



Bielefeld

06.04.2017

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1

„Gewerbegebiet Dunlopstraße“

- Vorentwurf -

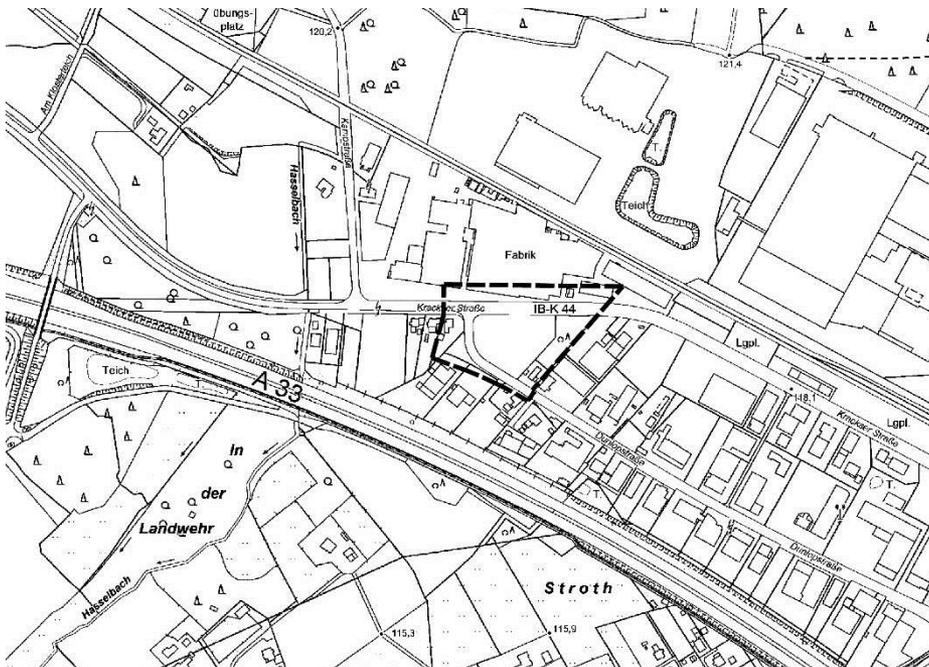
Stadt Bielefeld
Bauamt

Hempel + Tacke GmbH

h+t Hempel + Tacke GmbH
■ planen ■ beraten ■ bewerten

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1

Übersichtsplan



Örtliche Gegebenheiten

- Plangebiet liegt im Gewerbegebiet Dunlopstraße, nördlich der A 33
- Äußere Erschließung über Krackser Straße
- Innere Erschließung erfolgt darüber hinaus über die Dunlopstraße
- Angrenzende Umgebung überwiegend durch Gewerbe- und Industriebauung geprägt

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1

Bestandssituation



- Gesamtgröße ca. 1,68 ha
- Nördliches Plangebiet durch gewerbliche / industrielle Nutzungen geprägt
- Stellplatzanlage mittig im Plangebiet, die zur nördlich gelegenen, gewerblichen Nutzung gehört
- Östlich angrenzend ist ein unbebautes Grundstück vorhanden
- Vereinzelte Wohnnutzungen am Rande des Änderungsbereiches

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1

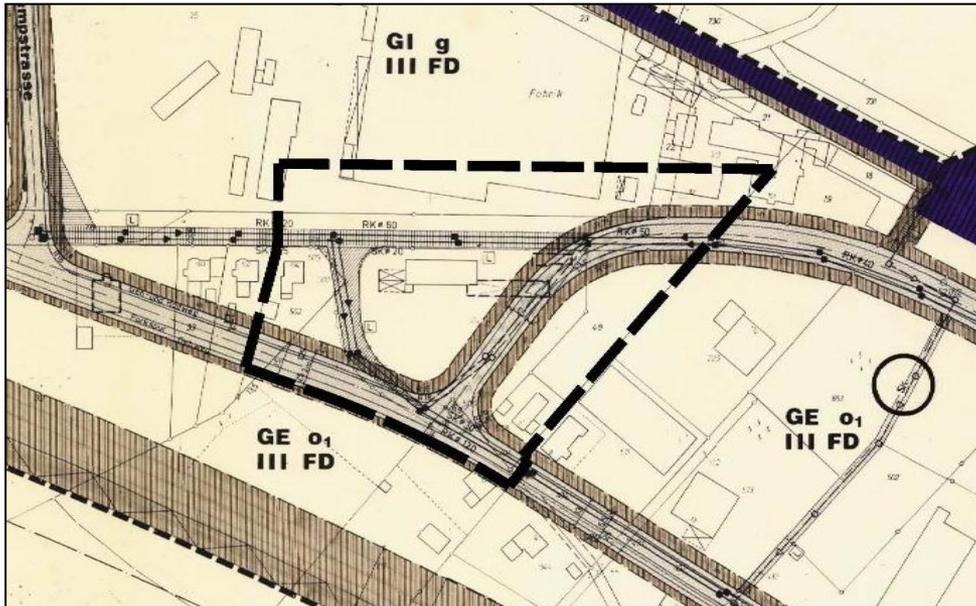
Flächennutzungsplan



- Darstellung überwiegend als „gewerbliche Baufläche“
- Am südlichen Plangebietsrand ist die verlängerte Dunlopstraße als Straßennetz III. Ordnung dargestellt
- Festsetzungen der Bebauungsplanänderung entsprechen Darstellung im FNP
- Aufstellung des Bebauungsplans ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1

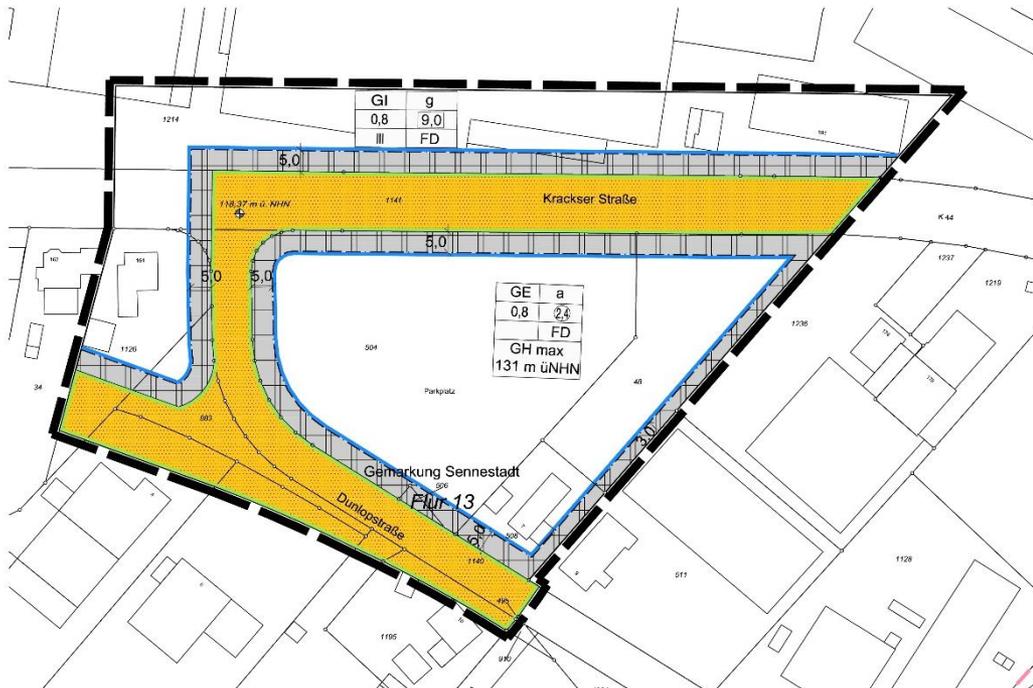
Rechtsverbindlicher BPlan



- Seit 1982 rechtsverbindlich und BauNVO von 1977 anzuwenden
- Nördliche und westliche Plangebietsteile als Industriegebiet festgesetzt (Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen mit Flachdach in geschlossener Bauweise)
- Innerhalb des Industriegebietes ist im Verlauf der tatsächlichen Verkehrsführung ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt
- Östliche Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt (Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen in offener Bauweise mit Flachdach zu errichten)
- Im Gewerbegebiet sind jedoch auch gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO bauliche Anlagen über 50 m Länge zulässig
- Öffentliche Verkehrsflächen im Plangebiet, deren Flächenfestsetzung von der heutigen Bestandssituation abweichen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1

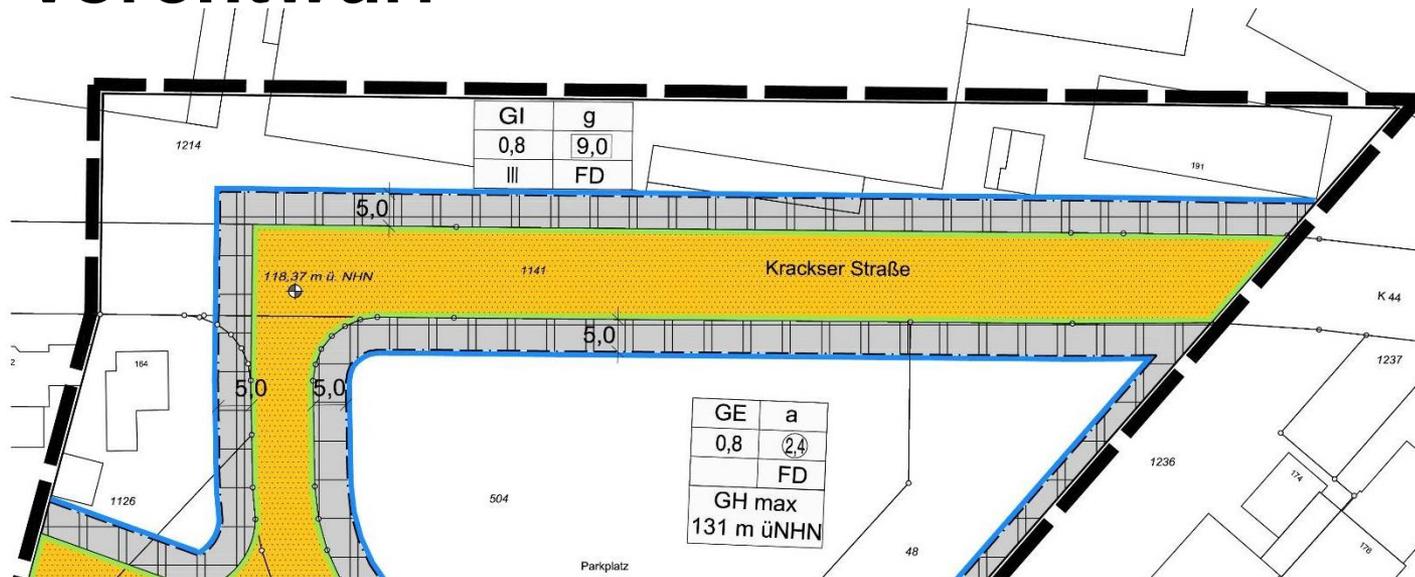
1. Änderung B-Plan Nr. I/St 10-1 - Vorentwurf



- Am ursprünglichen Gesamtverkehrskonzept soll aktuell festgehalten werden
- Lediglich im westlichen Anbindungsbereich der Krackser Straße an die Dunlopstraße soll die Flächenausweisung der Straßenverkehrsfläche gemäß der dortigen Bestandssituation neu geordnet werden
- Möglichkeit die Baufenster zwecks einer besseren baulichen Ausnutzbarkeit entsprechend anzupassen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1

1. Änderung B-Plan Nr. I/St 10-1 - Vorentwurf

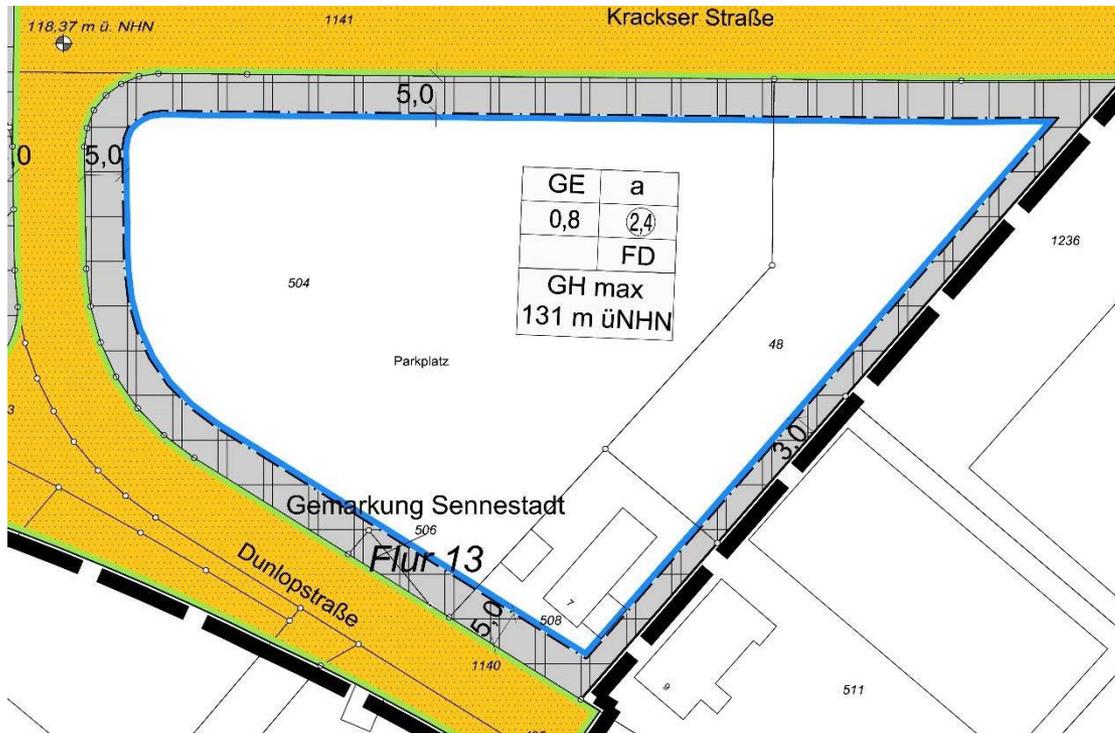


Industriegebiet:

- Festsetzungen entsprechen dem angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan
- Flächen aufgenommen, damit die überbaubaren Bereiche an die Erschließungssituation angepasst werden können

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1

1. Änderung B-Plan Nr. I/St 10-1 - Vorentwurf



Gewerbegebiet:

- Durch Neuordnung der Flächen-
ausweisung der öffentlichen
Verkehrsflächen gemäß der
Bestandsituation ergibt sich die
Möglichkeit das Baufenster des
Gewerbegebietes anzupassen.
- Bessere bauliche Ausnutzbarkeit
der Grundstücksflächen, die
somit einer potentiellen Nach-
verdichtung / perspektivischem
Erweiterungsbedarf der an-
sässigen Betriebe dient

**W
BI**

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**