

Anlage

B

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand: März 2017

Stadt Bielefeld

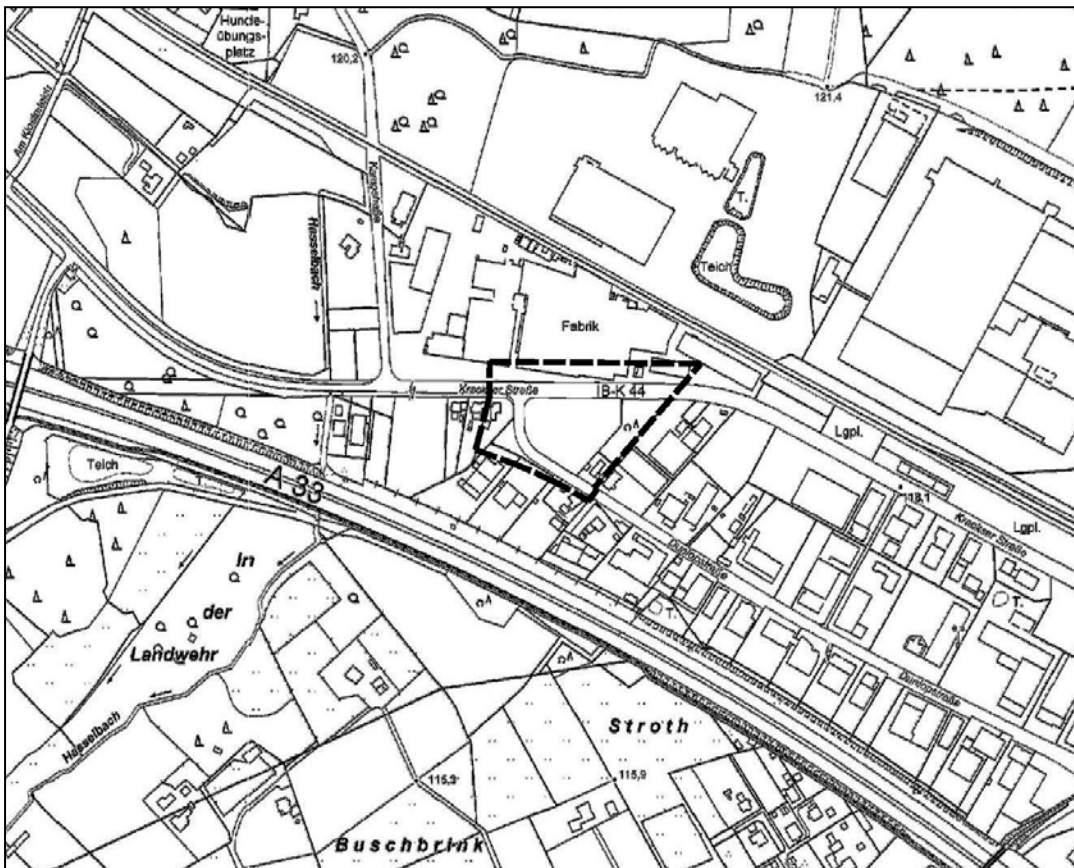
Stadtbezirk Sennestadt

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

„Gewerbegebiet Dunlopstraße“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

- Vorentwurf -



Bauamt 600.4 PM

Hempel + Tacke GmbH

Stand: Vorentwurf, März 2017

Inhaltsübersicht

1.....Allgemeines	4
2.....Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	5
3.....Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen	6
4.....Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	9
4.1 Belange des Gewerbes	9
4.2 Belange des Verkehrs	10
4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport	10
4.4 Belange des Gemeinbedarfes	11
4.5 Belange der Ver- und Entsorgung	11
4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	11
4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	11
4.8 Belange des Umweltschutzes	11
4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	12
5.....Bodenordnung	13
6.....Erschließungsanlagen	13
7.....Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	13
8.....Flächenbilanz	13
9.....Kostenschätzung	13

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“

- Stadtbezirk Sennestadt -

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

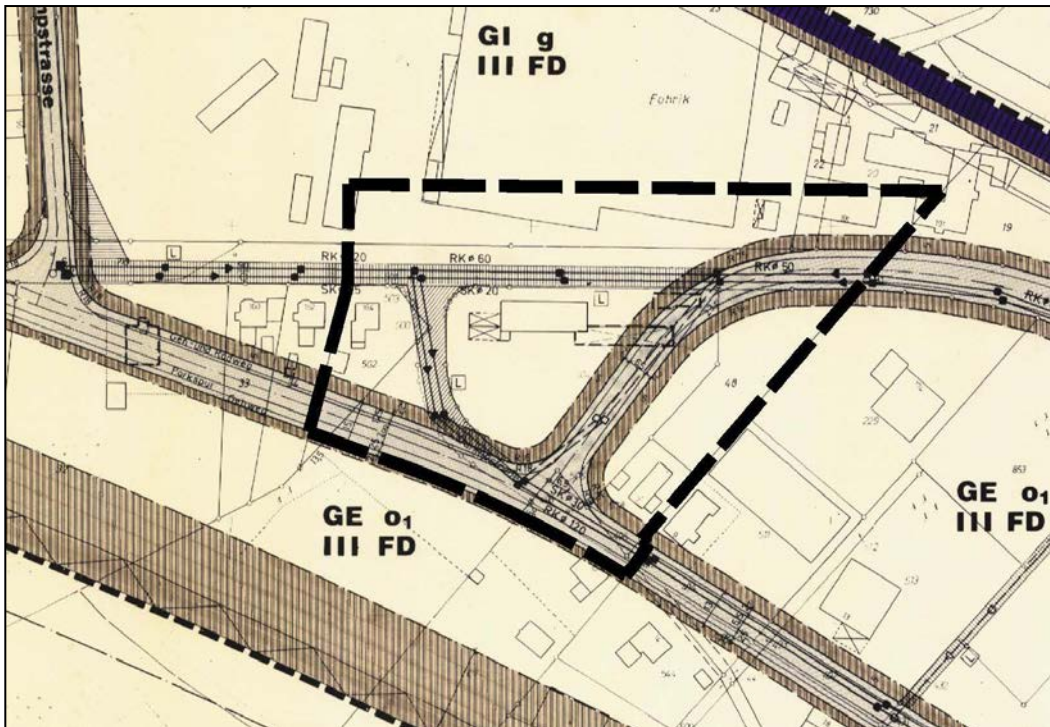
1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) soll der Bebauungsplan Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ geändert werden.

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“.

Das Verkehrskonzept wurde nicht, wie im ursprünglichen Plan vorgesehen, umgesetzt. Dies sah vor, dass die Dunlopstraße als Haupteerschließungsstraße parallel zur Bundesautobahn A 33 mit Anbindung an die Verler Straße verlaufen sollte. Die Krackser Straße sollte gemäß dieser Planung gegenüber der Dunlopstraße eine untergeordnete Erschließungsfunktion für die nördlich gelegenen Gewerbegebiete und Industriegebiete übernehmen. Dazu war eine neue Verkehrsführung der Krackser Straße in Form einer geänderten Anbindung an die Dunlopstraße festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes „Dunlopstraße“ erfolgt jedoch abweichend von dem Verkehrskonzept und den festgesetzten Straßenverkehrsflächen gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan. Bisher dient die Dunlopstraße als Erschließungsstraße des bestehenden Gewerbegebietes und mündet als „Eingang“ an zwei Stellen auf die Krackser Straße, die bislang die Funktion einer Haupteerschließungsstraße III. Ordnung übernimmt.

Abb. 1: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung



Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst, 2016 (eigene Überarbeitung)

Stand: Vorentwurf, März 2017

An dem ursprünglichen Gesamtverkehrskonzept soll aktuell festgehalten werden. Lediglich im westlichen Anbindungsbereich der Krackser Straße an die Dunlopstraße soll die Flächenausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gemäß der dortigen Bestandssituation neu geordnet werden. Dabei soll die heutige Anbindung der Dunlopstraße an die Krackser Straße gegenüber des Gießereibetriebes weiterhin genutzt werden. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, auf die geplante Neuansbindung der Krackser Straße zur Dunlopstraße zu verzichten und den Bereich zugunsten einer gewerblichen Entwicklung zu überplanen. Durch die Anpassung der Baufenster soll eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen geschaffen werden, die somit einer potentiellen Nachverdichtung oder einem perspektivischen Erweiterungsbedarf der ansässigen Betriebe dient.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ notwendig.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ liegt im Stadtbezirk Sennestadt. Das Plangebiet wird im Norden durch die industriell / gewerblich genutzten Flächen entlang der Krackser Straße und im Osten durch die Grenzen der Grundstücke Dunlopstraße 7 und 10 begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet durch die Dunlopstraße sowie im Westen durch die Grenze des Grundstückes Krackser Straße 164 begrenzt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 48, 504, 506, 508, 883, 1062 (tlw.), 1063 (tlw.), 1126 (tlw.), 1140 (tlw.), 1141 (tlw.), 1195 (tlw.), 1196 (tlw.), sowie 1214 (tlw.), Flur 13, Gemarkung Sennestadt, mit einer Gesamtfläche von ca. 1,68 ha.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung wurde gewählt, um die Festsetzungen auf den Ursprungsplan abzustimmen. Der Änderungsbereich umfasst somit auch Teilflächen des ausgewiesenen Industriegebietes (GI) nördlich der Krackser Straße und westlich der Einmündung der Dunlopstraße.

Das nördliche Plangebiet ist durch gewerbliche / industrielle Nutzungen geprägt. In der Mitte des Plangebietes befindet sich eine ca. 0,48 ha große Stellplatzanlage, die zu der nördlich der Krackser Straße gelegenen gewerblichen Nutzung gehört, angrenzend ist ein unbebautes Grundstück vorhanden. Vereinzelt finden sich Wohnnutzungen am Rande des Änderungsbereiches.

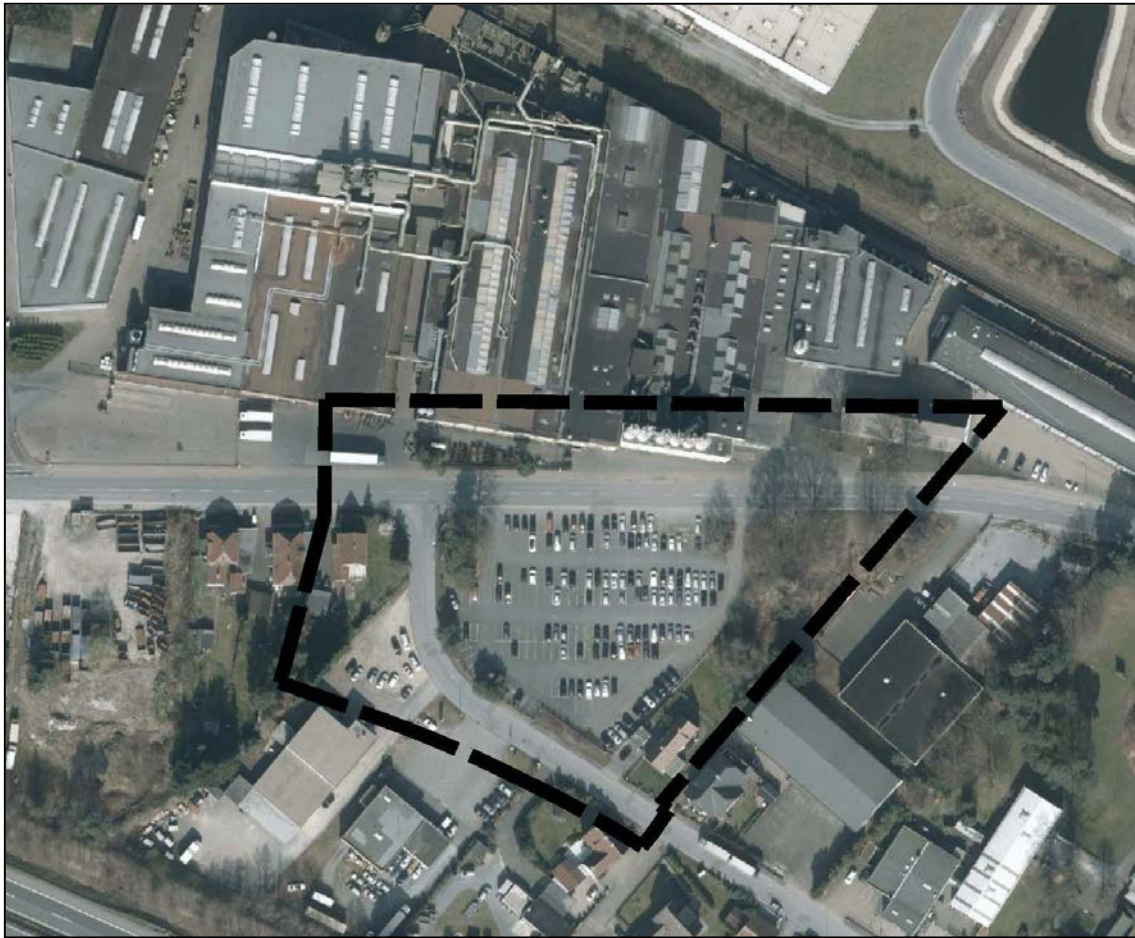
Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Krackser Straße. Die innere Erschließung erfolgt darüber hinaus über die Dunlopstraße.

Die angrenzende Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Gewerbe- / Industriebauung geprägt, untergeordnet sind Wohnnutzungen vorhanden.

In fußläufiger Entfernung befindet sich die DB-Haltestelle „Sennestadt“. Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist ebenfalls über zwei Buslinien gewährleistet. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Dunlopstraße West“ liegt innerhalb des Änderungsbereiches und wird von den Linien 46 und 47 in Richtung Sennestadt Bahnhof angefahren. Damit weist das Plangebiet eine gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz auf.

Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.

Abb. 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung



Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst, Stand Luftbild 2014 (eigene Überarbeitung)

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

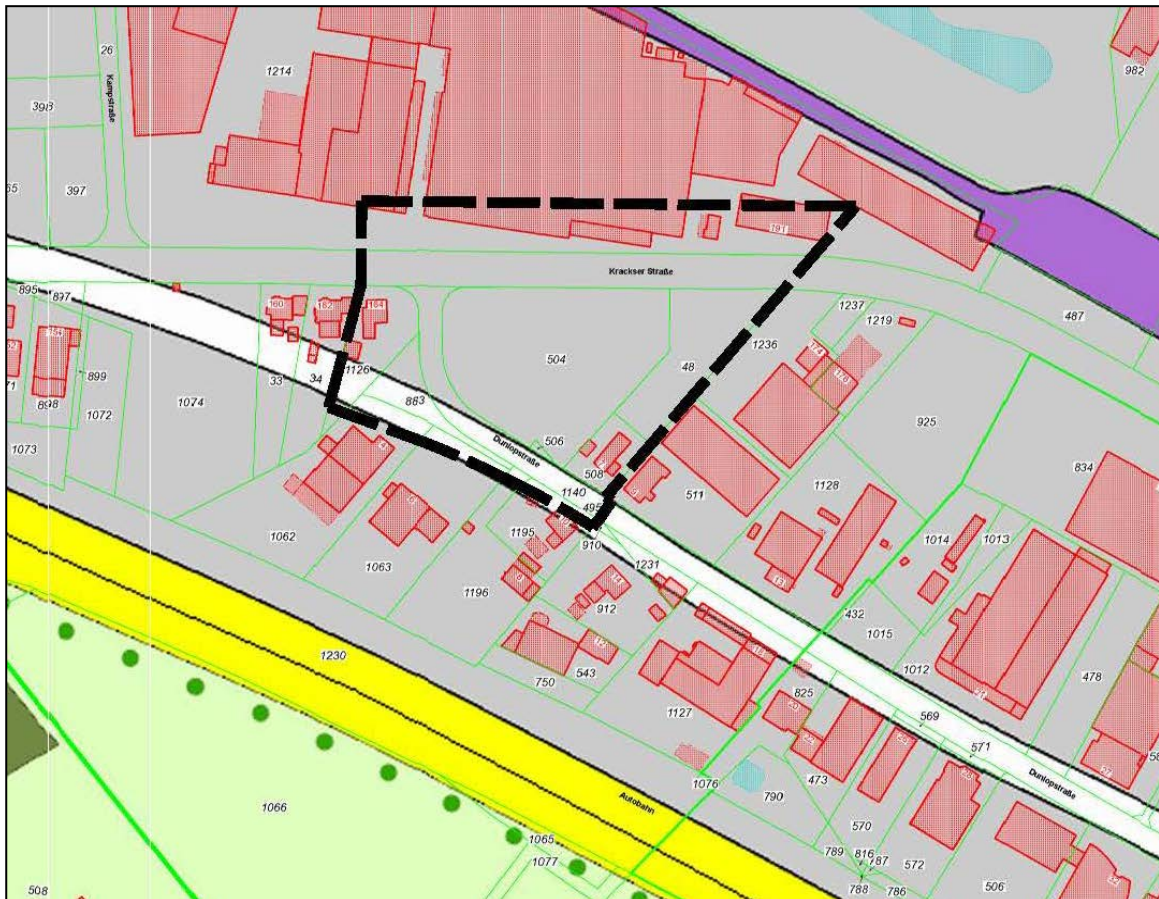
Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Somit besteht eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Am südlichen Plangebietsrand ist die verlängerte Dunlopstraße als Straßennetz III. Ordnung dargestellt (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraße). Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Änderung des Bebauungsplans ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Änderungsbereiches

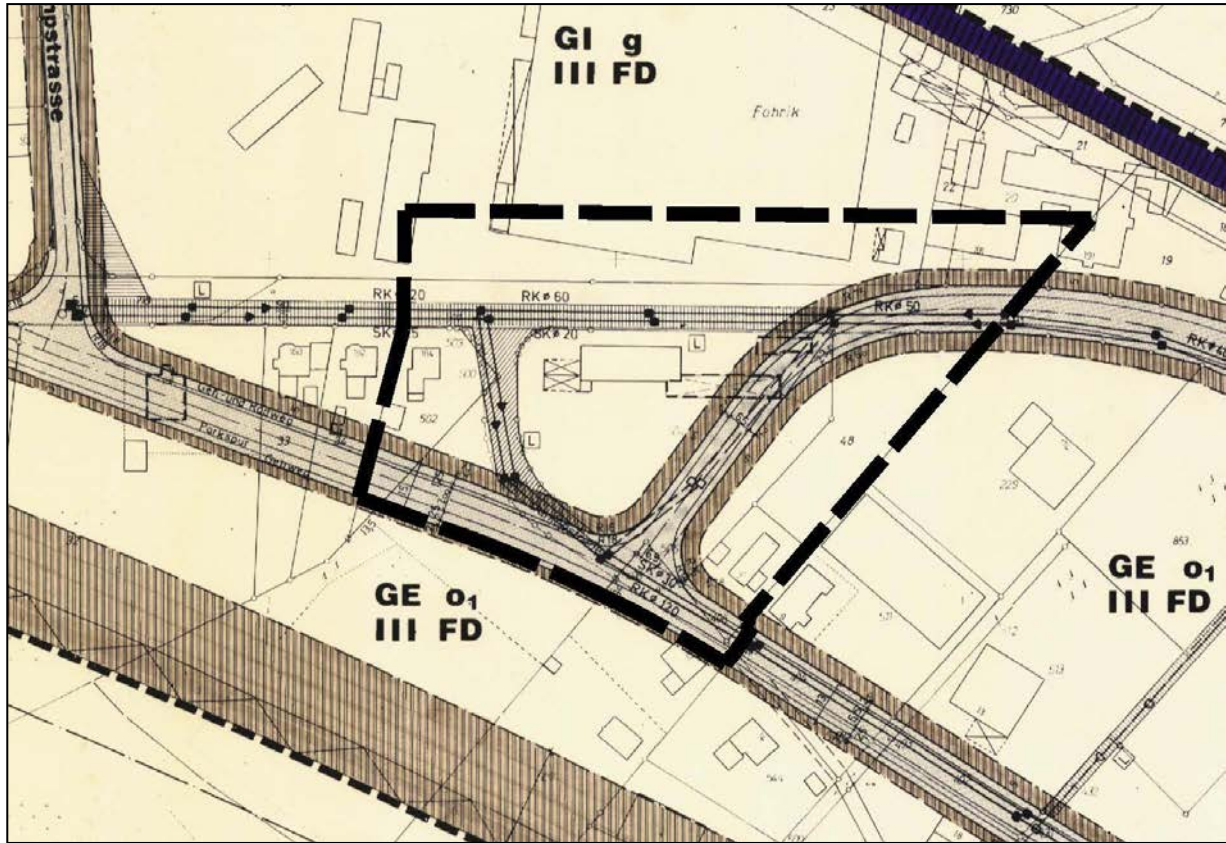


Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst, 2016 (eigene Überarbeitung)

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“, der seit 1982 rechtsverbindlich ist und für den die BauNVO vom 15. September 1977 anzuwenden ist.

Abb. 4: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung



Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst, 2016 (eigene Überarbeitung)

Für die Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind bislang folgende Festsetzungen getroffen:

Der nördliche und westliche Plangebietsteil ist als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Obergrenzen des § 17 BauNVO. Für das Industriegebiet darf demnach die Grundflächenzahl (GRZ) höchstens 0,8 sowie die Bau-massenzahl (BMZ) höchstens 9,0 betragen. Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die Gebäude sind in einer geschlossenen Bauweise mit Flachdach zu errichten. Innerhalb des Industriegebietes ist im Verlauf der tatsächlichen Verkehrsführung ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Die östlichen Plangebietsteile sind als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Obergrenzen des § 17 BauNVO. Für die Gewerbegebiete darf die GRZ höchstens 0,8 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) höchstens 2,0 bei dreigeschossigen Gebäuden betragen. Als Ausnahme ist eine Überschreitung der Höchstgrenze um bis zu zwei Vollgeschosse bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden zulässig, wenn die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden. Die Gebäude sind in einer offenen Bauweise mit Flachdach zu errichten. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind jedoch auch bauliche Anlagen über 50 m Länge zulässig.

Ebenfalls sind öffentliche Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Plangebietes festgesetzt. Die Flächenfestsetzung im Bebauungsplan Nr. I/St 10-1 weicht jedoch von der heutigen Bestandssituation ab.

Mit Blick auf die beabsichtigte Verkehrsführung sollte eine Neuanbindung der Krackser Straße an die Dunlopstraße unter Inanspruchnahme von Teilflächen des heutigen Parkplatzes erfolgen.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes soll nunmehr die Flächenausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Anbindungsbereich der Krackser Straße an die Dunlopstraße gemäß der dortigen Bestandssituation neu geordnet werden.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange des Gewerbes

An dem ursprünglichen Gesamtverkehrskonzept soll aktuell festgehalten werden, lediglich im westlichen Anbindungsbereich der Krackser Straße an die Dunlopstraße soll die Flächenausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gemäß der dortigen Bestandssituation neu geordnet werden. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, die Baufenster innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes im östlichen Geltungsbereich bzw. des Industriegebietes im nördlichen und westlichen Plangebiet entsprechend anzupassen. Durch die Anpassung der Baufenster soll eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen geschaffen werden, die somit einer potentiellen Nachverdichtung oder einem perspektivischen Erweiterungsbedarf der ansässigen Betriebe dient.

Die Festsetzungen für die Flächen nördlich der Krackser Straße sowie westlich der Dunlopstraße orientieren sich an dem angrenzenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I/St 10-1. Diese Flächen wurden in den Änderungsbereich aufgenommen, damit die überbaubaren Bereiche an die Erschließungssituation angepasst werden können. Zur Vereinheitlichung entsprechen die Festsetzungen denen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1.

Die Flächen nördlich der Krackser Straße sowie westlich der Dunlopstraße sollen demnach analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an dem Bebauungsplan Nr. I/St 10-1. Für das Industriegebiet soll eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Baumassenzahl von 9,0 bei maximal drei Vollgeschossen festgesetzt werden. Es soll eine geschlossene Bauweise analog zum Bebauungsplan Nr. I/St 10-1 festgesetzt werden. Damit sich die potentielle Nachverdichtung in das städtische Gesamtbild integriert, sollen als zulässige Dachform ebenfalls Flachdächer festgesetzt werden.

Die wesentliche Neuordnung des Änderungsgebietes betrifft die Flächen südlich der Krackser Straße, nordöstlich der Dunlopstraße.

Diese sollen analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan insgesamt als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Um eine Stärkung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen in dem Plangebiet sowie umliegenden Nutzungen zu erreichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Struktur zu gewährleisten, werden Vergnügungsstätten sowie Einzelhandel in dem Gewerbegebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann jedoch Einzelhandel zugelassen werden, der in einem unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zu-

sammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht sowie Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Obergrenzen der geltenden BauNVO. Für das Gewerbegebiet sollen eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Geschosflächenzahl von 2,4 festgesetzt werden. Für das Gewerbegebiet wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe festgelegt. Die Höhenentwicklung orientiert sich dabei einerseits teilweise an der angrenzenden Bestandsbebauung, andererseits soll den ansässigen Betrieben ein gewisser Spielraum bei einer potentiellen Nachverdichtung bzw. Erweiterung gegeben werden. Das Geländeniveau liegt heutzutage bei ca. 118 m üNN, vorgesehen ist eine maximale Gebäudehöhe von 131 m üNN. Damit sich die potentielle Nachverdichtung in das städtische Gesamtbild integriert, sollen als zulässige Dachform Flachdächer festgesetzt werden.

Es soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, wodurch auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Im Änderungsgebiet befinden sich die öffentlichen Straßen „Krackser Straße“ und „Dunlopstraße“, die sowohl der äußeren als auch der inneren Erschließung des Plangebietes dienen. Grundsätzlich soll an dem ursprünglichen Gesamtverkehrskonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 festgehalten werden, lediglich im westlichen Anbindungsbe- reich der Crackser Straße an die Dunlopstraße soll die Flächenausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gemäß der dortigen Bestandssituation neu geordnet werden.

Ruhender Verkehr

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die Bushaltestelle „Dunlopstraße West“ an die Buslinien 46 und 47 sowie über den fußläufig zu erreichenden Bahnhof „Senne- stadt“ gewährleistet.

Fußgänger und Radfahrer

Innerhalb des Änderungsgebietes sind Fuß- und Radwege entlang der öffentlichen Straßen- verkehrsflächen Crackser Straße und Dunlopstraße vorhanden. Ansonsten sind keine weite- ren Wege für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Private Wege dienen der inneren Erschließung.

4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Das Plangebiet erfüllt derzeit keine Funktion für die Belange von Freizeit, Erholung und Sport.

4.4 Belange des Gemeinbedarfes

Aufgrund der Festsetzungen von Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO sowie Industriegebieten gemäß § 9 BauNVO wird kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindergärten) hervorgerufen.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die erforderlichen Leitungen sind in den öffentlichen Straßen vorhanden.

Entwässerungssystem

In der Krackser Straße sowie der Dunlopstraße sind ein Regenwasser- und Schmutzwasserkanal vorhanden. Das Regenwasser wird südlich der A 33 in den Bullerbach eingeleitet. Das Schmutzwasser kann über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Bielefeld-Sennestadt zugeleitet werden.

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Gewerbegebietes „Dunlopstraße“ und ist entsprechend durch gewerbliche / industrielle Nutzungen sowie eine Stellplatzanlage geprägt. Das nähere Umfeld ist ebenfalls durch gewerbliche Nutzungen sowie einer teilweisen Wohnbebauung gekennzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung und der Gewerbegebietslage des Plangebietes sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld sind bis dato keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW vorhanden.

4.8 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 Rechnung getragen. Hierzu erfolgt im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wird und bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen soll. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die

Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Der Umfangs- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergibt sich gemäß der Anlage C.

Artenschutz

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ wird eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt, die untersuchen soll, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Das Ergebnis soll bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen.

Bodenschutz

Die Flächen im Plangebiet sind in weiten Teilen fast vollständig versiegelt und sind ebenfalls teilweise bereits baulich genutzt. Somit sind keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 zu erwarten.

Bodenbelastungen / Altlasten

Im Altlastenkataster ist für den nordöstlichen Änderungsbereich eine Altlast mit der Kennung BS 106 dargestellt. Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Ölschaden, der im Rahmen von Umbauarbeiten entstanden ist. Der belastete Boden wurde bereits komplett beseitigt, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Stadtklima und Luftreinhaltung

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

Immissionsschutz

Durch die geplanten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Nutzungsintensität gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht erhöht. Durch die Planung bedingte negative Immissionsauswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

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.

Beurteilungsgrundlage für die Eingriffsermittlung ist die heutige planungsrechtliche Situation. Der seit dem Jahr 1982 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I/St 10-1 setzt die Flächen des Änderungsgebietes als Gewerbe- und Industriegebiet sowie als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

Durch die zukünftige Änderung des Bebauungsplanes wird die Nutzungsintensität gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht erhöht, demnach ergibt sich daher voraussichtlich kein Bedarf an Kompensationsflächen und -maßnahmen.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

Zur Erschließung der Bebauung sind innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans öffentliche Erschließungsanlagen vorhanden.

7. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

Ebenfalls sollen die 1995 eingeleiteten Verfahren (Entwurfsbeschlüsse) zur Aufhebung der Bebauungspläne Nr. I/St 10 „Südlich der Bahnlinie“ sowie Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ und die zugehörige 107. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht weitergeführt werden.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 1,68 ha
Gewerbegebiet	ca. 0,70 ha
Industriegebiet	ca. 0,52 ha
Straßenverkehrsfläche – öffentlich-	ca. 0,46 ha

9. Kostenschätzung

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Bielefeld, im März 2017

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.4 PM

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