

Anlage

A

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 69 "Gewerbegebiet Duisburger Straße"

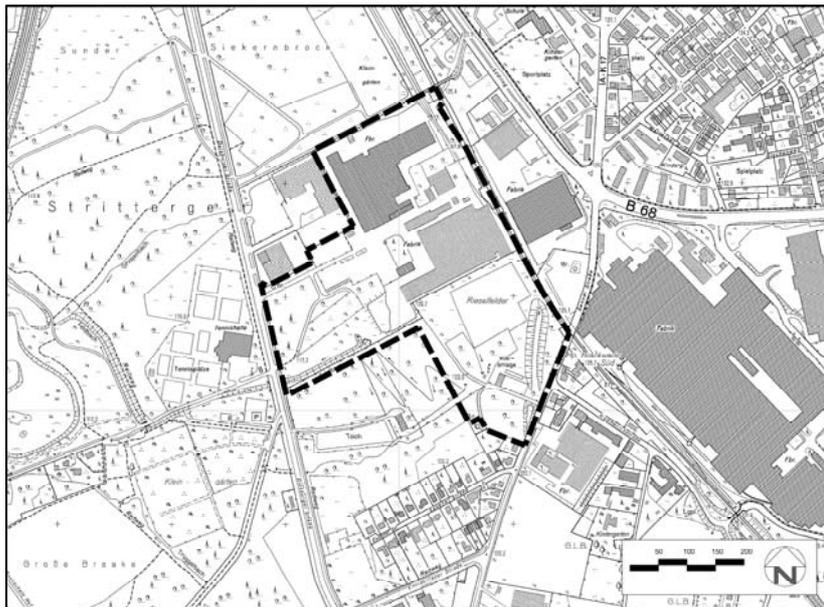
- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
- Plankonzeption

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Brackwede

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 69
„Gewerbegebiet Duisburger Straße“

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung –
- Plankonzeption -



Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bauamt, 600.41

Inhaltsübersicht

1.....Allgemeines.....	3
2.....Vorliegende Planungen.....	3
3.....Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation.....	4
4.....Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	6
4.1.....Belange des Gewerbes - Nutzungskonzept.....	6
4.2.....Belange des Verkehrs.....	6
4.3.....Belange der Umwelt.....	7
4.3.1.....Umweltprüfung.....	7
4.3.2.....Naturschutz und Landschaftspflege.....	7
4.3.3.....Altlasten.....	8
4.3.4.....Immissionsschutz.....	8
4.3.5.....Grundwasserschutz / Schutz der Oberflächengewässer.....	9
4.4.....Belange der Ver- und Entsorgung.....	9
4.5.....Belange des Denkmalschutzes.....	10
5.....Flächenbilanz.....	10
6.....Bodenordnung.....	10
7.....Kostenschätzung.....	10
8.....Plankonzeption.....	11

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) soll der Bebauungsplan Nr. I / B 69 "Gewerbegebiet Duisburger Straße" für das Gebiet nordwestlich der Senner Straße, östlich der Duisburger Straße und südwestlich der Bahnlinie Bielefeld-Paderborn (Gemarkung Brackwede, Flur 18) im Stadtbezirk Brackwede neu aufgestellt werden.

2. Vorliegende Planungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld sind das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen zwischen Duisburger Straße und Bahnlinie als gewerbliche Baufläche dargestellt. Westlich der Duisburger Straße grenzen Grünflächen bzw. Flächen für Wald an.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt derzeit nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Landschaftsplan

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-Senne verläuft entlang der Grenze zwischen derzeit gewerblich genutzten Grundstücken sowie den Grünflächen bzw. brachgefallenen Flächen.

Eine untergeordnete Teilfläche des Plangebietes liegt innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Ebenso befinden sich Teilflächen eines geschützten Landschaftsbestandteiles (vorhabende Eichengruppe) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

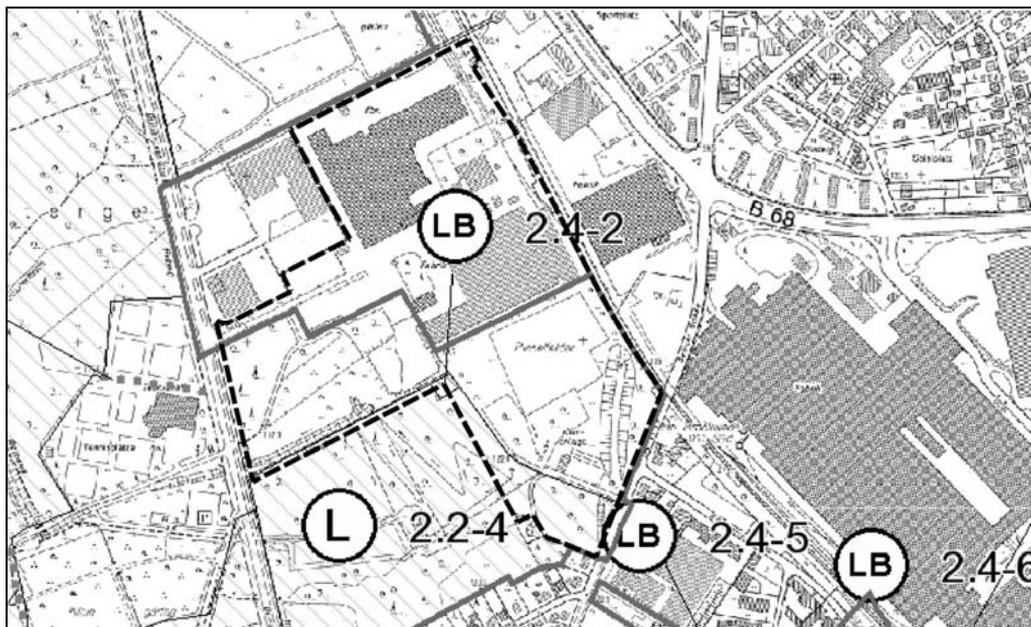


Abb. 1: Auszugs aus dem Landschaftsplan Bielefeld-Senne (mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I / B 69); Stadt Bielefeld

3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im südlichen Gebiet der Stadt Bielefeld im Stadtteil Brackwede. Das Gebiet wird durch die öffentlichen Verkehrsflächen der Duisburger Straße im Westen sowie der Senner Straße im Südosten begrenzt. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. ca. 17,2 ha.

Das Plangebiet wird bereits heute in weiten Teilen durch gewerblich/industrielle Einrichtungen genutzt (Betrieb der Metallindustrie / Gießereibetrieb). Teilflächen an der Senner Straße wurden ursprünglich als Flächen für die Abwasseraufbereitung eines östlich der Senner Straße gelegenen Industriebetriebes genutzt; sie liegen derzeit jedoch brach. Südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere noch in Betrieb befindliche Einrichtungen der Abwasseraufbereitung dieses Betriebes.

Die Erschließung der vorhandenen Industrie- und Gewerbebetriebe erfolgt von der Duisburger Straße aus über eine private Erschließungsstraße. Die Flächen der Abwasseraufbereitung werden heute von der Senner Straße aus erschlossen. Nordöstlich grenzt die Bahnlinie Bielefeld-Paderborn unmittelbar an das Plangebiet an.

Der Umgebungsbereich nordöstlich des Plangebietes wird durch gewerbliche Nutzungen, der Bereich südlich des Plangebietes durch Grünflächen bzw. in die Grünflächen integrierte Abwasserbehandlungsanlagen bzw. Wohnhausbebauung geprägt. Westlich der Duisburger Straße grenzen Grün- und Freiraumbereiche und in Teilen als Sportflächen und Kleingärten genutzte Bereiche an.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange des Gewerbes - Nutzungskonzept

Die im Plangebiet vorhandenen gewerblich/industriellen Nutzungen bzw. Umnutzungen wurden in der Vergangenheit auf der Grundlage der § 34 bzw. 35 BauGB oder nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigt.

Für den Gießereibetrieb besteht ein konkreter Erweiterungsbedarf, der produktionsbedingt auf seinem heutigen Betriebsgrundstück nicht realisiert werden kann. Demgegenüber sind Teile seiner Betriebsgrundstücke nicht mehr betriebsnotwendig.

An der Senner Straße liegen ehemals als Abwasseraufbereitungsanlage genutzte Teilflächen eines nahegelegenen Industriebetriebes seit einiger Zeit brach.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, planungsrechtlich eine langfristige Sicherung des Gewerbe-/Industriestandortes zwischen Duisburger Straße und Senner Straße zu schaffen.

Daher sollen im Rahmen des Neuaufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes die Rechtsgrundlagen geschaffen werden, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch im Kontext zu den umgebenden Nutzungen sicherstellen.

Neben der Sicherung des Status Quo der vorhandenen Betriebe sollen Entwicklungspotentiale für die notwendigen Erweiterungen geschaffen werden.

Aufgrund der günstigen Lage der Flächen im gesamtstädtischen Kontext und der guten Erreichbarkeit im Verkehrsnetz sollen brachliegende teilweise bereits früher genutzte Flächen planungsrechtlich für gewerblich/industrielle Neuansiedlungen vorbereitet werden.

Für die im Plangebiet gelegenen Flächen soll im Bebauungsplan die Ausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO erfolgen. Aufgrund der mittelbar südlich angrenzenden Wohnhausbebauung soll eine Gliederung der zulässigen gewerblich/industriellen Nutzungen erfolgen. Die Grund- und Geschossflächenzahlen soll an den Höchstwerten der BauNVO orientiert werden.

4.2 Belange des Verkehrs

Die Erschließung der vorhandenen Gewerbebetriebe erfolgt derzeit von der Duisburger Straße aus über eine private Erschließungsstraße.

Die zusätzlich geplanten gewerblichen Bauflächen sollen ebenfalls von der Duisburger Straße aus erschlossen werden. Hierzu sollen entsprechende öffentliche Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden, die mit einer verkehrsgerechten Wendeanlage versehen sind. Auf eine Anbindung der Gewerbeflächen an die Senner Straße soll verzichtet werden.

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über Buslinien der moBiel GmbH gegeben. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich an der Duisburger Straße (Haltestelle

„Baumgarte“) sowie an der Senner Straße (Haltestelle „Essener Straße“) in fußläufiger Entfernung. Die Haltestelle Baumgarte wird in der gesamten Woche von der Buslinie 36 (Sieker – Brackwede – Windelsbleiche – Schillingshof – Senne) und sonn- und feiertags zusätzlich von der Buslinie 128 (Brackwede – Südwestfeld – Ummeln – Brackwede). Die Haltestelle Essener Straße wird in der gesamten Woche von der Buslinie 28 (Kesselbrink – Jahnplatz – Bethel – Gadderbaum – Brackwede - Südwestfeld – Ummeln) bedient.

4.3 Belange der Umwelt

4.3.1 Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgt eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, so dass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wird und zum Entwurfsbeschluss vorliegt.

Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden dabei im Bebauungsplanverfahren ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Umweltauswirkungen in erster Linie durch eine Ausweitung und Intensivierung der gewerblichen Nutzung zu erwarten. Demzufolge könnten Auswirkungen durch zusätzlichen Gewerbelärm im Bereich der südlich angrenzenden Wohnhausbebauung eintreten. Ebenso sind Auswirkungen durch die Inanspruchnahme bislang baulich nicht genutzter Flächen zu erwarten. Inwieweit diese von Bedeutung sind und nachteilige Wirkungen hervorrufen, soll im weiteren Verfahren ermittelt werden.

4.3.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden über den heutigen Bestand hinaus die Voraussetzungen für eine zusätzliche gewerblich/industrielle Nutzung des Plangebietes auf bislang baulich nicht genutzten Flächen geschaffen. In Teilen werden ehemalige gewerbliche Flächen wiedergenutzt.

Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen; da es sich hier überwiegend um ein bestehendes Gewerbegebiet handelt, das in Teilen fast vollständig versiegelt ist bzw. brachgefallene Gewerbeflächen wiedergenutzt sollen, sollen den Belange des Gewerbes Vorrang eingeräumt werden.

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Im weiteren Planverfahren ist konkret der Umfang der Eingriffe in Natur- und Landschaft zu ermitteln und ist detailliert festzulegen, welche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB geeignet sind, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu kompensieren. Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen außerhalb des Plangebietes realisiert werden.

4.3.3 Altlasten

Im Bereich des vorhandenen Gießereibetriebes befindet sich die im Altdeponienverzeichnis unter der Nummer I 75 aufgeführte Altablagerung. Hierbei handelt es sich um vermutete Geländevertüfungen durch Produktionsrückstände des Betriebes.

Die Altablagerung soll im Rahmen der Umweltprüfung untersucht werden. Nähere Erkenntnisse sollen bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

Der Bereich der ehemaligen Rieselfelder sowie der Wallanlage an der Senner Straße wurde bereits im Rahmen eines Altlasten- und Baugrundgutachtens untersucht.¹

Der Gutachter kommt zu der Erkenntnis, dass es im Bereich der Rieselfelder keine Hinweise auf Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden→Mensch hinsichtlich der Nutzungsart „Gewerbegebiet“ gibt. Die geplante gewerbliche Nutzung kann somit bzgl. des Kontaminationspotentials der Fläche ohne Einschränkungen realisiert werden. Eine Gefährdung für die Schutzgüter menschliche Gesundheit und Grundwasser ist nach derzeitiger Erkenntnislage nicht festzustellen.

Bei dem Auffüllmaterial des Walls (Rampe) handelt es sich um Boden mit Anteilen von Bauschutt. Kontaminationsverdächtige Fremdbestandteile wurden nicht ermittelt. Es kann dementsprechend eine uneingeschränkte Verwertung des Erdmaterials in Aussicht gestellt werden.

4.3.4 Immissionsschutz

Hinsichtlich des bestehenden Nebeneinanders von gewerblich/industrieller Nutzung und südlich außerhalb des Plangebietes angrenzender Wohnhausbebauung sowie der geplanten Ausweitung der gewerblich/industriellen Nutzung sind Immissionskonflikte (Staub / Schall) nicht auszuschließen. Zur Feststellung der Immissionsauswirkungen der geplanten Maßnahmen soll auf Grundlage der vorgesehenen Planung entsprechende Immissionsschutzgutachten erarbeitet werden. Diese Gutachten sollen Grundlage für die mögliche Gliederung der gewerblich/industriellen Nutzungen bzw. für ggf. weitergehende Festsetzungen zu aktiven oder passiven Immissionsschutzmaßnahmen sein.

¹ Grundstück der Salzgitter AG an der Senner Straße in Bielefeld (ehem. Kühlwasseraufbereitungsanlage der Salzgitter Mannesmann Präzisrohr GmbH) Gefährdungsabschätzung und Baugrundtechnische Stellungnahme; Denker Umwelt ; Bielefeld, 31.03.2008

4.3.5 Grundwasserschutz / Schutz der Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes es grenzt jedoch im westlichen Bereich (Duisburger Straße) an die Grenze der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Bielefeld – Ummeln an.

Auf einer Länge von ca. 160 m verläuft innerhalb des Plangebietes der Feldbach (Gewässer Nr. 37.02), der im weiteren Verlauf die Duisburger Straße unterquert. Die vorhandenen Betriebe leiten nach Klärung das auf den Gewerbegrundstücken anfallende Niederschlagswasser in den Feldbach ein. Ebenso mündet am nordöstlichen Ende des Gewässers ein städtischer Regenwasserkanal in das Gewässer. Es ist planerisches Ziel, den vorhandenen Bachlauf einschließlich eines ihn umgebenden Grünflächenbereiches planungsrechtlich zu sichern und von einer Bebauung freizuhalten. Für den Bachlauf mit den angrenzenden Böschungsbereichen sollen im Bebauungsplan der Nutzung entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Die erforderlichen Leitungen sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Die Entwässerung erfolgt derzeit im Trennsystem.

Die beiden vorhandenen Betriebe sind an einen in der Duisburger Straße vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort geklärt und über eine Einleitestelle in den Feldbach abgeschlagen.

Innerhalb der Senner Straße ist ein weiterer Schmutzwasserkanal vorhanden. Dieser Schmutzwasserkanal (SWK) ist jedoch im Bereich zwischen der Einmündung Fabrikstraße und der Friedrichsdorfer Str. rechnerisch überlastet. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Vergrößerung des SWK für 2009 vorgesehen

Für die zukünftigen Gewerbeflächen an der Senner Straße wurde mit Bescheid der Bezirksregierung Detmold vom 23.4.1986 (Az.: 54-6.13.01B) die Abwasserbeseitigungspflicht für das auf dem Betriebsgelände der Fa. Mannesmann anfallende Niederschlagswasser auf die Firma übertragen. Ein Teil der dafür erforderlichen privaten Abwasseranlagen (Leitungen, Gräben, etc.) befindet sich innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes.

In der weiteren Bauleitplanung ist zu klären, wie die Schmutzwasserentsorgung des gesamten Plangebietes zukünftig erfolgen kann.

Nach § 51a Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Aufgrund der im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe vorhandenen Gewässer ist es planerisches Ziel, das auf den bestehenden und geplanten Gewerbegrundstücken anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zurückzuhalten und gedrosselt den Gewässern zuzuführen.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche.

5. Flächenbilanz

Gegliedertes Industrie- und Gewerbegebiet	ca. 16,70 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,35 ha
Wasserflächen	<u>ca. 0,15 ha</u>
Gesamtfläche Plangebiet	ca. 17,20 ha

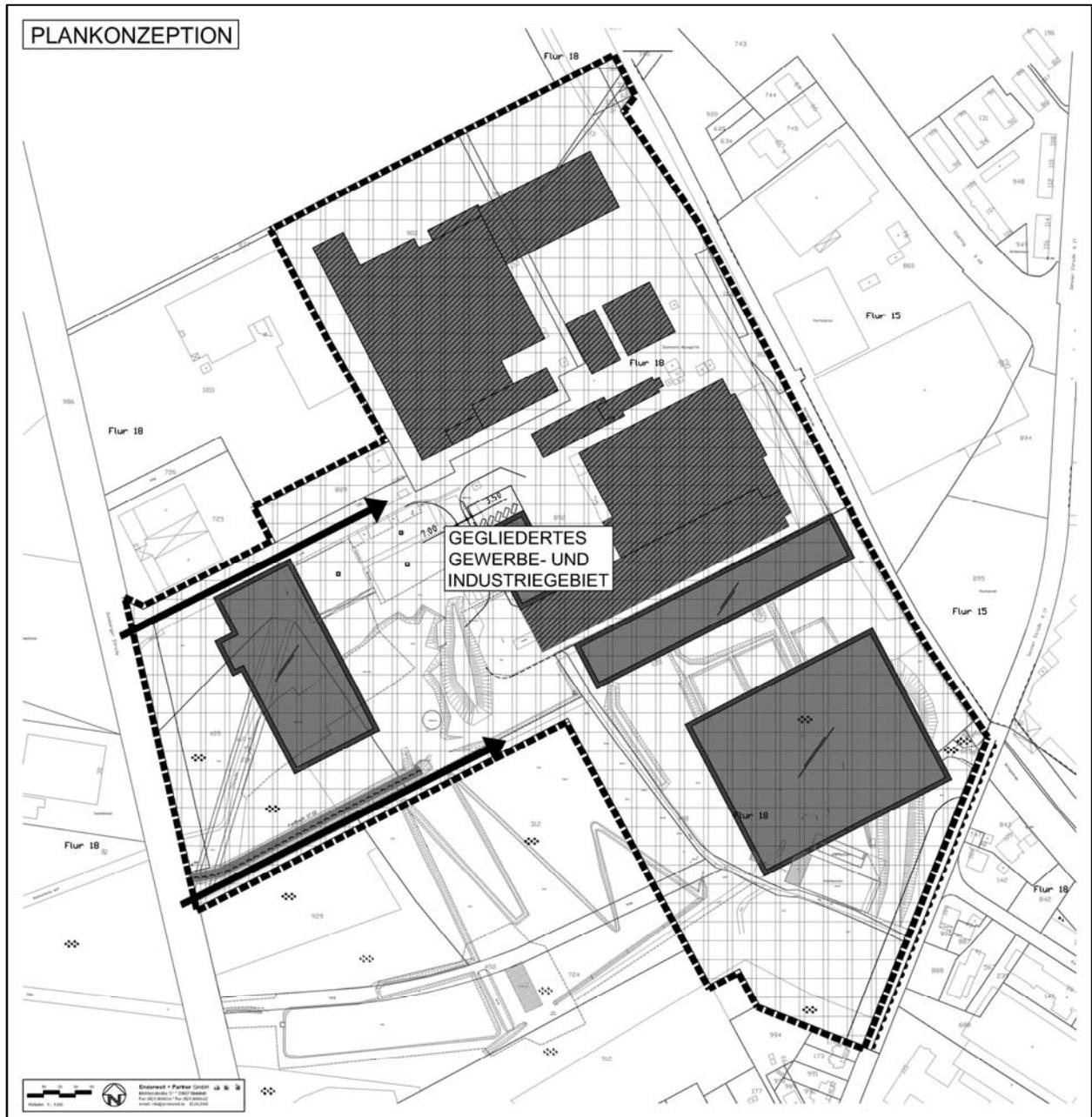
6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch den neuen Bebauungsplan voraussichtlich keine Kosten; die entstehenden Planungskosten werden von Investoren getragen.

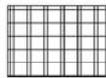
8. Plankonzeption



Planzeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Gegliedertes Gewerbe - u. Industriegebiet



bestehendes Gebäude



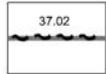
geplantes Gebäude



vorhandene / geplante Erschließung



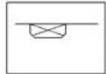
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



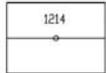
Gewässer mit Gewässernummer



Gebäude mit Hausnummer



Überdachung oder Balkon



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer