

Anlage

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand: Aufstellungsbeschluss, Oktober 2016

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

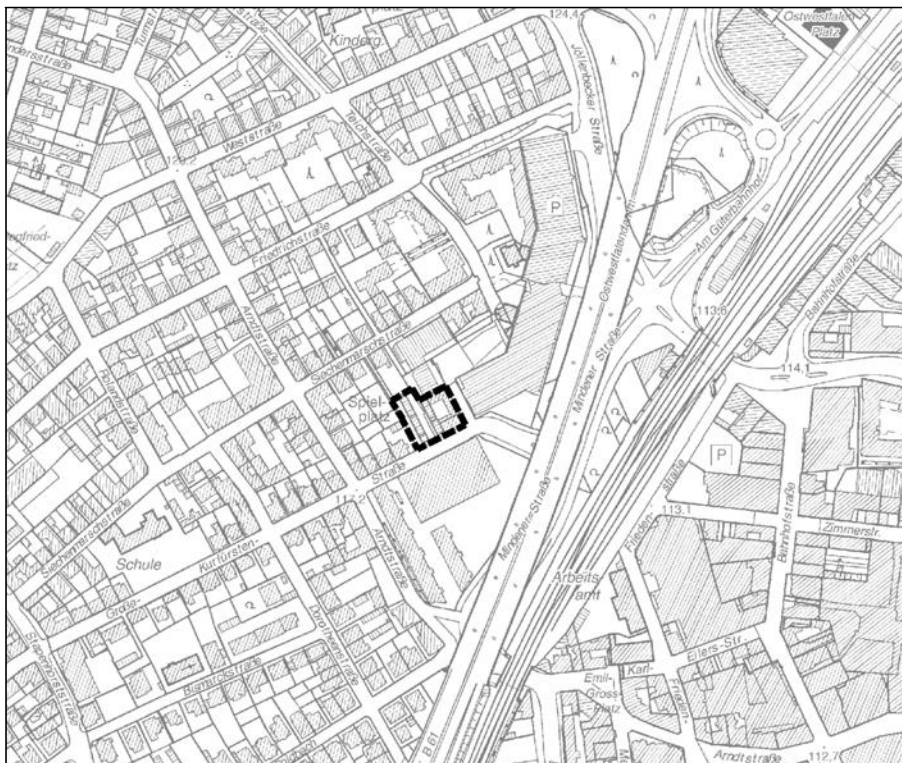
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00

„Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“

Allgemeine Ziele und Zwecke

- Vorentwurf -
(Stand Oktober 2016)

Übersichtsplan



Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

Stand: Aufstellungsbeschluss, Oktober 2016

Inhaltsübersicht

1.....Allgemeines	3
2.....Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes.....	4
3.....Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung	5
4.....Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	7
4.1 Belange des Gewerbes	7
4.2 Belange des Verkehrs.....	8
4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport	8
4.4 Belange des Gemeinbedarfes.....	8
4.5 Belange der Ver- und Entsorgung	8
4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	9
4.7 Belange des Umweltschutzes	9
4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	10
5. Bodenordnung.....	10
6. Flächenbilanz.....	10
7. Kostenschätzung.....	10
8.....Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan.....	10

Allgemeine Ziele und Zwecke

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ für das Gebiet nördlich der Große-Kurfürsten-Straße und südlich der Siechenmarschstraße.

- Stadtbezirk Mitte-

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722) soll der Bebauungsplan Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ für das Gebiet nördlich der Große-Kurfürsten-Straße, westlich des Ostwestfalendamms, südlich der Siechenmarschstraße und östlich der Arndtstraße aufgestellt werden.

Die Flächen des Plangebietes liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/3/47.02 „Süd-West“, der seit 1981 rechtsverbindlich ist.

Die westliche Fläche ist festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet, jedoch ohne überbaubare Grundstücksflächen. Die Nutzung dieser Flächen sollte durch Gemeinschaftsgaragen erfolgen. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist darüber hinaus eine öffentliche Verkehrsfläche (Fußgängerweg) festgesetzt, die durch Begleitgrün, Sträucher und Büsche eingefasst werden sollte. Für diese Flächen ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 anzuwenden.

Die östliche Fläche wurde als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/3/47.02 „Süd-West“, die seit 1993 rechtsverbindlich ist, wurde der überbaubare Bereich in Richtung Süden bis an die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Große-Kurfürsten-Straße“ vergrößert. Durch die Vergrößerung des überbaubaren Bereiches des eingeschränkten Gewerbegebietes sowie der Festsetzung einer Baulinie entlang der Straßenbegrenzungslinie der Große-Kurfürsten-Straße sollte erreicht werden, dass die Neubebauung und die vorhandenen Gebäude eine gemeinsame Gebäudeflucht bilden. Für diese Flächen ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 anzuwenden.

Die planerische Absicht der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ besteht nunmehr darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung des Bürogebäudes eines dort ansässigen Betriebes durch die Neuausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Anpassung der Art der baulichen Nutzung zu schaffen und so den Standort langfristig zu sichern. Ebenfalls soll für die bereits baulich genutzte Fläche die planungsrechtliche Situation an das tatsächliche derzeitige Maß der baulichen Nutzung angepasst werden.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ notwendig.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sol-

len im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sein.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ liegt im Stadtbezirk Mitte. Das Plangebiet wird im Süden durch die Große-Kurfürsten-Straße begrenzt. Westlich, nördlich und östlich grenzen Wohn- und Gewerbenutzungen an. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung umfasst die Flurstücke 497, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 765, Flur 82 der Gemarkung Bielefeld. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1.630 m².

Das östliche Plangebiet ist durch ein viergeschossiges Bürogebäude gekennzeichnet. Die westlichen Flächen im Plangebiet sind durch Sammelgaragen sowie die dazugehörigen Zufahrten und Zuwegungen geprägt. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein öffentlich genutzter Fußweg. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 sind fast vollständig versiegelt.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Große-Kurfürsten-Straße im Süden des Plangebietes. Zur inneren Erschließung dienen private Zufahrten bzw. Zuwegungen.

Die nördlich und östlich des Plangebietes gelegenen Flächen sind durch Wohnhausbebauung, Gewerbenutzungen sowie ein Parkhaus geprägt. Im Süden findet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Große-Kurfürsten-Straße, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, Studentenwohnen sowie Nahversorger. Die Flächen westlich des Plangebietes weisen überwiegend eine dreigeschossige Wohnhausbebauung sowie einen Kinderspielplatz auf.

Ein Überblick über die örtliche Situation ist dem Übersichtsplan (vgl. Abbildung 1) zu entnehmen.

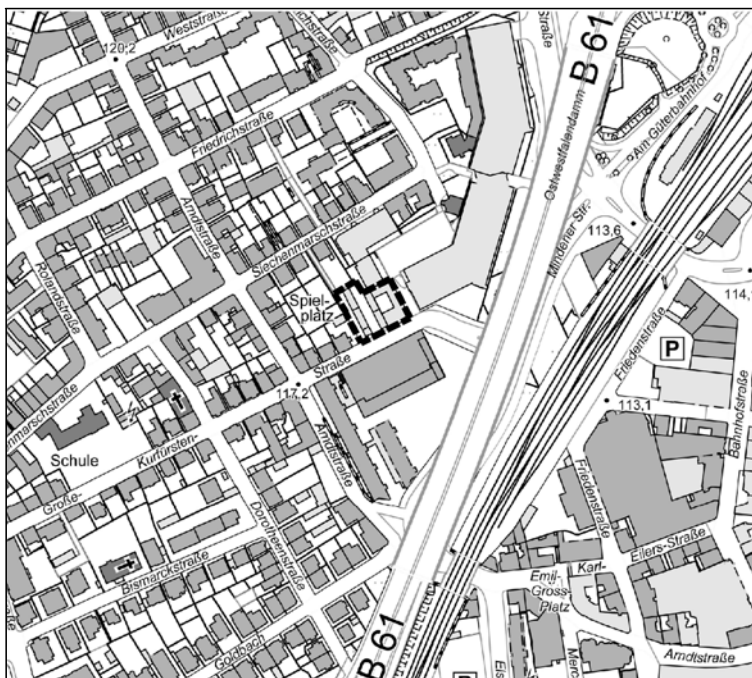


Abb. 1: Übersichtsplan (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen "Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld", ist der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/3/48.00 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Die beabsichtigte Festsetzung eines Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkungen erfolgt auf Grundlage der Bestandssituation eines festgesetzten Gewerbegebietes. Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung eines vorhandenen Bürogebäudes geschaffen werden. Hierbei werden unter Berücksichtigung des Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen bislang zulässige gewerbliche Nutzungen mit höherem Störgrad zukünftig ausgeschlossen.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ sowie „Gewerbliche Baufläche“ dar. Gegenüber der an die gewerbliche Baufläche westlich angrenzende Wohnbaufläche wird auf die Beachtung des Immissionsschutzes hingewiesen.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf sind und lediglich ein kleiner Teilbereich nicht als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt ist, ist die beabsichtigte Festsetzung als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt einzustufen.



Abb.2: Wirksamer Flächennutzungsplan (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

Bebauungsplan

Die Flächen des Plangebietes liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/3/47.02 „Süd-West“, der seit 1981 rechtsverbindlich ist.

Die westliche Fläche ist festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet, jedoch ohne überbaubare Grundstücksflächen. Die Nutzung dieser Flächen sollte durch Gemeinschaftsgaragen erfolgen. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist darüber hinaus eine öffentliche Verkehrsfläche (Fußgängerweg) festgesetzt, die durch Begleitgrün, Sträucher und Büsche eingefasst werden sollte. Für diese Flächen ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 anzuwenden.

Die östliche Fläche wurde als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/3/47.02 „Süd-West“, die seit 1993 rechtsverbindlich ist, wurde der überbaubare Bereich in Richtung Süden bis an die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Große-Kurfürsten-Straße“ vergrößert. Durch die Vergrößerung des überbaubaren Bereiches des eingeschränkten Gewerbegebietes sowie der Festsetzung einer Baulinie entlang der Straßenbegrenzungslinie der Große-Kurfürsten-Straße sollte erreicht werden, dass die Neubebauung und die vorhandenen Gebäude eine gemeinsame Gebäudeflucht bilden. Der Planbereich liegt vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Als Maß der baulichen Nutzung sind eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 2,0 sowie maximal drei Vollgeschosse in einer geschlossenen Bauweise festgesetzt. Als Dachform sind sowohl geneigte Dachflächen als auch Flachdächer zulässig. Für diese Flächen ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 anzuwenden.

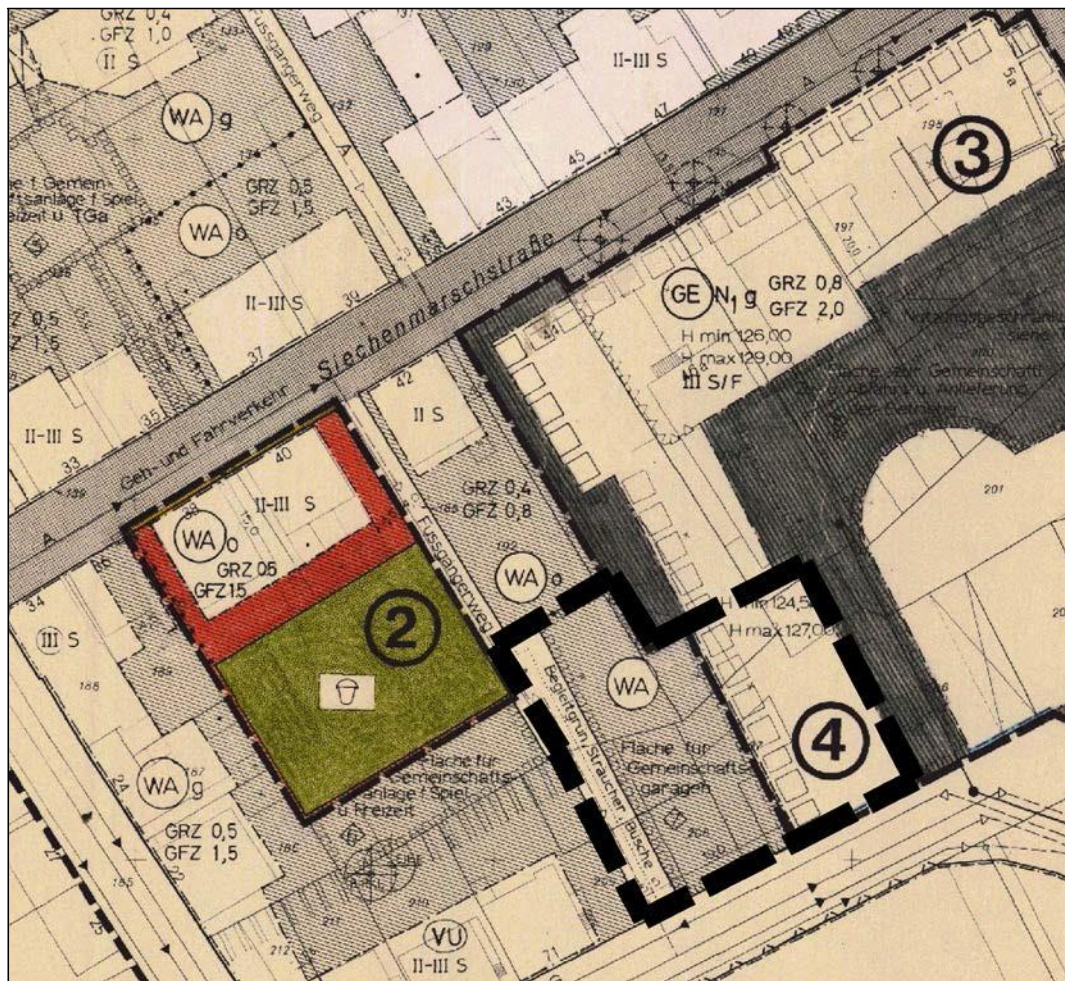


Abb. 3: Rechtsverbindlicher B-Plan Nr. II/3/47.02 (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange des Gewerbes

Das wesentliche Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung des Bürogebäudes eines dort ansässigen Betriebes durch die Neuausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Anpassung der Art der baulichen Nutzung zu schaffen und so den Standort langfristig zu sichern. Ebenfalls soll für die bereits baulich genutzte Fläche die planungsrechtliche Situation an das tatsächliche derzeitige Maß der baulichen Nutzung angepasst werden.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 soll ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen gemäß § 8 BauNVO i.V. m. § 1 (4) – (9) BauNVO festgesetzt werden. Somit sollen die westlichen Flächen des Plangebietes, die bislang als Allgemeines Wohngebiet mit der Doppelfestsetzung „Flächen für Sammelgaragen“, sowie als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind, analog zu der östlichen Plangebietsfläche als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt werden.

Im Plangebiet ist die Erweiterung eines bestehenden Betriebes (hier: Bürohaus) geplant. Durch das Nebeneinander von Wohnen und eingeschränkten Gewerbe sollen sich somit die zukünftig zulässigen Nutzungen an der Bestandssituation orientieren und daher bestimmte generell bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Bei den unzulässigen Nutzungen handelt es sich hierbei um emittierende Betriebe bzw. Betriebe, die durch ein hohes Verkehrsaufkommen oder den regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und einem hohen Flächenbedarf gekennzeichnet sind.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Diese Werte entsprechen der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Gewerbegebiete. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke möglich.

Damit sich die geplante Erweiterung des Bürogebäudes an das Bestandsgebäude anpasst, werden die Festsetzungen über die maximale Höhe der baulichen Anlagen, über Höchstgrenzen der Geschossigkeit sowie über die Dachform analog zu dem vorhandenen Gebäude auf den östlichen Plangebietsflächen getroffen.

Durch die Festsetzung einer Baulinie entlang der Straßenbegrenzungslinie der Große-Kurfürsten-Straße soll erreicht werden, dass die Neubebauung und die vorhandenen Gebäude eine gemeinsame Gebäudeflucht bilden.

Durch die Ausweisung einer geschlossenen Bauweise fügt sich die Neubebauung in die umliegende Bebauungsstruktur ein.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild zu sichern und um negative Auswirkungen auf das westlich angrenzenden Allgemeine Wohngebiet zu vermeiden, werden Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Große-Kurfürsten-Straße im Süden des Plangebietes

Zur inneren Erschließung dienen private Zufahrten bzw. Zuwegungen.

Ruhender Verkehr

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Mittelgarage vorgesehen. Dadurch, dass die Stellplätze zukünftig überwiegend in das geplante Gebäude integriert und durch das Bürogebäude überbaut werden, wird die Lärmimmissionsbelastung der westlich angrenzenden Wohnbebauung durch den Wegfall der Sammelgaragen verbessert.

Weitere Stellplätze und Garagen sind auch, mit Ausnahme der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Fußgänger und Radfahrer

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine öffentlich genutzte, nicht gewidmete Wegeverbindung zu dem nordwestlich des Plangebietes gelegenen Spielplatz. Im Zuge der Erweiterungsplanung des Betriebes wird diese Fläche in die Gewerbefläche integriert. Durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit wird jedoch auch zukünftig die Erreichbarkeit des Spielplatzes gewährleistet.

Außerhalb des Plangebietes verlaufen am südlichen Rand des Geltungsbereiches Wege für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr lediglich entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Große-Kurfürsten-Straße“.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über Buslinien gegeben. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich an der Arndtstraße (Haltestelle „Friedrichstraße“) sowie an der Jöllenbecker Straße (Bushaltestelle „Mindener Straße“) in fußläufiger Entfernung. Darüber hinaus befindet sich der Hauptbahnhof Bielefeld ebenfalls in ca. 600 m Entfernung.

4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Das Plangebiet selbst übernimmt keine Funktion für die Belange Freizeit, Erholung und Sport. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich jedoch mehrere Spielplätze.

4.4 Belange des Gemeinbedarfes

Aufgrund der Festsetzungen von einem Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) – (9) BauNVO wird kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindergärten) hervorgerufen.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der neugeplanten Gewerbebebauung mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Entwässerungssystem

Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet kann über die städtischen Mischwasserkanäle in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Zur Sicherung des vorhandenen Entwässerungssystems wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 497 zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bielefeld und ist durch Gewerbebebauung und Sammelgaragen geprägt. Das Umfeld ist durch Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzungen geprägt.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung und der Stadtteillage des Plangebietes sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

4.7 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden.

Zudem sind im Bebauungsplangebiet keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB

Bodenschutz

Da es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um bereits baulich genutzte bzw. versiegelte Flächen handelt, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erwartet.

Bodenbelastungen / Altlasten

Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind gemäß dem digitalen Umweltatlas der Stadt Bielefeld nicht als klimatische Schutzzone ausgewiesen.

4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

6. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	ca. 1.630 m ²
<u>Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung</u>	ca. 1.630 m ²
<u>davon: mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche</u>	ca. 245 m ²

7. Kostenschätzung

Die Initiative zur Planung geht vom Bauherrn aus. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Hier erfolgt eine vertragliche Regelung. Die Kosten werden übernommen, so dass der Stadt Bielefeld keinerlei Kosten entstehen.

8. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ sollen die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. II/3/47.02 „Süd-West“ sowie dessen 1. Änderung ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

Bielefeld, im Oktober 2016

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH
 Am Stadtholz 24-26
 33609 Bielefeld
 Tel.: +49 (0) 521-55 73 55 50
 Mail: info@hempel-tacke.de