

Anlage

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12

A

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
- Plankonzeption

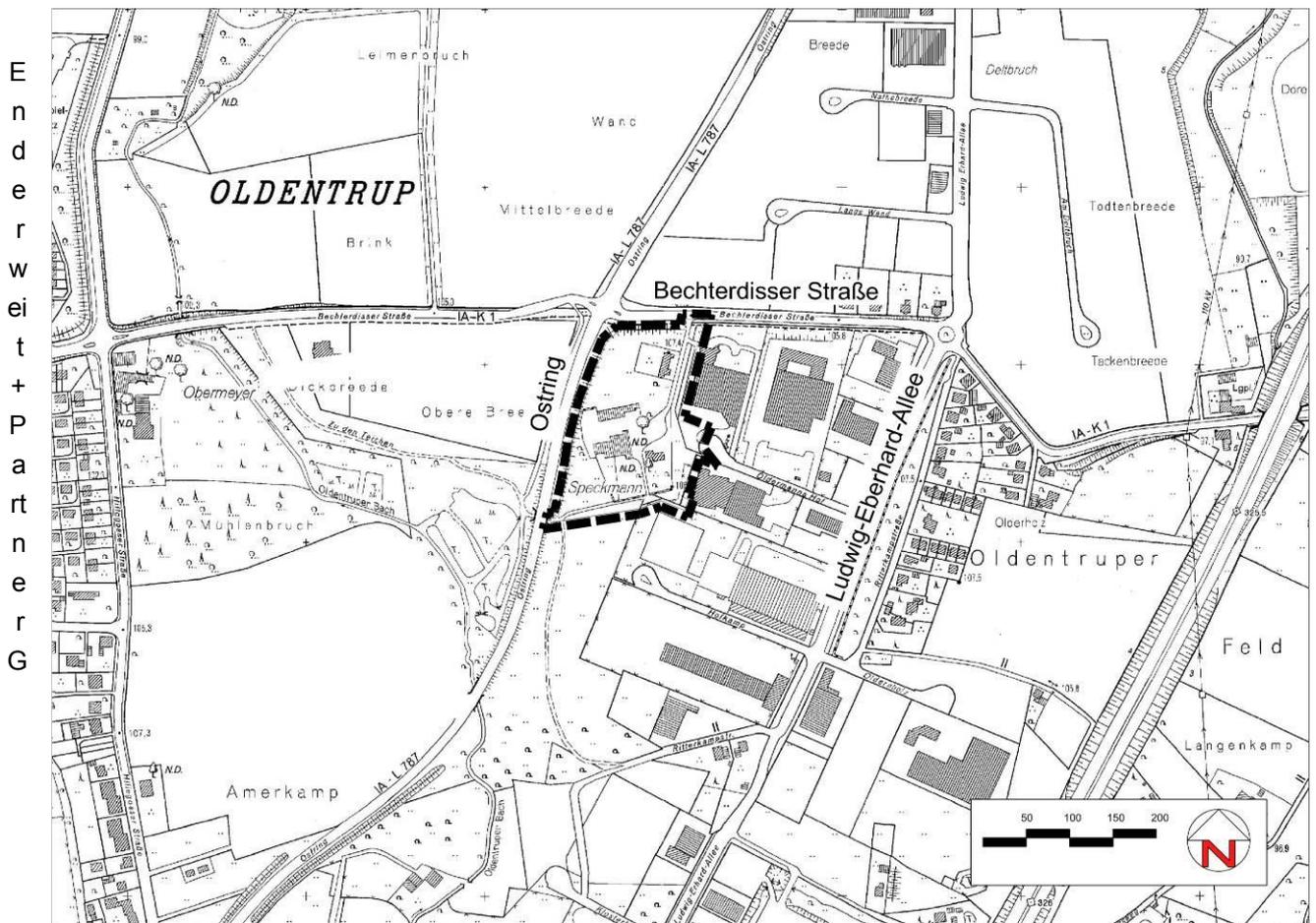
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12

„Dingerdisser Straße – Neue Gewerbegebiete entlang der A 2“

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung –
- Plankonzeption -



mbH, Bielefeld

Bauamt, 600.51

Inhaltsübersicht

<u>1.</u>	<u>Allgemeines</u>	3
<u>2.</u>	<u>Vorliegende Planungen</u>	3
<u>3.</u>	<u>Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation</u>	5
<u>4.</u>	<u>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</u>	9
<u>4.1</u>	<u>Belange des Gewerbes</u>	9
<u>4.2</u>	<u>Belange des Verkehrs</u>	9
<u>4.3</u>	<u>Belange von Freizeit und Erholung</u>	9
<u>4.4</u>	<u>Belange der Umwelt</u>	10
<u>4.4.1</u>	<u>Umweltprüfung</u>	10
<u>4.4.2</u>	<u>Naturschutz und Landschaftspflege</u>	10
<u>4.4.3</u>	<u>Altlasten</u>	10
<u>4.4.4</u>	<u>Immissionsschutz</u>	11
<u>4.4.5</u>	<u>Grundwasserschutz / Schutz der Oberflächengewässer</u>	12
<u>4.5</u>	<u>Belange der Ver- und Entsorgung</u>	12
<u>4.6</u>	<u>Belange des Denkmalschutzes</u>	12
<u>5.</u>	<u>Flächenbilanz</u>	12
<u>6.</u>	<u>Bodenordnung</u>	12
<u>7.</u>	<u>Kostenschätzung</u>	14
<u>8.</u>	<u>Plankonzeption</u>	15

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 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) soll der Bebauungsplan Nr. III / O 12 für das Gebiet südlich der Bechterdisser Straße und östlich des Ostrings im Stadtbezirk Heepen im Rahmen der 5. Änderung geändert werden.

2. Vorliegende Planungen

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die zu ändernden Bereiche derzeit als gewerbliche Baufläche sowie in Teilen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Trotz der geringfügigen Abweichung wird die geplante Nutzung als aus dem FNP entwickelte Nutzung angesehen.

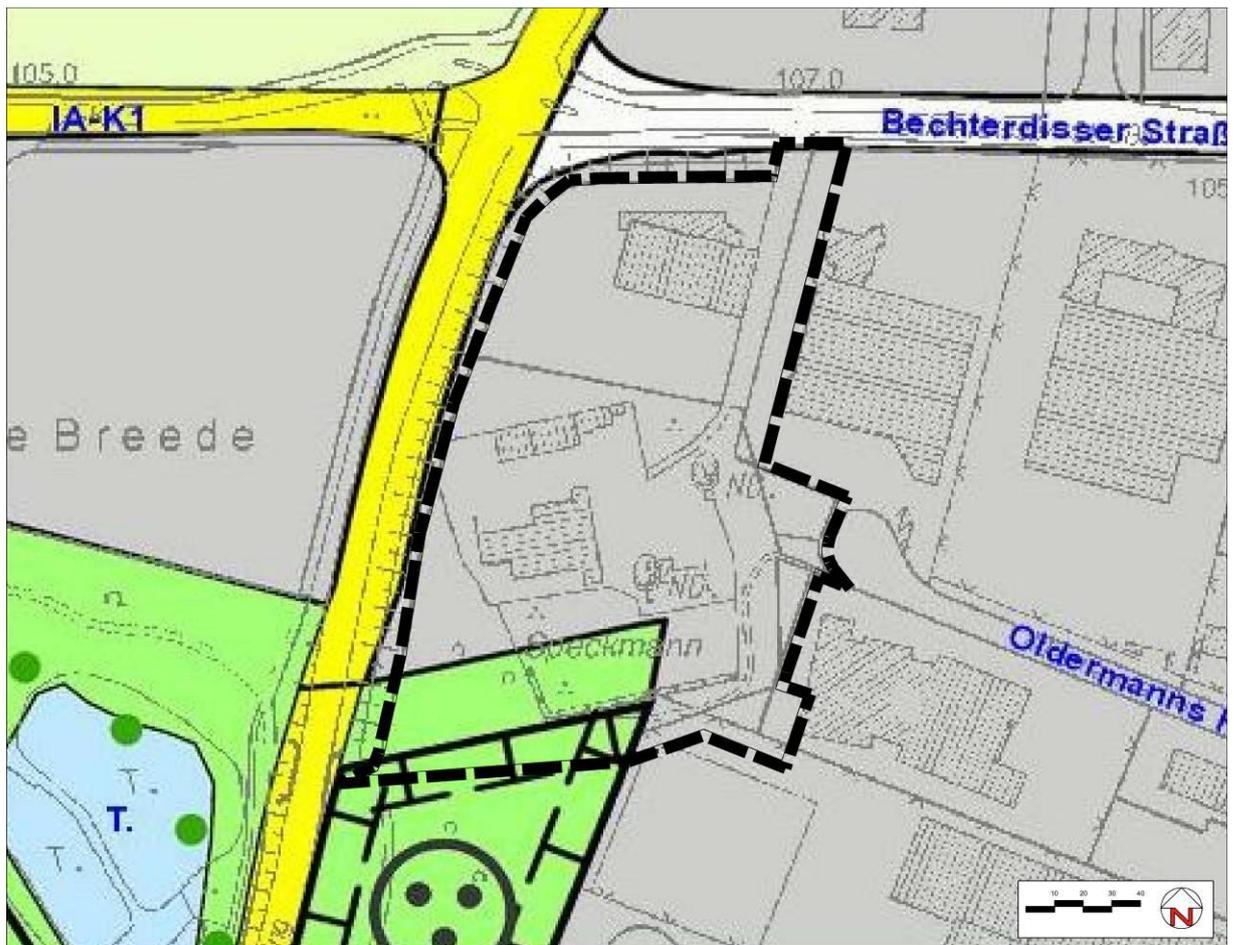


Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld mit Abgrenzung des Änderungsbereiches des B-Planes

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III / O 12, der in seiner Ursprungsfassung seit 1995 rechtsverbindlich ist. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet größtenteils Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sowie im Süden öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und im Westen eine private Grünfläche fest. Für einen kleinen Bereich an der südöstlichen Ecke Gewerbegebiet (GE) ist gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die als Grünflächen festgesetzten Teilflächen sind zusätzlich gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

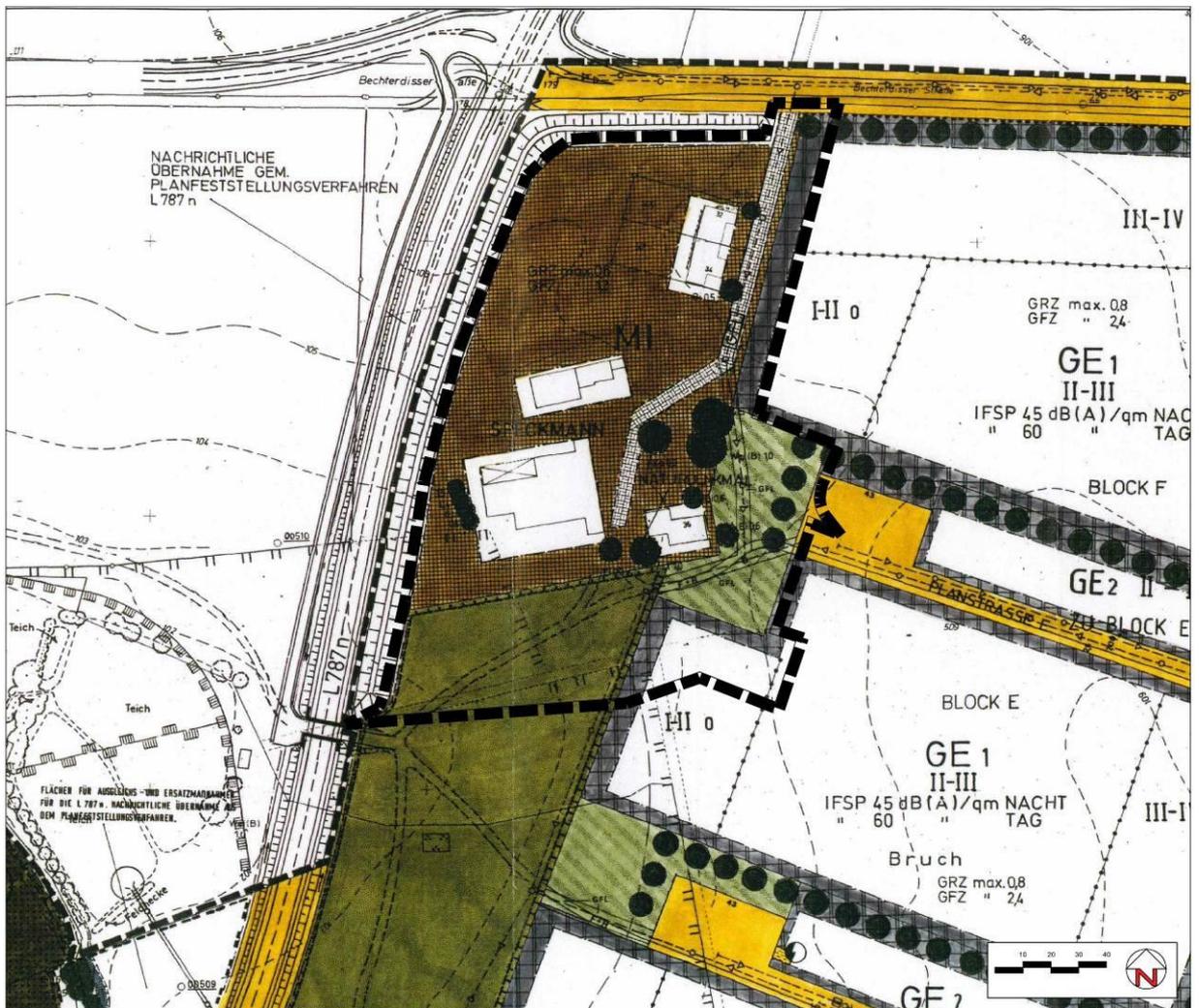


Abb. 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III / O 12 der Stadt Bielefeld mit Abgrenzung des Änderungsbereiches des B-Planes

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt zum Teil innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld, der für die betroffenen Flächen das Entwicklungsziel 6 „Temporäre Erhaltung“ festsetzt.

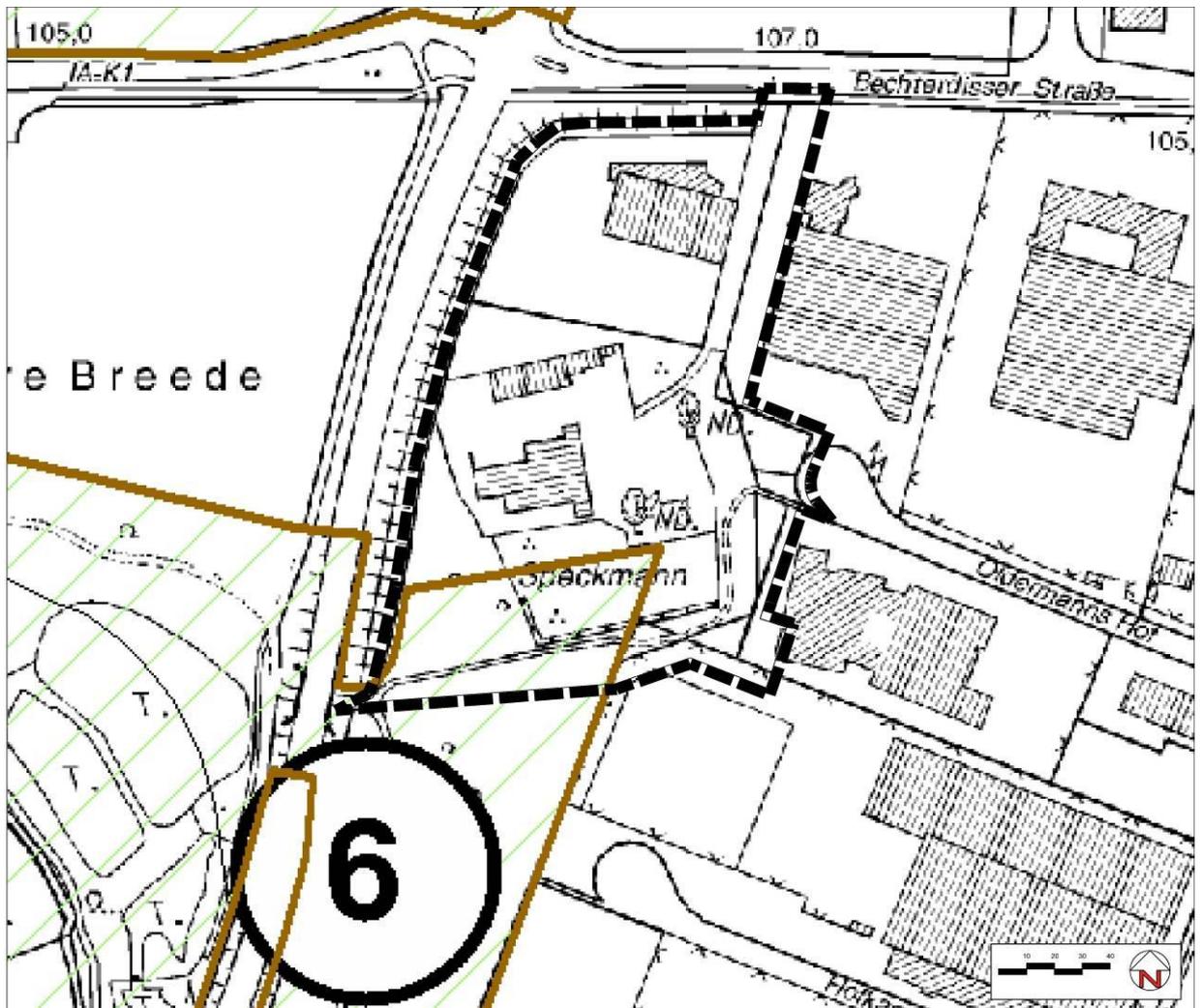


Abb. 3: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Landschaftsplan der Stadt Bielefeld mit Abgrenzung des Änderungsbereiches des B-Planes

3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Gebiet der Stadt Bielefeld im Stadtteil Oldentrup.

In dem heute als Mischgebiet festgesetzten Bereich des Plangebietes befindet sich die ehemalige Hofanlage Speckmann. Diese wurde bereits aufgegeben und die nördlichen Teilflächen des Änderungsbereiches werden derzeit bereits als Erweiterungsflächen des im Osten angrenzenden Gewerbebetriebes baulich genutzt. Der Betrieb verfügt über eine Zufahrt von der Bechterdisser Straße aus. Die betriebseigenen Stellplatzanlagen befinden sich entlang der Bechterdisser Straße und des Ostrings.

Die übrigen Teilflächen im Süden des Gebietes werden als öffentliche Grünfläche genutzt. Durch diese verläuft ein Fuß- und Radweg, der ausgehend von der Ludwig-Erhard-Allee in Richtung Ostring führt. Im südöstlichen Plangebiet befindet sich eine als Gewerbegebiet festgesetzte, aber bislang ungenutzte Teilfläche.

Das Umfeld im Osten des Plangebietes wird gewerblich genutzt. Südöstlich des Änderungsbereiches befindet sich eine betriebsgebundene Stellplatzanlage und von Süden grenzen Grünflächen an den Änderungsbereich an.

Entlang der Bechterdisser Straße und des Ostrings befindet sich eine begrünte Wallanlage.

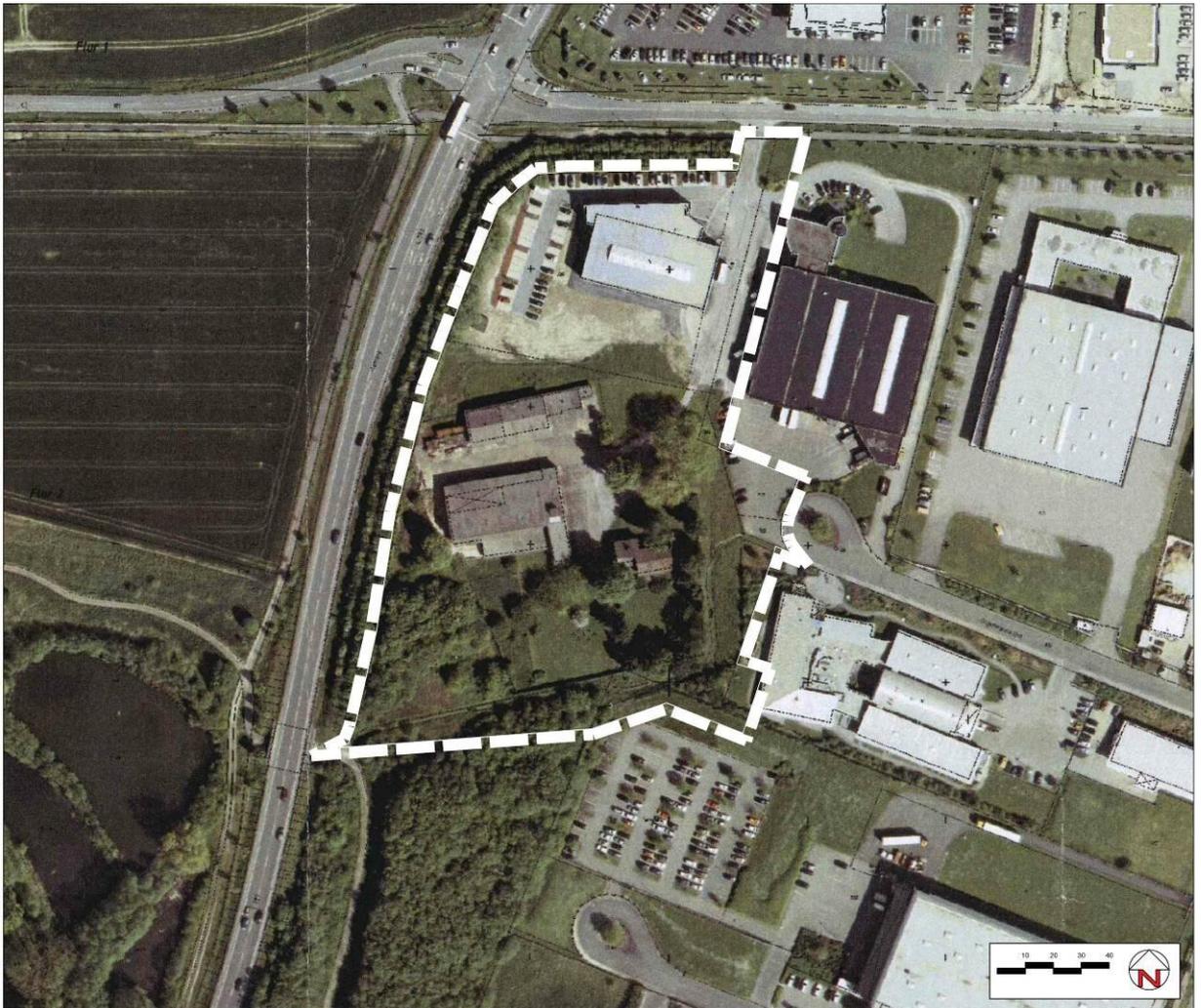
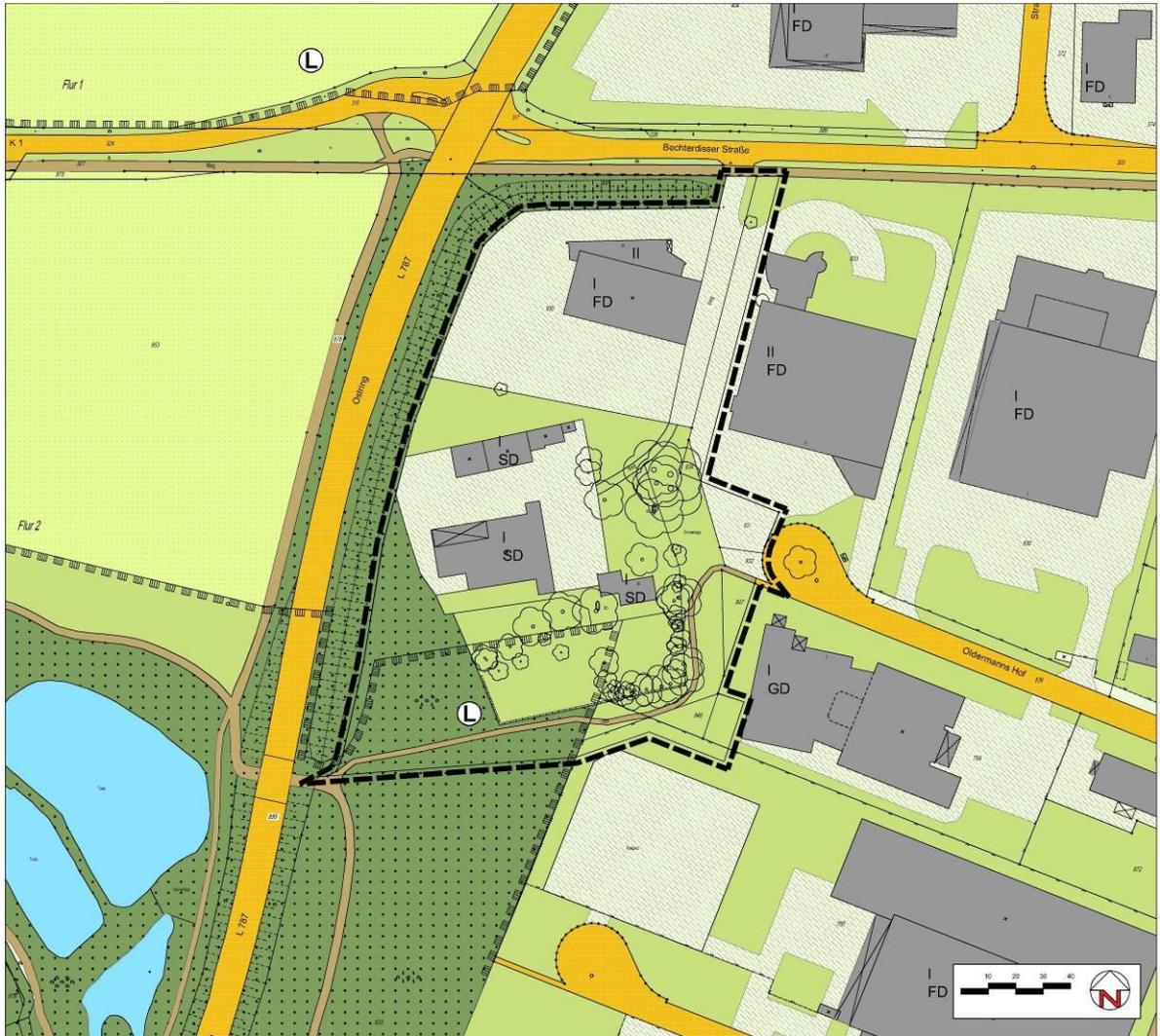


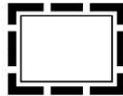
Abb. 4: Luftbild mit Abgrenzung des Änderungsbereiches des B-Planes

Weitere Einzelheiten zum Bestand ergeben sich aus dem Bestandsplan.

Bestandsplan



Planzeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Bebauungsplanänderung

Hauptnutzung



Gewerbe

II

Geschossigkeit, z.B. II-geschossig

SD

Dachform, z.B. Satteldach



Verkehrsfläche



Fuß- und Radweg



vorh. Stellplatzfläche / Hof



Grundstücksfläche



Grünfläche



Gehölz



Landwirtschaftliche Fläche



Gewässer



Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet



Landschaftsschutzgebiet



Baum eingemessen

Signaturen der Katastergrundlage



Gebäude mit Hausnummer



Nebenanlage, Garage



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



Böschung

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange des Gewerbes

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird zum einen das Ziel verfolgt, die vorhandene gewerbliche Nutzung, die im Rahmen einer Befreiung auf den nördlichen Teilflächen des Plangebietes entstanden ist, planungsrechtlich zu sichern. Dazu müssen die bislang als Mischgebiet festgesetzten Flächen als Gewerbegebiet geändert werden. Dies trägt unter anderem zum Erhalt des gewerblichen Bestandes bei. Zum anderen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Folgenutzung auf den Flächen der ehemaligen Hofstelle Speckmann geschaffen werden.

Für die südlichen Teilflächen besteht eine Nachfrage seitens eines bislang im Bielefelder Stadtgebiet ansässigen Gewerbebetriebes. Dieser hat auf seinem aktuellen Betriebsgrundstück die verfügbare Fläche ausgeschöpft und benötigt nun neue Gewerbeflächen. Der Betrieb ist jedoch im Mischgebiet nicht genehmigungsfähig. Dem soll durch Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen auf den bislang als Mischgebiet festgesetzten Flächen sowie durch die Umwandlung der öffentlichen Grünflächen zu Gewerbegebietsflächen im Plangebiet Rechnung getragen werden.

4.2 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des vorhandenen Gewerbebetriebes im Norden erfolgt derzeit über eine Zufahrt von der Bechterdisser Straße. Der östlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbebetrieb wird über die vorhandene Stichstraße Oldermanns Hof, die von der Ludwig-Erhard-Allee zu erreichen ist, erschlossen.

Die Straße Oldermanns Hof wird auch zur Erschließung des geplanten Gewerbebetriebes dienen. Eine zusätzliche öffentliche Erschließung ist nicht notwendig.

4.3 Belange von Freizeit und Erholung

Der Verlust an öffentlicher Grünfläche soll teilweise durch Umwandlung der gewerblichen Bauflächen im Süd-Osten des Plangebietes kompensiert werden.

Die bislang geplante – jedoch noch nicht ausgebaute - Fuß- und Radwegeverbindung sowie der damit verbundene Grünzug sollen auch zukünftig planerisch gesichert werden. Dazu werden die bislang ungenutzten südöstlich liegenden Gewerbeflächen als öffentliche Grünfläche festgesetzt um eine ausreichende Breite für den Fuß- und Radweg zu schaffen und die angrenzende Begrünung zu erhalten.

4.4 Belange der Umwelt

4.4.1 Umweltprüfung

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

Dazu sollen alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter im weiteren Bebauungsplanverfahren ermittelt werden, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

4.4.2 Artenschutz

Im weiteren Verfahren soll eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darzulegen, ob ggf. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG berührt werden.

4.4.3 Naturschutz und Landschaftspflege

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.

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von MI zu GE kommt es zu einer Intensivierung der baulichen Ausnutzbarkeit von Grund und Boden und somit zu einem Eingriff in Natur und Landschaft.

Darüber hinaus werden über den heutigen Bestand hinaus die Voraussetzungen für eine Gewerbenutzung des Plangebietes auf Flächen ermöglicht, bei denen es sich um bereits realisierte Ausgleichsflächen handelt. Diese Flächen sollen an anderer Stelle nachgewiesen werden.

Gegenüber dem bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird jedoch in Teilen auch gewerbliche Fläche als Grünfläche innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Im weiteren Planverfahren sind die Eingriffe in Natur und Umwelt zu quantifizieren und detailliert festzulegen, welche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB geeignet sind, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu kompensieren.

Ebenso ist im weiteren Verfahren festzulegen, für welche der im Plangebiet vorhandenen Bäume eine Erhaltungsbindung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festzusetzen ist.

4.4.4 Altlasten

Altstandorte sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

4.4.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Ertaufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden für die gewerblichen Bauflächen sogenannte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen zum Immissionsschutz den tatsächlichen geplanten Nutzungen angepasst werden. Bezüglich der Immissionsauswirkungen des geplanten Vorhabens hat es bereits eine Voruntersuchung durch einen Schallgutachter gegeben.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll es gemäß § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO zu einer Gliederung des GE-Gebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften kommen. Dazu werden die vom TÜV Nord (Schalltechnische Untersuchung vom 14.03.2011) ermittelten Immissionswerte zu Grunde gelegt.

Die Gliederung erfolgt durch:

- a) Begrenzung der Zusatzbelastung im Bereich der geplanten Änderung unter Berücksichtigung der vorhandenen (plangebenden) Lärmvorbelastung und
- b) ergänzend für sonstige Emissionen wie Luftschadstoffe und Gerüche gemäß Abstandserlass NRW mit Abstandsliste.

Im Bereich der geplanten Änderung sollen nur Betriebe und Anlagen zulässig sein, deren lärmtechnische Zusatzbelastung den an folgenden Immissionsorten jeweils zulässigen Immissionsrichtwert von

- Ritterkampstraße 9-21 tags 55 dB(A) / nachts 40 dB(A)
- Bechterdisser Str 41 tags 60 dB(A) / nachts 45 dB(A)
- Bechterdisser Str. 34 tags wie nachts 65 dB(A)
- Oldermanns Hof 3, 6 tags wie nachts 65 dB(A)

um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Im Bereich der Planänderung sind darüber hinaus bezüglich Emissionen außer Lärmimmissionen nur Betriebe und Anlagenteile der Abstandsklassen V-VII (Ifd. Nr. 81-221) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten zulässig.

Anlagen des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste NRW sollen gemäß § 31 (1) BauGB als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren sonstige Emissionen, abgesehen von Schallbelastungen, durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störungsgrad reduziert werden können.

Betriebsgebundene Wohngebäude gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sollen auch als Ausnahme unzulässig sein.

4.4.6 Grundwasserschutz / Schutz der Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder derzeit geplanten Wasserschutzgebietes der Stadt Bielefeld.

Oberflächengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

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.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt derzeit im Trennsystem. In den angrenzenden Straßen sind Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden.

4.6 Belange des Denkmalschutzes

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

5. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca. 2,07 ha
Grünflächen	<u>ca. 0,4 ha</u>
Gesamtfläche Plangebiet	ca. 2,47 ha

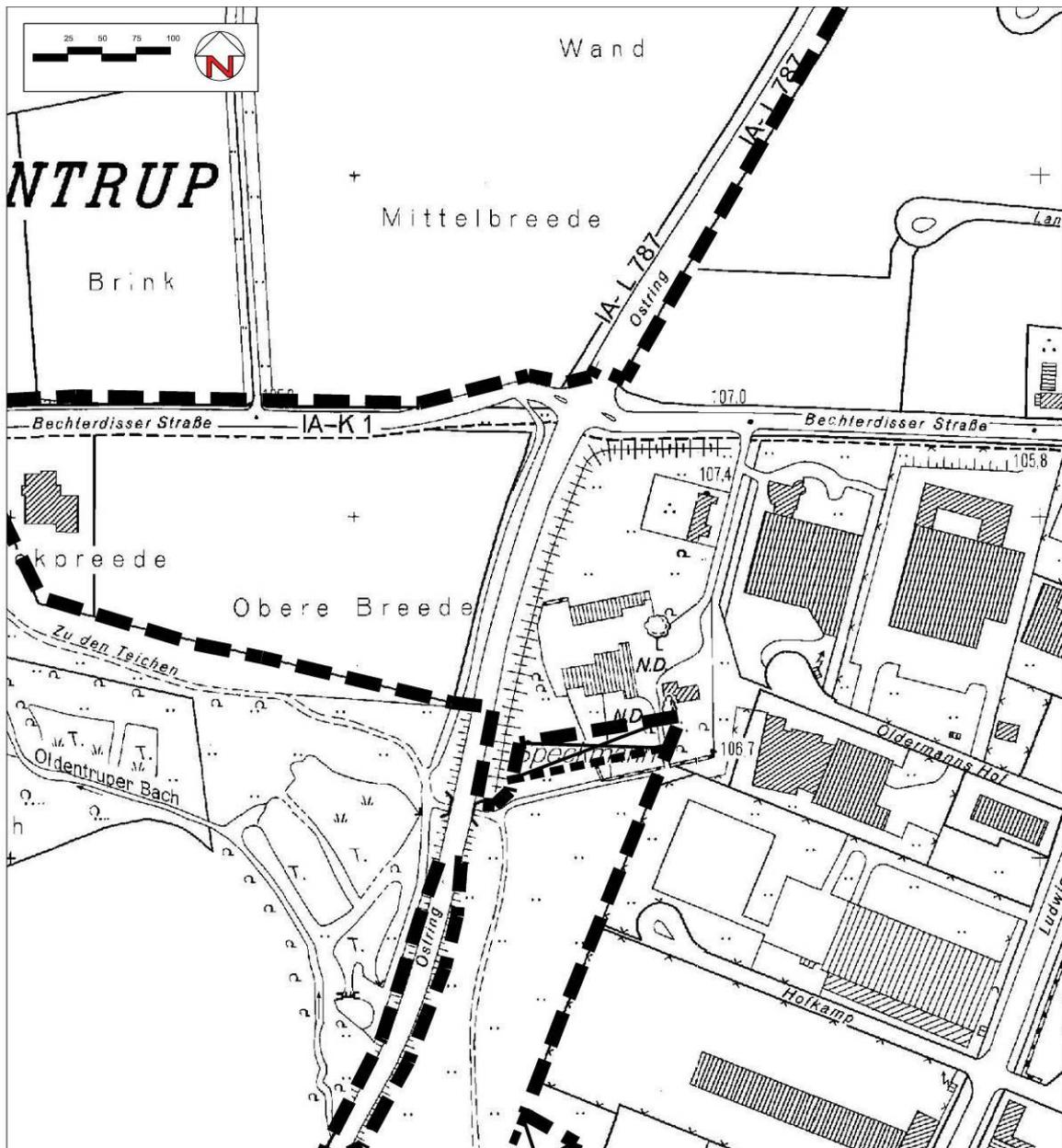
6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

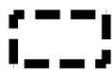
7. Auswirkungen auf den rechtswirksamen Landschaftsplan

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-Ost. Gemäß § 29 (4) LG treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Eine solche widersprechende Festsetzung stellt die Grenze des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost sowie das Entwicklungsziel 6 „Temporäre Erhaltung“ für den Bereich des Bebauungsplangebietes dar. Die Grenze des

Geltungsbereichs soll entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW auf die Grenze zwischen dem festgesetzten Gewerbegebiet und der öffentlichen Grünfläche zurückgenommen werden.



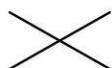
Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes



Neue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes



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

Gleichzeitig treten auch alle auf die entfallende Fläche bezogenen Darstellungen und Festsetzungen außer Kraft.

8. Kostenschätzung

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Planungsmaßnahme. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der

bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden.

Aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich für die Stadt Bielefeld nach heutigem Kenntnisstand Kosten für die Erweiterung und Anlage des öffentlichen Grünzuges einschließlich des Fußweges. Bei der Stadt verbleiben jedoch Mehreinnahmen durch den Verkauf der zukünftigen gewerblichen Bauflächen. Nach heutigem Kenntnisstand sind von der Bauleitplanung keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

9. Plankonzeption

