanzen. Hierfür sind folgende Arten zu verwenden. Hasel –Corylus avellana, Gemeiner Hartriegel – Cornus sanguinea, Weißdorn – Crataegus monogyna, Salweide – Salix caprea und Faulbaum – Rhamnus frangula. Als Pflanzmaterial sind verpflanzte Sträucher, 3-5 Triebe, 60-100 cm zu verwenden.</p>
	<p>7.2 <b>Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> gemäß § 9(1) 25b BauGB.</p> <p>Die auf der privaten Grünfläche vorhandene Bepflanzung sowie der vorh. Baumbestand sind dauerhaft zu erhalten.</p>
<b>8</b>	<p><b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b> Gemäß § 9(1) Nr. 18 BauGB</p>
	<p><b>Wald</b></p> <p>Der auf dem Flurstück 276, Flur 5, Gemarkung Lämershagen-Gräfinhagen vorh. Wald ist dauerhaft zu unterhalten.</p>

<p style="text-align: center;"><b>9</b></p> <p style="text-align: center;"><b>GD</b> <b>0°- 25°</b></p>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB</p> <p>9.1 <b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>9.1.1 Dächer, hier Dachform und Dachneigung: zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung DN von 0° bis 25°.</p> <p>9.1..2 Fassadengestaltung: Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 30 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel. Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.</p> <p style="text-align: center;"><b>Gestaltung von Werbeanlagen gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Werbeanlagen an Gebäuden</b></p>
	<p>9.2 Werbeanlagen an Gebäuden im Gewerbegebiet gem. § 13 BauO NRW, die fest und dauerhaft mit den baulichen Anlagen verbunden sind, sind unter folgenden Rahmenbedingungen zulässig:</p> <p>9.2.1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Größe darf 10% der Gesamtfassadenfläche (Gebäudefront, die von den öffentlichen Verkehrsflächen als einheitliche Fassade erkennbar ist) nicht überschreiten. Die Summe aller Werbeanlagen an allen Fassadenflächen darf max. 20 m<sup>2</sup> je Betriebsgrundstück betragen.</li> <li>- Sie darf nur an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Seiten angebracht werden.</li> <li>- Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf max. 2,00 m betragen.</li> <li>- Die Werbeanlage darf die max. zulässige und die vorhandene Gebäudehöhe nicht überragen.</li> <li>- Ausleger dürfen maximal 2,00 m hoch und 0,50 m breit sein. Die Ausladung darf max. 1,00 m betragen.</li> </ul> <p>9.2.2 <b>Freistehende Werbeanlagen</b></p> <p>Freistehende Werbeanlagen im Gewerbegebiet gem. § 13 BauO NRW sind mit folgenden Einschränkungen als Hinweis an den Stätten der Leistung zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Je Betrieb ist eine freistehende Werbeanlage zulässig.</li> <li>- Innerhalb der Vorgartenfläche sind freistehende Werbeanlagen in einem Abstand von 2,00 m von der Grundstücksgrenze zulässig.</li> <li>- Die Gesamtfläche der Werbeanlage darf die Größe von 2,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.</li> <li>- Die Gesamthöhe der freistehenden Werbeanlage wird auf 2,50 m, bezogen auf die Höhe der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche begrenzt.</li> </ul>

Ausnahme:

- Je Betriebsgrundstück sind max. 2 Fahnen zulässig. Die Gesamthöhe des Fahnenmastes darf 6,00 m nicht überschreiten. Sie sind nur innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig.

Hinweis:

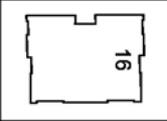
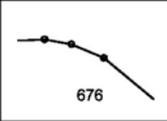
Gemäß § 28 StrWG sind Werbeanlagen an der freien Strecke von Landstraßen im Abstand von 20m verboten. Von der Landstraße aus sichtbare Werbeanlagen im 20m Bereich bedürfen der Zustimmung von Straßen NRW.

9.3 **Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften** gemäß § 86 (1) 4, 5 BauO NRW

9.3.1 Einfriedungen: Als Einfriedungen, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind Drahtflechtzäune und Stabgitterzäune bis zu 2,00 m Höhe zulässig.  
Tore und sonstige Absperrungen vor Zufahrten sind zur Sicherung des Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien zurückzusetzen.

9.3.2 Gestaltung der Stellplätze, hier Begrünung von Pkw-Sammelstellplatzanlagen ab 6 Stellplätze:  
Für je angefangene 6 ebenerdige Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von jeweils mind. 5 m<sup>2</sup> (mit einer Mindestbreite von 2,00m) fachgerecht anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes mit Begrünungsausgleich unterschiedliche Verteilungen auf der Stellplatzanlage zugelassen werden.

9.3.3 Vorgartenfläche: Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegene Grundstückstreifen in einer Tiefe von 2,00 m als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (Vorgartenfläche). Die Befestigung für notwendige Zufahrten zu den Betriebsgrundstücken ist zulässig.

<p style="text-align: center;"><b>10</b></p>   <p style="text-align: center;">BSHI 573</p> 	<p style="text-align: center;"><b>Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage</b></p> <p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p> <p><b>Altlast</b>  Auf dem Flurstück 295 befindet sich eine Altdeponie mit der Kennzeichnung BSHI 573. Die vorliegende Gefährdungsabschätzung vom 20.12.2007 kommt zum Ergebnis, dass von der Altdeponie keine Gefährdung ausgeht. Bei Abtragungen des Bodens oder bei Bauvorhaben mit Entnahme der Auffüllungsmaterialien sind die abfall- und entsorgungstechnischen Vorgaben zu beachten.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Zone III B des mit Verordnung vom 28.09.1973 festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) Bielefeld-Sennestadt/West (s. Abl. Reg. Dt 1973, S. 358). Die Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in Wasserschutzgebieten sind unbedingt zu beachten und einzuhalten.</p>
--	--

## Hinweise zur Beachtung

1. **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
2. **Altlasten:** Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht im gesamten Plangebiet grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
3. **Bombenblindgänger:** Kampfmittelfunde sind nie vollständig auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) zu benachrichtigen.
4. **Niederschlagswasserbeseitigung:** Das Niederschlagswasser der im Bebauungsplangebiet wird auf den Grundstücken bereits versickert. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor. Ein Anschluss an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation ist derzeit nicht erforderlich.

Da diese Versickerung durch die Altlast BSHI 573 beeinflusst wird und die Ausführung als Schachtversickerung nicht mehr dem Stand der Technik entspricht, wird eine Fortführung des vorhandenen Wasserrechtes in Frage gestellt. In diesem Falle würde dann ein Anschluss an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation erforderlich werden.

Die vorhandene Regenwasserkanalisation im Senner Hellweg stellt die einzige Ableitungsmöglichkeit dar. Die dort bestehenden Kanäle sind hydraulisch überlastet und nicht in der Lage das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser schadlos abzuleiten, da sie bereits jetzt rechnerisch überlastet sind.

Für die Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist daher eine private Regenrückhaltung mit gedrosselter Ableitung im Bebauungsplangebiet vorzusehen.

## II. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 43 „Gewerbegebiet Senner Hellweg“

### 1. Planungsanlass und übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung

Im Norden der Sennestadt an der Kreuzung Lämershagener Straße und Senner Hellweg liegt eine gewerblich genutzte Grundstücksfläche, die aktuell als Ausstellungs- und Verkaufsfläche für Kraftfahrzeuge genutzt wird. Eine Genehmigung für diese Nutzung wurde bislang durch die Verwaltung nicht ausgesprochen. Auf dieser Fläche wurde 1964 eine Lagerhalle mit Büro für einen Baustoffhandel genehmigt. Diese Nutzung ging einher mit der Aufbauphase der Sennestadt. In Folge der kommunalen Neuordnung 1973 wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld neu aufgestellt. Für diesen Bereich stellt der wirksame Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Planerisches Ziel dieser Darstellung ist eine Weiterentwicklung von gewerblichen Nutzungen nach Norden über den Senner Hellweg hinaus auszuschließen.

Aufgrund eines von der Verwaltung eingeleiteten ordnungsbehördlichen Verfahrens gegen die Nutzung als Verkaufsfläche für Kraftfahrzeuge wurde bei einem Ortstermin mit dem Verwaltungsgericht Minden im Juni 2007 dieser Bereich nach gerichtlicher Auffassung noch im Zusammenhang mit der Umgebungsstruktur dem bebauten Innenbereich zugeordnet. Vorhaben auf dieser Fläche sind somit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Ausgehend von dieser Beurteilung soll daher für diesen Bereich ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Planungsziel ist durch Ausweisung eines Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkungen die Entwicklung für diesen Bereich zu steuern und die bereits genutzten Flächen für die Ansiedlung von Kleingewerbe planungsrechtlich zu sichern. Durch den Ausschluss von Einzelhandel an dieser Stelle wird einer gewerblichen Nutzung Vorrang eingeräumt. Das ursprüngliche Ziel eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung auf der Basis des wirksamen Flächennutzungsplanes (Darstellung von landwirtschaftlicher Fläche) zu verhindern, kann auf Grund der Auffassung des Verwaltungsgerichtes nicht weiter verfolgt werden. Nur über ein Bauleitplanverfahren mit der Ausweisung von Nutzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung kann langfristig negativen Entwicklungen entgegengesteuert werden.

Durch die beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen wird dem Sachverhalt entsprochen, dass ein Bedarf an Lagerplätzen im Siedlungsbereich der Sennestadt besteht. Da die Größe der Grundstücke im Plangebiet zu dem für kleinere Handwerksbetriebe geeignet ist, soll für diese Nutzungsart abweichend von der vorgesehenen Unzulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art die Zulässigkeit festgesetzt werden. Für Gewerbebetriebe aller Art sind im Bereich der Sennestadt ebenso wie in der Gesamtstadt Bielefeld Flächen in der Größenordnung des Plangebietes (ca. 0,4ha) ausreichend vorhanden.

### 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Sennestadt im Süden der Stadt Bielefeld. Im Osten wird es durch die Lämershagener Straße, im Süden durch den Senner Hellweg und im Nord-Westen durch den Grünstreifen entlang der Autobahn A2 begrenzt.

### 3. Übergeordnete Planungsvorgaben

Für diesen Bereich stellt der Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Planerisches Ziel dieser Darstellung war eine Weiterentwicklung von gewerblichen Nutzungen nach Norden über den Senner Hellweg hinaus auszuschließen.

Die beabsichtigte Gebietsausweisung eines Gewerbegebietes ist daher aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan nicht entwickelt. Da es sich hier um einen Bebauungsplan handelt, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann § 13a (2) Nr. 2 BauGB angewendet werden. Hiernach kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab-

weicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Gebiet des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. I/St 43 mit ca. 0,48ha liegt aufgrund der in der Vergangenheit erfolgten Einschätzung als zum Außenbereich gehörend ebenfalls innerhalb des Landschaftsplanes Bielefeld – Senne. Die gewerblich genutzte Fläche ist ausgespart, wird aber mit dem langfristigen Ziel Wiederherstellung des natürlichen Landschaftsraumes überlagert. Da dieser Bereich jetzt nach § 34 BauGB zu betrachten ist, greift hier nicht der Landschaftsplan. Da in den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes weitgehend nur die Flächen einbezogen werden, die derzeit auch gewerblich genutzt werden, werden Belange von Natur und Landschaft nicht berührt.

Nach § 13 (3) BauGB kann im vereinfachten Verfahren auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Soweit erforderlich werden die Umweltbelange in der Begründung zum Bebauungsplan abgehandelt.

#### 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

In den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 43 werden die derzeit gewerblich genutzten Flächen sowie das Flurstück 276, für das im Jahre 2002 ein Aufforstungsverfahren durchgeführt wurde, einbezogen. Durch Einbeziehung in den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. I/St 43 „Gewerbegebiet Senner Hellweg“ sowie der beabsichtigten Festsetzung als Wald wird diesem Sachverhalt planungsrechtlich entsprochen. Einzig im Osten wird entlang der Lämershagener Straße noch ein Grünstreifen mit einbezogen, da so die erforderliche geometrische Eindeutigkeit des Geltungsbereiches klarer gegeben ist.

Eine Einbeziehung von weiteren Grundstücken in den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus städtebaulicher und planerischer Sicht nicht erforderlich. Die Situation im Kreuzungsbereich Lämershagener Straße / Senner Hellweg ist zu drei Seiten eindeutig planungsrechtlich definiert. Der Bereich östlich der Lämershagener Straße ist dem beplanten Innerbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Das Gebiet ist geprägt durch eine Wohnbebauung und entspricht in seinen Grundzügen eindeutig einem Allgemeinen Wohngebiet. Der Bereich südlich des Senner Hellwegs westlich der Lämershagener Straße ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB wird hier trotz der bestehenden Wohnbebauung innerhalb der gewerblich festgesetzten Flächen nicht gesehen. Die vorhandene Wohnbebauung hat Bestandsschutz. Über diesen Bestandschutz hinaus soll diese Wohnnutzung planungsrechtlich nicht gesichert werden.

#### 5. Planungsgrundsätze, Festsetzungsvorschläge und abwägungsrelevante Aspekte

##### 5.1 Städtebauliche Konzeption / Verkehrliche Erschließung

Die Größe des Plangebietes sowie die aktuell vorhandene Bebauung und Nutzung geben die städtebauliche Konzeption für ein eingeschränktes Gewerbegebiet vor.

Das Plangebiet ist verkehrlich erschlossen. Durch das Bauleitplanverfahren werden keine weiteren Maßnahmen zur Erschließung erforderlich.

Zu- Abfahrten von Grundstücken sind entlang der Lämershagener Straße aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen.

Für den Eigentümer des Flurstückes 273, Gemarkung Sennestadt Flur 5 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen, da es sich um einen Hinterlieger, erschlossen über die Straße Senner Hellweg handelt.

## 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im zukünftigen Bebauungsplan soll für die Grundstücke ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Zulässig sind nur Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Da die Größe der Grundstücke im Plangebiet zu dem für kleinere Handwerksbetriebe geeignet ist, soll für diese Nutzungsart abweichend von der vorgesehenen Unzulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art die Zulässigkeit festgesetzt werden. Alle anderen Nutzungen die ansonsten in Gewerbegebieten im Sinne des § 8 BauNVO zulässig sind, werden ausgeschlossen. Die vorhandenen genehmigten Nutzungen werden so planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert. Darüber hinausgehende gewerbliche Entwicklungen und Erweiterungen sind an diesem Standort auf Grund der Lage am nördlichen Siedlungsrand der Sennestadt aus städtebaulichen Gründen planerisch nicht wünschenswert. Eine Verfestigung dieser gewerblichen Flächen über den Bestand und den Rahmen der geplanten Festsetzungen hinaus ist mit den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen einer Siedlungsentwicklung an dieser Stelle nicht vereinbar.

Die Größe der vorhandenen Gewerbefläche Senner Hellweg 187 ist bezogen auf die Gesamtstadt Bielefeld von untergeordneter Bedeutung. Bei Fokussierung auf den Siedlungsbereich des Stadtteils Sennestadt ist allerdings eine andere Gewichtung vorzunehmen. Der Senner Hellweg bildet im Norden der Sennestadt die Grenze zum Landschaftsraum Teutoburger Wald. Einzig die Bebauung an der Straße Uhlenflucht bildet hier eine Ausnahme, die nur aus der Siedlungsgeschichte zu erklären ist.

Parallel zur Autobahn A2 erstreckt sich zwischen der Paderborner Straße im Süden und dem Senner Hellweg im Norden eine gewerbliche Baufläche in die eingebettet ein Sondergebiet für ein Warenhaus und einen Bau- und Gartenmarkt liegt. Dieser Bereich wird geprägt durch verschiedene Gewerbebetriebe aus unterschiedlichen Branchen und durch zahlreiche Betriebe der Kraftfahrzeugbranche (Autostraße Sennestadt).

Es war seit den Anfängen der Sennestadt stets städtebauliches Ziel, dass eine Entwicklung über den Senner Hellweg hinaus Richtung Teutoburger Wald nicht eingeleitet werden sollte. Die vorh. Nutzung des Grundstücks Senner Hellweg 187 sowie der Bereich an der Straße Uhlenflucht wurden als Bestand ohne weiteres Entwicklungspotential akzeptiert.

Eine Nutzung des Grundstücks Senner Hellweg 187 als Verkaufsfläche für Kraftfahrzeuge wäre auf Grund der Einstufung dieses Bereiches in den sog. 34er Bereich Türöffner für weitere mögliche Einzelhandelsnutzungen. Der Verwaltung ist aus der Vergangenheit bekannt, dass wiederholt Interesse an diesem Standort bezgl. der Zulässigkeit für einen Lebensmitteldiscounter bestand.

Darüber hinaus wurde die Verwaltung durch Beschluss der Bezirksvertretung Sennestadt am 16.03.1996 beauftragt, planungsrechtlich sicherzustellen, dass im Gewerbegebiet Industriestraße kein weiterer Lebensmittelhandel zugelassen wird. Dieser Beschluss erfolgte vor der damals geführten Diskussion, dass über die Ausweisung eines Sondergebietes die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Warenhauses und eines Bau- und Gartenmarktes an der Senefelderstraße geschaffen werden sollte. In diesen Zeitraum aber fällt auch, dass im Bereich der Elbeallee im Zentrum der Sennestadt die aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangene Neuplanung des Zentrums mit Hilfe der Städtebauförderung in Angriff genommen wurde. Die Aufwertung des Zentrums der Sennestadt war schon städtebauliches Ziel zum Zeitpunkt ihrer Gründung und konnte erst nach mehreren Anläufen Anfang der 90er Jahre umgesetzt werden. Durch die Neubebauung in diesem Bereich wurden zusätzliche Flächen für den Einzelhandel geschaffen. Durch die neuen Geschäfte sollte das Sennestädter Zentrum an Attraktivität gewinnen. Vor diesem Hintergrund ist der Beschluss der Bezirksvertretung verständlich. Schon zu dem Zeitpunkt war erkennbar, dass die kleinen Nahversorgungsstandorte, die wesentliches Merkmal der Versorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs waren, durch das Einkaufsverhalten langfristig keine Überlebenschance mehr hatten. Durch die Konzentration von Einzelhandel im Zentrum sollte die Versorgung mit mittel und langfristigen Gütern in der Sennstadt gestärkt werden. Die vorhandenen Standorte der beiden Warenhäuser wurden in ihrer flächenmäßigen Entwicklung auf den Bestand beschränkt.

Die Verwaltung hat im Einvernehmen mit der Politik die Entwicklung im Gewerbegebiet Industriestraße, weitgehend deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 4.3. beobachtet, mit dem Ziel, unverzüglich bei Bedarf die Plansicherungsinstrumente des Baugesetzbuches anzuwenden.

Die Festsetzungen im zukünftigen Bebauungsplan Nr. I/St 43 „Gewerbegebiet Senner Hellweg“ sollen vor dem oben aufgezeigten Hintergrund langfristig sicherstellen, dass die Siedlungsstruktur der Sennestadt mit ihrer typischen Nebenzentrenstruktur innerhalb ihrer jetzigen Grenzen gefestigt wird. Der Innenentwicklung, mit dem Ziel das noch vorhandene Flächenpotential optimiert zu nutzen, wird Vorrang eingeräumt.

Südlich angrenzend ist der Bebauungsplan Nr. I/St 4.3 der hier Gewerbegebiet ausweist. Die tatsächliche Nutzung direkt südlich des Senner Hellwegs ist allerdings durch eine vorhandene und in den letzten Jahren modernisierte Wohnbebauung geprägt. Diese Nutzung hat Bestandsschutz. Unter dem Aspekt, dass die derzeit genehmigten Nutzungen auf den Grundstücken des zukünftigen Bebauungsplanes in der Vergangenheit nicht zu Beeinträchtigungen und Konflikten geführt haben, erscheint die Ausweisung dieses eingeschränkten Gewerbegebietes städtebaulich vertretbar.

### 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise greifen den Bestand der vorhandenen Gebäude auf. Um aber langfristig eine wirtschaftliche Nutzung entsprechend der Festsetzung Gewerbegebiet - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke, Handwerksbetriebe - zu ermöglichen soll eine offene Bauweise mit max. II Vollgeschossen mit einer Dachneigung bis 25° festgesetzt werden. Die Gebäudehöhe = Firsthöhe soll auf max. 9,00 m festgeschrieben werden. Die Traufhöhe wird bei Gebäuden mit Satteldach auf 7,00 m festgesetzt. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt diese Höhe auch als max. Gebäudehöhe (Oberkante Attika). Gebäude mit dieser Höhe fügen sich in die vorhandenen Baustrukturen im direkten Umfeld ein. Auch bei voller Ausschöpfung wirkt diese Bebauung nicht negativ auf die Umgebung.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO. In Abhängigkeit der Zahl der Vollgeschosse wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Im Zusammenwirken der einzelnen Festsetzungen wird so eine Kubatur ermöglicht, die sowohl die wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers als auch dem städtebaulichen Einfügungsgebot Rechnung trägt.

### 5.2.3 Lärmschutz

#### 5.2.3.1 Straßenverkehrslärm

Lt. Lärmermittlung des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Niederlassung Hamm erreichen die Immissionspegel im Einwirkungsbereich der A2 am Nordrand des Plangebietes rd. 67/60 dB(A) tags/nachts. Der Orientierungswert gemäß DIN 18005 für ein GE 65 dB(A) tags wird entlang der Lärmerhagener Straße und der Orientierungswert 50 dB(A) nachts entlang beider v.g. Straßen erheblich überschritten. Das Lärmbelastungsniveau tags/nachts ist mehr als gewerbegebietstypisch.

#### 5.2.3.2 Gewerbelärm

Lt. Schallimmissionsplan (SIP) Gewerbe Stadt Bielefeld, SIP Gebiet Nr. 2 „Sennestadt“ erreichen die Immissionspegel im Plangebiet infolge des südlich anschließenden GE und GE<sub>(N)</sub> bis 55 dB(A) tags/nachts. Aufgrund der Distanz von rd. 80 m zu den nächstgelegenen Betrieben in v.g. GE sowie der vorgelagerten abschirmenden Wohnbebauung ist von einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes (IRW) gemäß TA-Lärm für GE 65 dB(A) tags auszugehen.

Zum Schutz der Büroarbeitsplätze dürfen gemäß TA-Lärm 6.2 für die Gebäude im GE (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) in betriebsfremden schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Büroräumen, Aufenthaltsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen) die Immissionsrichtwerte 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Immissionsrichtwerte ist zu erbringen.

Aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung entlang der A2 und der Lärmerhagener Straße trägt die textliche Festsetzung hinsichtlich der Unzulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter der hohen Lärmbelastung im Plangebiet angemessen Rechnung.

Die Ausweisung einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung GE berücksichtigt die Lärmvorsorge angemessen. Die Größe des Plangebietes ist nicht geeignet, dass sich hier mehrere Gewerbebetriebe ansiedeln können. Eine Lärmkontingentierung über entsprechende Festsetzungen ist daher nicht erforderlich. Die Zulassung potenzieller Nutzungsänderungen und Neuansiedlungen (z.B. Sportanlagen) unterliegt damit den Anforderungen an nicht emittierende Nutzungen. Im Rahmen der Anlageneinzelgenehmigungen ist der entsprechende Nachweis zur Einhaltung der IRW gemäß TA-Lärm (i.V.m. 18. BImSchV) an den nächstgelegenen Immissionsorten Lärmerhagener Straße Nr. 80, Uhlenflucht Nr. 7 und Senner Hellweg Nr. 208, 212, 216 und 218 zu erbringen.

#### 5.2.4 Örtliche Bauvorschriften

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die Festsetzung der Bandbreite der zulässigen Dachform, der Gebäudehöhe sowie der Gestaltung von Werbeanlagen beschränkt. Zudem wird eine Regelung zur Bestimmung der Art der Einfriedung vorgenommen.

Mit den getroffenen Bestimmungen wird nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherrn eingegriffen. Es erscheint aber vor dem Hintergrund der Unkenntnis über die späteren Einzelbauherrn im Sinne der Homogenität und Darstellung des Gebietes geboten, hinsichtlich der o.g. Aspekte ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen.

Die Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen tragen dem Standort am Ortseingang der Sennestadt von Norden über die Lärmerhagener Straße Rechnung. An dieser Stelle ist ein behutsamer Umgang mit Werbeanlagen stadtgestalterisches Ziel. Im Übergang zur freien Landschaft reicht schon eine geringe Zahl von Werbeanlagen aus, um die notwendige Aufmerksamkeit zu erreichen.

### 5.3 Auswirkungen der Planung

#### 5.3.1 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Auf dem Flurstück 295 befindet sich eine Altdeponie mit der Kennzeichnung BSHI 573. Die vorliegende Gefährdungsabschätzung vom 20.12.2007 (Gefährdungsabschätzung der Altdeponie BSHI 573, Geohydrologisches Büro und Ingenieurbüro für Wassererschließung Prof. Dr. Hans Schneider & Partner) kommt zum Ergebnis, dass von der Altdeponie keine Gefährdung ausgeht. Bei Abtragungen des Bodens oder bei Bauvorhaben mit Entnahme der Auffüllungsmaterialien sind die abfall- und entsorgungstechnischen Vorgaben zu beachten.

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des mit Verordnung vom 28.09.1973 festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) Bielefeld-Sennestadt/West (s. Abl. Reg. Dt 1973, S. 358).

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§ 1a (2) BauGB) wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8 entsprechend des § 17 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht auch in etwa dem vorhandenen Versiegelungsgrad.

Vor dem Hintergrund der bereits genutzten Flächen sind andere Flächen ohne Belang für die Planung.

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Natürliche oder gesetzliche Überschwemmungsgebiete sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Südlich der Straße Senner Hellweg beginnt ein Wasserschutzgebiet der Klasse III. Auswirkungen durch die vorhandenen Nutzungen und zukünftig planungsrechtlich gesicherten Nutzungen sind nicht bekannt und zu erwarten.

### 5.3.2 Belange des Immissionsschutzes / des Klimas

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Belange des Immissionsschutzes und des Klimas auf Grund der Kleinräumlichkeit berührt.

### 5.3.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Das Gebiet des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. I/St 43 liegt aufgrund der in der Vergangenheit erfolgten Einschätzung als zum Außenbereich gehörend innerhalb des Landschaftsplanes Bielefeld – Senne. Die gewerblich genutzte Fläche ist ausgespart, wird aber mit dem langfristigen Ziel Wiederherstellung des natürlichen Landschaftsraumes überlagert. Dieser Bereich ist nach § 34 BauGB zu betrachten. Somit greift hier nicht der Landschaftsplan. Da im zukünftigen Bebauungsplan weitgehend nur die Flächen einbezogen werden, die derzeit auch gewerblich genutzt werden, werden Belange von Natur und Landschaft nicht berührt.

Für das Flurstück 276 wurde im Jahre 2001 in einem eigenständigen Verfahren die Wiederaufforstung als Wald durchgeführt. Da es sich hier um eine Fläche für den Wald im Sinne des Forstgesetzes handelt, wird diesem Sachverhalt durch die Ausweisung einer Waldfläche im zukünftigen Bebauungsplan Rechnung getragen.

Entsprechend der vorhandenen Grundstücksgrenzen, der tatsächlichen Nutzung und der Tatsache, dass im Sinne einer eindeutigen geometrischen Abgrenzung des Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. I/St 43 eine Grünfläche mit einbezogen wurde, soll hier für diese Fläche eine private Grünfläche als naturnahe Grünanlage festgesetzt werden.

### 5.3.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

### 5.3.5 Belange der technischen Infrastruktur

#### 5.3.5.3 Technische Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung ist gegeben. Die Kapazitäten und die Dimensionierung der Netze sind nach heutigem Kenntnisstand ausreichend.

#### 5.3.5.4 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes soll in Trennkanalisation erfolgen.

## Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „SW Hauptsammler Sennestadt“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Sennestadt zugeleitet.

## Niederschlagswasser

Nach § 51 a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu errichten und zu betreiben.

Das Niederschlagswasser der im Bebauungsplangebiet wird auf den Grundstücken bereits versickert. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor. Ein Anschluss an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation ist derzeit nicht erforderlich.

Da diese Versickerung durch die Altlast BSHI 573 beeinflusst wird und die Ausführung als Schachtversickerung nicht mehr dem Stand der Technik entspricht, wird eine Fortführung des vorhandenen Wasserrechtes in Frage gestellt. In diesem Falle würde dann ein Anschluss an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation erforderlich werden.

Die vorhandene Regenwasserkanalisation im Senner Hellweg stellt die einzige Ableitungsmöglichkeit dar. Die dort bestehenden Kanäle sind hydraulisch überlastet und nicht in der Lage das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser schadlos abzuleiten, da sie bereits jetzt rechnerisch überlastet sind.

Für die Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist daher eine private Regenrückhaltung mit gedrosselter Ableitung im Bebauungsplangebiet vorzusehen.

## 6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich für den Bau eines Regenwasserkanals im Senner Hellweg auf einer Länge von ca. 50m. Für diese äußere Erschließung fallen Kosten in Höhe von ca. 27.000,00€ an.

Für die Unterhaltung der geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtung entstehen Folgekosten von jährlich ca. 75,00€.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich.

## 7. Flächenbilanz

Gewerbefläche	ca. 0,4 ha
Private Grünfläche	ca. 0,08 ha
Gesamtfläche	ca. 0,48 ha

Bielefeld, im September 2008