

Anlage

C	2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 9 „Gewerbegebiet Hambrink - Kampmann“ –Änderungsbereich B - Begründung / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung Satzung
----------	--

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Senne

2. vereinfachte Änderung des

Bebauungsplanes Nr. I / S 9
„Gewerbegebiet Hambrink - Kampmann“

Änderungsbereich B

Begründung / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Satzung

Inhaltsübersicht

Begründung / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Satzung

1	Planungsanlass / Verfahren	4
2	Räumlicher Geltungsbereich	5
3	Vorhandene städtebauliche und planungsrechtliche Situation	7
4	Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / S 9 "Hambrink - Kampmann" –Änderungsbereich B -	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugestalt	9
5	Belange des Verkehrs	9
6	Belange der Umwelt / Umweltprüfung	10
7	Belange der technischen Infrastruktur	10
8	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	11
9	Kosten	11

1 Planungsanlass / Verfahren

Der im Nordosten des Änderungsbereiches / Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I / S 9 „Gewerbegebiet Hambrink – Kampmann“ westlich der „Senner Straße“ liegende Grundstücksstreifen war bislang nicht im Eigentum der anliegenden Gewerbebetriebe. Mit der Veräußerung des Streifens an die Betriebe und der damit verbundenen Möglichkeit eines Einbezuges in das jeweilige Betriebsgrundstück, bedarf es einer Änderung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung von überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche in diesem Bereich.

Mit der Ausweitung der gewerblichen Baufläche entlang der Senner Straße kann die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für Vorhaben entlang der „Senner Straße“ geschaffen werden und somit ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der Gewerbebetriebe an dem Standort erfolgen. Hierzu bedarf es einer zeichnerischen Änderung des Bebauungsplanes in einem auf den Nordosten beschränkten Teilbereich (Änderungsbereich B). Zusammen umfassen die Änderungsbereiche A und B die Fläche des gesamten Bebauungsplanes.

Für die Grenzen des Änderungsbereiches sind die im Nutzungsplan gekennzeichneten „Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches“ im Sinne des § 9 (7) BauGB verbindlich.

Zur Verfahrensbeschleunigung ist die Änderung im Rahmen des vereinfachten Verfahrens erfolgt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB ist gemäß § 4a (2) BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgt.

Da die Planinhalte der Änderung nicht die Grundzüge der Planung berühren, konnte die Änderung im Rahmen des vereinfachten Verfahrens ohne frühzeitige Beteiligung und ohne Umweltprüfung erfolgen.

Hinweis:

Im Zusammenhang mit dem o.g. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes sollte gleichzeitig für das gesamte Plangebiet eine Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung erfolgen.

In einem Punkt der textlichen Festsetzungen wurde aus Gründen der besseren Lesbarkeit und der Rechtsklarheit eine Änderung vorgenommen, da zwischen den textlichen Festsetzungen und der zeichnerischen Darstellung keine Eindeutigkeit erkennbar ist.

Im Nutzungsplan sind zudem die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als „private Grünflächen“ zeichnerisch angelegt, in den textlichen Festsetzungen ist dies aber nicht Gegenstand. Über eine textliche Ergänzung wurde die Darstellung der privaten Grünfläche im Nutzungsplan eindeutig als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen (Änderungsbereich A).

Zusammen umfassten die Änderungsbereiche A und B die Fläche des gesamten Bebauungsplanes Nr. I / S 9 „Gewerbegebiet Hambrink – Kampmann“.

Da sich vor dem zu treffenden Satzungsbeschluss innerhalb des Änderungsbereiches A aufgrund aktueller Entwicklungen in dem Änderungsbereich weitere Änderungsinhalte abzeichneten, wurde der Satzungsbeschluss für den Änderungsbereich A nicht gefasst, sondern das Verfahren ausschließlich für den Änderungsbereich B als 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 9 „Gewerbegebiet Hambrink – Kampmann“ - Änderungsbereich B – mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Das Verfahren für den Änderungsbereich A wird zu gegebener Zeit separat fortgeführt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. I / S 9 „Gewerbegebiet Hambrink - Kampmann“ liegt in der Gemarkung Senne I, Flur 18. Der Bebauungsplan hat eine Größe von rd. 15,3 ha und ist räumlich abgegrenzt:

- im Norden: durch die „Enniskillener Straße“,
- im Osten: durch die „Senner Straße“,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 1027,
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1034 und 1035.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / S 9 „Gewerbegebiet Hambrink - Kampmann“ bezieht sich bezüglich des Änderungsbereiches B auf eine Teilfläche im Nordosten. Im Westen wird sie begrenzt durch die Fabrikstraße, im Norden durch die Enniskillener Straße, im Osten durch die Senner Straße und im Süden durch einen Verbindungsstich zwischen der Fabrikstraße und der Senner Straße.

Der Änderungsbereich B hat eine Größe von rd. 3,2 ha.



3 Vorhandene städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet / der Änderungsbereich ist fast vollständig durch gewerbliche Nutzung belegt. Die Bebauungsstruktur ist überwiegend zweigeschossig. Nur vereinzelt sind Gebäudehöhen von über 10,00 m vorhanden.

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch die „Fabrikstraße“, die im Norden an die „Enniskillener Straße“ und im Osten an die „Senner Straße“ anbindet.

Von der „Senner Straße“ aus werden mit einer Stichstraße / Sackgasse Wohnbaugrundstücke erschlossen.

Nördlich und südlich des Plangebietes / Änderungsbereiches befinden sich weitere Wohnbaugrundstücke. Westlich und östlich des Gebietes grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an bzw. im Südwesten der Standort eines Regenrückhaltebeckens.

Das Gebiet ist rechtskräftig durch Bebauungsplan Nr. I/S 9 „Hambrink - Kampmann“ der Gemeinde Senne I aus den 1960er Jahren überplant.

Es ist Gewerbegebiet festgesetzt bzw. im Bereich der wohngenutzten Grundstücke an der „Senner Straße“ Mischgebiet.

Für das Gewerbegebiet erfolgt aufgrund der räumlichen Nähe zu dieser Nutzung sowie zu den benachbarten Wohnbaugrundstücken / Wohngebieten nördlich und südlich jeweils eine Gliederung des Gewerbegebietes mit dem Zusatz, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, von denen keine wesentlichen Lärm- und Geruchsbelästigungen ausgehen. Demzufolge sind nur die Flächen im Westen des Gebietes als uneingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

Vor dem Hintergrund der der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1962 sind grundsätzlich keine weiteren Regelungen zur Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung getroffen worden. Lediglich für das Mischgebiet erfolgt der Zusatz, dass Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden. Für die Gewerbegebiete erfolgt der Zusatz, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1983 ist mit Verweis auf die BauNVO 1977 bestimmt worden, dass in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet Bau-, Garten-, Möbel- und Automärkte auch mit mehr als 1.500 m² Geschossfläche als Ausnahme zulässig sind, solange die Eigenart des Baugebietes gewahrt bleibt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Für die Gewerbegebiete werden eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 bestimmt. Zudem wird für die Baugebiete eine maximale Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Baugestalterische Festsetzungen beziehen sich u.a. auf die zulässige Dachform, -neigung, -ausbauten, -eindeckung sowie zu den Einfriedungen, Vorgärten und sonstigen Grünflächen.

4 Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / S 9 "Gewerbegebiet Hambrink - Kampmann" - Änderungsbereich B -

4.1 Art der baulichen Nutzung

Vor o.g. Hintergrund soll eine Anpassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an die aktuelle BauNVO erfolgen:

Gewerbegebiete

Gemäß der Zweckbestimmung (§ 8 (1) BauGB) dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im Rahmen der 1. Änderung (Anpassung an die BauNVO in der Fassung von 1977) wurden die im Plan besonders gekennzeichneten Gebiete mit einer Festsetzung nach § 8 (4) BauNVO i.d.F. von 1962 übergeleitet in Gewerbegebiete mit Nutzungsgliederung nach § 1 (4) 2 BauNVO. Der Absicht des Plangebers, so die bestehende Gemengelage von Wohnen und Gewerbe zu entschärfen, wurde so entsprochen und wird auch durch die jetzige Anpassung an die aktuelle BauNVO nicht verändert. Zum besseren Verständnis und der Lesbarkeit der textlichen Festsetzungen werden sie nachfolgend entsprechend der aktuellen BauNVO aufgeführt:

In den Gewerbegebieten -GE- sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (2) (BauNVO) zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und –leiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Vergnügungsstätten

Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Im Gewerbegebiet mit Nutzungsgliederung -GE_(N)- sind nur Gewerbebetriebe zulässig, von denen keine wesentlichen Lärm- und Geruchsbelästigungen ausgehen.

Mit der Anpassung an die aktuelle BauNVO kann weiterhin die notwendige Gliederung des Gewerbegebietes aus Gründen des Immissionsschutzes entsprochen werden.

Mischgebiet

In dem Mischgebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Mit der Auflistung der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird dem Grunde nach dem Nutzungskatalog entsprochen, der Gegenstand der Festsetzung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gewesen ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugestalt

Für den Änderungsbereich B werden unter Berücksichtigung der Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche um rd. 15,00 m nach Osten sowie der Festsetzung einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Im Gegensatz zu den bislang in dem Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen zwei Vollgeschossen wird für den Bereich eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 13,00 m festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Baugestalt werden auf Aussagen zur Dachform und Dachneigung beschränkt.

Im Änderungsbereich B werden ordnende Festsetzungen im Übergang von öffentlichem Straßenraum zu privater Grundstücksfläche festgesetzt. Hierzu wird ein 4,00 m breiter Anpflanzungstreifen festgesetzt, der durch Grundstückszu- und abfahrten jeweils einmal pro Baugrundstück unterbrochen werden darf. Mit dem Anpflanzungstreifen, in dem nicht standortgenau Baumpflanzungen festgesetzt werden, kommt das planerische Ziel einer alleeartigen Begleitung der „Senner Straße“ auf deren Westseite zum Ausdruck.

5 Belange des Verkehrs

Die Belange des Verkehrs werden durch die Änderungsplanung nicht berührt. Im Änderungsbereich B wird westlich der im Süden festgesetzten Verkehrsfläche nachrichtlich ein Poller dargestellt. Dies entspricht der Intention des Plangebers zum Zeitpunkt der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 9 „Gewerbegebiet Hambrink-Kampmann, der an dieser Stelle keine direkte Fahrbeziehung zwischen Fabrikstraße und Senner Straße ermöglichen wollte.

Das Plangebiet wird derzeit von durch die moBiel-Buslinien 36 (Senne – Windelsbleiche – Brackwede – Sieker), 28 (Jahnplatz – Gadderbaum – Südwestfeld – Ummeln) und 128 (Brackwede – Südwestfeld – Ummeln – Brackwede in Schwachverkehrszeiten) sowie durch die TWE-Linie 80 (Bielefeld – Brackwede – Windflöte – Verl – Lippstadt) erschlossen.

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich (ca. 200m der Bushaltestellen Essener Straße und Duisburger Straße, die von den Buslinien 28, 80 bzw. 36, 128 bedient werden. Die Linien 28 und 36 verkehren werktags überwiegend im Halbstunden-Takt und sonntags im Stundentakt. Die Linie 80 bietet montags bis freitags 5 Fahrtrmöglichkeiten je Richtung. Die Linie 128 ergänzt das Angebot abends und am Sonntagvormittag.

6 Belange der Umwelt / Umweltprüfung

Gemäß § 13 (3) Satz 1 wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen, gleichwohl sind die Umweltbelange in der Begründung soweit erforderlich zu betrachten.

Die Planung bezieht sich auf einen bereits überwiegend bebauten bzw. planungsrechtlich zu Bauzwecken vorbereiteten Bereich, so dass eine Bilanzierung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Aufzeigen eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen nicht notwendig ist. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Baurechte geschaffen, sondern vorrangig eine bestandssichernde Funktion erfüllt.

7 Belange der technischen Infrastruktur

Die Belange der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert. Der Standort der im Gebiet vorhandenen Versorgungsanlage – Gas(-reglerstation) - wird festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „SW-Hauptentwässerungsgebiet Obere-Lutter“, Gebiet 7.33. Das Schmutzwasser der vorhandenen Bebauung wird über die Schmutzwasserkanäle in der Fabrikstraße und Senner Straße der Kläranlage „Obere Lutter“ zugeleitet. Auch das Schmutzwasser geplanter Bebauung kann an die vorhandenen Kanäle in der Fabrikstraße und Senner Straße angeschlossen werden.

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 vorhandenen Bebauung wird zum Teil über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in ein Gewässer eingeleitet. Das aus dem Bebauungsplangebiet über die vorhandene RW-Kanalisation abgeleitete Niederschlagswasser fließt über ein vorgeschaltetes RRB/RKB der Einleitungsstelle E 11/18 zu. Die wasserrechtliche Erlaubnis der Einleitungsstelle ist bis zum 30.04.2015 befristet.

Sofern die Bodenverhältnisse es erlauben, sollte eine dezentrale Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers angestrebt werden. Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist bei anstehenden Baugenehmigungsverfahren über ein hydrogeologisches Gutachten zu untersuchen. Die Abstimmung über die Versickerung ist mit dem Umweltamt vorzunehmen.

Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, soll das Niederschlagswasser dem vorhandenen RWK in der Fabrikstraße bzw. den geplanten Kanälen in der „Enniskillener Straße“ und „Senner Straße“ zugeleitet werden. Bei geplanter Erweiterung bestehender Bebauung wird empfohlen das Niederschlagswasser an die vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage anzuschließen.

In der „Enniskillener Straße“ ist ein Regenwasserkanal geplant, der dem Anschluss eines Gewerbegebietes östlich der „Senner Straße“ dient. Mit seinem Bau ist nicht vor dem Jahr 2010 zu rechnen. An diesen Kanal können die anliegenden Grundstücke der „Enniskillener Straße“ angeschlossen werden. In der Senner Straße ist für die Erschließung des 2. Bauabschnittes des Gewerbegebietes Senner Straße (S 50) der Bau eines Regenwasserkanals vorgesehen. Der Bau ist laut ABK 2005 für den Zeitraum ab 2017 vorgesehen.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser des Änderungsbereiches B zur „Senner Straße“ ist derzeit nicht möglich, da dort keine Regenwasserkanäle vorhanden, bzw. geplant sind. Für eine Teilfläche besteht keine direkte Anschlussmöglichkeit an einen öffentlichen Regenwasserkanal. Da diese Grundstücke aktuell den westlich angrenzenden Grundstückseigentümern gehören, ist

ein Anschluss an die vorh. RW – Entwässerung möglich. Für die Versickerung von Niederschlagswasser in (privaten) öffentlichen Mulden ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 WHG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert.

9 Kosten

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht, da private Grundstücksfläche von der Bauleitplanung betroffen ist.

Die Initiative / der Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes geht von mehreren Grundstückseigentümern innerhalb des Änderungsbereiches aus.

Als Vertreter (Investor) der Interessenten / Antragsteller zur Änderung des Bebauungsplanes fungiert Herr Jens Werner Kipp, Klashofsiedlung 3, 33659 Bielefeld.

Dieser hat sich bereit und in der Lage erklärt, die mit dieser Planung verbundenen Kosten vollständig zu tragen.

Es sind von der Bauleitplanung keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

Hinweis:

Der geplante Regenwasserkanal in der Enniskillener Straße dient als Vorflutkanal für das B-Plangebiet S/42 östlich der Senner Straße und trägt ggf. zur Erschließung der direkt angrenzenden Grundstücke bei. Die Kosten für diese erforderliche öffentliche Entwässerungseinrichtung betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 100.000.- € (einschl. MWSt. ohne Bauverwaltungskosten). Im Entwurf des Finanzplanes 2008 sind Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen für 2010 vorgesehen.

Der geplante Regenwasserkanal in der Senner Straße wird dem neuen Gewerbegebiet östlich der Senner Straße zugeordnet. Die Kosten werden im Bebauungsplan S/50 Gewerbegebiet Senner Straße berücksichtigt. Die Bauausführung ist laut ABK 2005 für den Zeitraum ab 2017 vorgesehen.

Bielefeld, im Juni 2009