

C	Bebauungsplan Nr. I / St 43 „Gewerbegebiet Lämershagener Straße“ 1. Änderung <ul style="list-style-type: none">• Begründung sowie wesentliche Auswirkungen der Planung Satzung
----------	--

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 43

„Gewerbegebiet Lämershagener Straße“

Begründung sowie wesentliche Auswirkungen

1. Planungsanlass und übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung

Im Norden der Sennestadt an der Kreuzung Lämershagener Straße und Senner Hellweg liegt eine gewerblich genutzte Grundstücksfläche für die in den Jahren 2007 und 2008 ein Bebauungsplan aufgestellt wurde.

Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Nr. I/St 43 „Gewerbegebiet Lämershagener Straße“ sind nur Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betrieb, Anlagen für sportliche Zwecke und Handwerksbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher als nicht wesentliche störende Betriebe zulässig. Diese Nutzungen entsprachen zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung weitgehend dem genehmigten Bestand.

Aktuell ist der in Bielefeld Sennestadt ansässige Türkisch-Islamische Kulturverein an die Stadt Bielefeld herangetreten und fragt an, ob die Möglichkeit bestehe, durch eine Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um auf dem Grundstück eine Moschee mit Gemeindezentrum zu errichten.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Nutzung des Grundstückes durch Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke an dieser Stelle vorstellbar.

Im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung sollen durch Ergänzung der textlichen Festsetzungen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke generell für zulässig erklärt werden. Da sich aus dieser geplanten Nutzung auch etwas andere Anforderungen an die Architektur der Gebäude ergeben, soll die max. Gebäudehöhe entsprechend angepasst werden. War bislang bei Gebäuden mit Flachdach eine Höhe von 7,00 m vorgegeben, so soll jetzt eine Höhe von 8,00 m möglich sein.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplanes nur um eine Änderung der textlichen Festsetzungen (hier Erweiterung des Zulässigkeitspektrums durch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) handelt.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / St 43 „Gewerbegebiet Lämershagener Straße“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von 0,48 ha unter 20.000 m²:
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Mithin ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gem. Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte können im beschleunigten Verfahren erfolgen. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend.

Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Stadtentwicklungsausschuss 17.05.2011

Beteiligung nach § 3(1) BauGB

Einsichtnahme 30.05.2011 – 03.06.2011

Unterrichtung und Erörterung 06.06.2011

Beteiligung nach § 4(2) BauGB Juni – Juli 2011

Entwurfsbeschluss

Stadtentwicklungsausschuss 27.09.2011

Beteiligung nach § 3(2) BauGB 28.10.2011 – 28.11.2011

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

Noch stellt für diesen Bereich der wirksame Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 43 wurde von der Möglichkeit des § 13a (2) Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht, das ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung mit dem Ziel Darstellung von gewerblicher Baufläche anzupassen. Diese Anpassung ist derzeit noch nicht erfolgt.

4. Planungsgrundsätze, Festsetzungsvorschläge und abwägungsrelevante Aspekte

4.1 Städtebauliche Konzeption / Verkehrliche Erschließung

Durch die beabsichtigten Ergänzungen/Änderungen der textlichen Festsetzungen ergeben sich keine Änderungen die Auswirkungen auf die städtebauliche Konzeption und die Erschließung haben.

Das Plangebiet ist verkehrlich erschlossen. Durch dieses Änderungsverfahren werden keine weiteren Maßnahmen zur Erschließung erforderlich.

Zu- Abfahrten von Grundstücken sind entlang der Lämershagener Straße aus Gründen der Verkehrssicherheit nach wie vor ausgeschlossen. Darüber hinaus wird ergänzend für diesen Bereich eine 2,00 m hohe lückenlose Einfriedung ohne Öffnungen festgesetzt, so dass sichergestellt ist, dass auch keine Fußgänger von der Lämershagener Straße das Grundstück betreten können.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die 1.Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Moschee mit angeschlossenem Gemeindezentrum geschaffen werden. Die Ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen zulässig sein. Unzulässig ist der Betrieb von Anlagen zur Außenbeschallung. Durch diese Einschränkung werden die in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzungen vor Lärmeinwirkungen geschützt. So kann dem Bedürfnis des Türkisch-Islamischen Kulturvereins nach einem Gebäude zur Ausübung ihrer Religion entsprochen werden. Die grundsätzlichen planerischen Ziele, die zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 43 führten, werden nicht berührt, Einzelhandelsnutzungen sind nach wie vor unzulässig.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Nach den Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war für Gebäude mit Flachdach eine max. Gebäudehöhe von 7,00 m festgesetzt. Ausgehend von einer ersten Entwurfsskizze zeigte sich, dass diese Höhe zu niedrig ist und aus gestalterischer Sicht eine Gebäudehöhe von 8,00 m für kirchliche, kulturelle und sozialen Zwecken dienende Bauvorhaben sinnvoll ist. Aus Gründen der Vereinfachung und Gleichbehandlung der textlichen Festsetzung wird daher die max. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach auf 8,00 m festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Gebäudehöhe durch Aufbauten in untergeordnetem Umfang, wie beispielsweise 2 Minarette und eine Kuppel mit einem Durchmesser von max. 6,00 m, um 3,00 m ist vertretbar und berücksichtigt zudem die besonderen gestalterischen Anforderungen die an ein Gebäude mit diesem Nutzungsspektrum gestellt werden.

Die anderen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelten unverändert weiter.

4.3 Auswirkungen der Planung

Die nachfolgenden Ausführungen zu diesem Themenkomplex entsprechen inhaltlich den Ausführungen zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. I/St 43 „Gewerbegebiet Lämershagener Straße“ und werden hier der Vollständigkeit wiedergegeben.

4.3.1 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.

4.3.2 Belange des Immissionsschutzes / des Klimas

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

4.3.3 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. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. I/St 43 ist dieser Bereich nicht mehr eingebunden in den Landschaftsplan Bielefeld Senne. Somit greift hier nicht der Landschaftsplan. Da durch die beabsichtigte 1. Änderung an den grundsätzlichen Festsetzungen nichts geändert werden soll, 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.

4.3.4 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.

4.3.5 Belange der technischen Infrastruktur

4.3.5.3 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.

4.3.5.4 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. Die Umsetzung der erforderlichen Kanalbaumaßnahme im Senner Hellweg zwischen der Lämershagener Straße und der Rheinallee ist derzeit für das Jahr 2013 vorgesehen.

5. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen

Durch die 1.Änderung ergeben sich keine Kosten für die Stadt Bielefeld.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich.

6. Flächenbilanz

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

Bielefeld, im Dezember 2011