

Bebauungsplan

Nr. III/4/50.00 TP A

Sieker Tor

Stieghorst

Satzung

Begründung

Bielefeld

Bauamt

**Bebauungsplan Nr. III/4/50.00.
sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III/4/23.00**

- Stadtbezirk Stieghorst -

in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 24.11.2005

Bekanntmachung: 30 NOV. 2005

Begründung zum Teilplan A des Bebauungsplanes Nr. III/4/50.00 einschließlich der Begründung für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III/4/23.00

1. Allgemeines

Gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), soll der Bebauungsplan Nr. III/4/50.00 im Stadtbezirk Stieghorst aufgestellt werden. Es findet gemäß § 244 (2) BauGB die vor dem 20. Juli 2004 geltende Fassung des Baugesetzbuches Anwendung.

1.1 Vorliegende Planung und Verfahrensablauf

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Schweriner Straße als Straße III. Ordnung dar, alle übrigen Flächen des Teilplanes A sind als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die unmittelbar an das Plangebiet grenzende Detmolder Straße ist als Straße II. Ordnung dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. III/4/50.00 Teilplan A ist daher aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungspläne

Der seit dem 23.11.1965 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/4/23.00 setzt für die Flächen nördlich der Schweriner Straße und östlich der Otto-Brenner-Straße mit Ausnahme des Eckgrundstückes Otto-Brenner-Straße/Detmolder Straße GI-Gebiet fest. Der vorgenannte Eckbereich ist als GE 3 festgesetzt. Die von der Schweriner Straße nach Süden abzweigende Wismarer Straße ist als durchgängige Verbindung (Einmündung in die Stralsunder Straße) festgesetzt. Zwischen Wismarer Straße, Schweriner Straße und Stralsunder Straße ist ein GE- festgesetzt, zwischen Wismarer Straße und Detmolder Straße liegt ebenfalls ein GE-, an das sich zur Detmolder Straße ein MI-Gebiet anschließt.

Innerhalb der GE- und GI-Flächen waren gemäß der hier Anwendung findenden Baunutzungsverordnung von 1968

1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 (3), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und
2. Tankstellen zulässig.

Die Flächen des rechtsverbindlichen Planes, für die der neu aufzustellende Bebauungsplan III/4/50.00 neues Planungsrecht schafft, sollen aufgehoben werden.

1.2 Lage im Stadtgebiet und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stieghorst an der Grenze zum Stadtbezirk Mitte nordöstlich des Kreuzungsbereiches zweier Hauptverkehrsstraßen. Die Detmolder Straße (B 66) ist die wichtigste Verbindung zur Autobahn A 2, die Otto-Brenner-Straße eine wichtige Verbindung zwischen den nördlich gelegenen Stadtteilen und der Kernstadt. Die im Norden das Plangebiet begrenzende Stadtbahnlinie 3 führt von Babenhausen-Süd durch die Innenstadt nach Stieghorst. Die Fahrzeit zur in ca. 2,5 km Entfernung liegenden Stadtmitte beträgt ungefähr 10 Minuten.

An der o. g. Kreuzung beginnt die Bielefelder Innenstadt, die Bebauung an der Detmolder Straße stadteinwärts ist geschlossen, die im Straßenquerschnitt verlaufende Stadtbahnlinie 2 hat nordwestlich der Kreuzung ihren Anfangspunkt (Sieker Endstation) und wird hier mit weiterführenden Bussen verknüpft.

Die Abgrenzung des Plangebietes für den Teilplan A ist so gewählt, dass beide Teilpläne unabhängig voneinander Rechtskraft erlangen können. Dem aktuellen Planungsziel – Verhinderung von Fehlentwicklungen im Bereich des zukünftigen Teilplanes A – wird durch Vorziehen dieses Bauleitplanverfahrens entsprochen. Die Lösung der im Teilplan B gelegenen Probleme kann auch zeitversetzt erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass auch dieses Verfahren bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen sein muss, um unter die Übergangsregelung des § 244 BauGB zu fallen. Sollte die abschließende Bekanntmachung hierfür nicht bis zu diesem Zeitpunkt erfolgt sein, ist das Verfahren für den Teilbereich B nach den aktuellen Vorschriften des BauGB zu wiederholen.

1.3 Örtliche Situation und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 7,6 ha und weist keine größeren Geländeversprünge auf. Die Grundstücke innerhalb des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. III/4/50.00 sind weitgehend bebaut. Ein Nutzungsmix aus Einzelhandel, Büro, Verwaltung und Kleingewerbe prägt dieses Gebiet. All diese Nutzungen bedürfen für ihre planungsrechtliche Zulässigkeit nicht der Ausweisung eines Industriegebietes. Lediglich ein Grundstück im südlichen Bereich der Otto-Brenner-Straße dient Wohnzwecken. Im Eckbereich Otto-Brenner-Straße/Schweriner Straße steht ein Gebäude z. Z. leer.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Für das vorgenannte Eckgebäude liegt seit Dezember 2004 ein Bauantrag vor, die Entscheidung über diesen Antrag ist z. Z. gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet von Dezember 1999 bis Dezember 2001 eine Veränderungssperre galt, ist noch in diesem Jahr eine abschließende Entscheidung über diesen Antrag zu treffen. Die beantragte Nutzung – großflächiger Einzelhandel mit 2478 m² Geschossfläche – lässt negative städtebauliche Auswirkungen auf die Bielefelder Zentren- und Versorgungsstruktur befürchten und soll daher nicht zugelassen werden. Da sie aber keine „überwiegend übergemeindlichen“ Auswirkungen hat, wäre sie gemäß der noch anzuwendenden Baunutzungsverordnung von 1968 zulässig. Die o. g. negativen Auswirkungen sind nur zu vermeiden, wenn der Bebauungsplan III/4/50.00 noch Anfang Dezember rechtsverbindlich wird, und dann die Baunutzungsverordnung 1990 Anwendung findet, nach der das Vorhaben abgelehnt werden kann.

Die Neuordnung der gewerblichen Bauflächen, die Festsetzung eines Sondergebietes an der Schweriner Straße, die Neuordnung der Grünflächen und die damit verbundene neue Führung von Fuß- und Radwegen durch das Plangebiet sind für den gesamten Bereich des Aufstellungsbeschlusses notwendig, können aber für den gesamten Bereich nicht als Ganzes durchgeführt werden. Die vorhandene Struktur in diesem Gebiet sowie die tatsächlich existierenden Nutzungen können nur bedingt als aus dem alten Bebauungsplan entwickelt eingestuft werden. Entlang der Otto-Brenner-Straße weist der alte Bebauungsplan aus dem Jahre 1965 ein weitgehend uneingeschränktes Industriegebiet aus. Die tatsächlichen vorhandenen Nutzungen bedürfen solch einer planungsrechtlichen Absicherung nicht. Hinzu kommt noch, dass auf Grund der seit 1965 veränderten Umweltschutzgesetzgebung Vorhaben, die in einem Industriegebiet vom Grundsatz her zulässig wären, entsprechend dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme auf Grund der vorhandenen Umgebungsbebauung auf einen Störgrad herabgestuft werden müssten der vergleichsweise einem Gewerbegebiet entspräche. Die beabsichtigte Ausweisung eines Gewerbegebietes entlang der Otto-

Brenner-Straße berücksichtigt die vorhandenen Nutzungen und steht nicht im Widerspruch zum Umfeld, in dem keine industrielle Prägung erkennbar ist.

Die Ausweisung eines Kerngebietes ist an dieser Stelle – Bereich entlang der Otto-Brenner-Straße - aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich und würde auch im Hinblick auf das der Stadtentwicklungsplanung zu Grunde liegende Zentrenkonzept diesem entgegenstehen.

Unter anderem wären Bereiche im zukünftigen Teilplan B nicht aus dem z. Z. verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt, so dass sie nur nach dessen Änderung bzw. im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) in Angriff genommen werden können. Ein solches Verfahren ist bis zum Dezember 2005 nicht zum Abschluss zu bringen, aus diesem Grund soll das am 17.08.1999 vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss zur Aufstellung beschlossene Plangebiet geteilt werden.

3. Planinhalte und voraussichtliche Auswirkungen der Planung

3.1 Belange der gewerblichen Wirtschaft

Bereits seit den 80er Jahren weist die Stadt Bielefeld ein im Rahmen verschiedener Untersuchungen des Planungsamtes der Stadt (u. a. 2. Gewerbeflächenhandlungsprogramm) festgestelltes Defizit an geeigneten und verfügbaren Gewerbeflächen auf.

Auch aus der Bedarfsberechnung, die das Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung Dr. Kahnert im Rahmen des Gutachtens „Bielefeld 2020 – Gewerbeflächenbedarfsprognose im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes“ im Juli 2005 erstellt hat, ergibt sich, dass weiterhin ein Bedarf an Gewerbeflächen besteht.

Aus diesem Grund muss neben der Neuausweisung solcher Flächen versucht werden, bereits festgesetzte Flächen für die gewerbliche Nutzung zu erhalten. Daher soll für die Flächen nördlich der Schweriner Straße festgesetzt werden, dass hier zur Sicherung von Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe und Handwerk der Einzelhandel ausgeschlossen werden soll.

3.2 Belange des Verkehrs

Der zur rückwärtigen Erschließung von Gewerbeflächen vorgesehene Einhang zwischen Schweriner Straße und Stralsunder Straße ist bislang nur in seinem nördlichen Teilbereich realisiert worden (Wismarer Straße). Im Konzept zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger im August 2000 wurde für den Gesamtplan ausgeführt, dass aus verkehrstechnischer Sicht der geplante durchgehende Verlauf der Wismarer Straße im festgesetzten Umfang nicht mehr zwingend erforderlich ist. Zur Erschließung des Gesamtgebietes (Teilplan A und Teilplan B) reicht es aus, dass vorhandene Teilstück am Ende mit einem Wendehammer zu versehen und im weiteren Verfahren im Teilplan B eine Verlängerung der Greifswalder Straße/Wismarer Straße als weitere Stichstraße bis zum Meier-Sieker-Weg zu führen. Eine abschließende Klärung wird erst im Verfahren für den Teilplan B erfolgen.

3.3 Umweltschutz

Durch das am 03.08.2001 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie und weiterer Richtlinien zum Umweltschutz wurde das Baugesetzbuch und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung geändert.

Diese Neuregelungen haben wesentliche Auswirkungen auf die gemeindliche Bauleitplanung, da nunmehr das „Wie“ der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauplanungsrecht eindeutig geregelt wird. Städtebauliche Projekte werden nach den in der Anlage 1 zum UVP-Gesetz festgelegten Prüfwerten und Größenwerten dahingehend beurteilt, ob eine UVP bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist.

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches im Juni 2004 wird die Umweltverträglichkeitsprüfung für Planvorhaben künftig verbindlich eingeführt. Für den Bebauungsplan III/4/50.00 gelten jedoch die Überleitungsvorschriften des § 244 (2) BauGB, wonach für die vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleiteten Verfahren, die noch vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften der alten Fassung des Baugesetzbuches angewendet werden können.

Da im Teilplan A keine neuen Flächen ausgewiesen und die Prüfkriterien nicht erreicht werden, entfällt die Verpflichtung zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG und damit auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

3.3.1 Immissionsschutz

Lärmschutz

Belastung durch Gewerbelärm

Laut Schallemissionsplan Gewerbe (Bezugsjahr 1999) ist innerhalb des Plangebietes von einer gewerblichen Lärmvorbelastung auszugehen, durch die gebietstypische Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Die Notwendigkeit spezieller Ausweisungen besteht nicht, da kein Lärmkonflikt vorliegt.

Belastung durch den Straßenverkehrslärm

Laut Schallemissionsplan Gesamtverkehr (Bezugsjahr 1999) ist entlang der Detmolder Straße, der Otto-Brenner-Straße und der Schweriner Straße von solchen Pegeln auszugehen, die für bestehende Wohnnutzungen einschließlich betriebsgebundener Wohnungen sowie für straßenzu-

gewandte Büro- und Arbeitsräume die Aufnahme von textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz erfordern. Auf die entsprechende Festsetzung unter Ziffer 8 wird hingewiesen.

Luftreinhaltung

Entlang der Otto-Brenner-Straße werden die Grenzwerte für Feinstaub pm10 nach aktueller Berechnung eingehalten.

Entlang der Detmolder Straße ergibt diese Berechnung unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung des Bezugsjahres 2001 eine Überschreitung dieses Grenzwertes. Da hier im Teilplan A keine Wohnnutzung vorhanden ist, sind keine Festsetzungen erforderlich.

3.3.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Deponiestandorte oder Altlasten vorhanden.

3.3.3 Bodenschutz

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung, eine weitergehende Prüfung kann daher entfallen.

3.3.4 Klimaschutz

Die Flächen im Teilplan A sind überwiegend bebaut, neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen. Es bestehen keine nachteiligen stadtklimatischen Effekte.

3.3.5 Gewässerschutz

Im Gebiet des Teilplanes A sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Auswirkungen können sich jedoch bei der Niederschlagswasserbeseitigung ergeben, s. unten.

3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1 (3) BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur- und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Umsetzung zulässig waren. Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan III/4/23.00 werden durch die Neuaufstellung keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht.

3.5 Belange von Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bebaut und erschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Das Gebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Sieker und Kammeratsheide“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Heepen zugeleitet.

Niederschlagswasser

Nach § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

Für die Bebauung an der Otto Brenner Straße und der Detmolder Straße ist die Einleitungsmöglichkeit in vorhandene Regenwasserkanäle gegeben.

Die Bebauung entlang der Schweriner Straße befindet sich im Einzugsbereich der Einleitungsstelle E 7/66. Für die Erteilung des aus dem Gebiet anfallenden Niederschlagswassers in den Mühlenbach wurde seitens der Bezirksregierung Detmold eine bis zum 31.12.2007 befristete Ordnungsverfügung erteilt mit der Auflage, die Einleitung durch den Bau eines Regenklärbeckens zu sanieren. Nach Punkt 1.4 des o. g. Bescheides sind Maßnahmen, die aufgrund zusätzlichen Abwasseranfalls im Gewässer unterhalb der Einleitung eine erkennbare Verschlechterung des derzeitigen Gütezustandes hervorrufen unzulässig.

Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan für die hiervon berührten gewerblichen Bauflächen ein entsprechender Hinweis gegeben, die notwendige Prüfung, kann nur im Genehmigungsverfahren erfolgen.

3.6 Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes

Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt, weder im Plangebiet noch im Umfeld ist schützenswerte Bausubstanz vorhanden.

Da eine geordnete städtebauliche Entwicklung über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 Bauordnung NRW erfolgt, sollen im Bebauungsplan zur Sicherung des städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes Festsetzungen zur Höhenentwicklung und zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen werden (vgl. Ziffer 10.2).

4. Bodenordnung

Die Notwendigkeit von bodenordnenden Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ist nicht gegeben.

5. Flächenbilanz

Flächenbilanz	ha
gewerbliche Baufläche	ca. 6,49 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,96 ha
private Grünfläche	ca. 0,15 ha
gesamt	ca. 7,60 ha

6. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch den Entwurfsbeschluss keine zusätzlichen Kosten, es werden im Gegenteil die Kosten für den Weiterbau der Wismarer Straße eingespart. Hierdurch werden die Kosten für den Wendehammer mehr als kompensiert.

7. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III/4/23.00

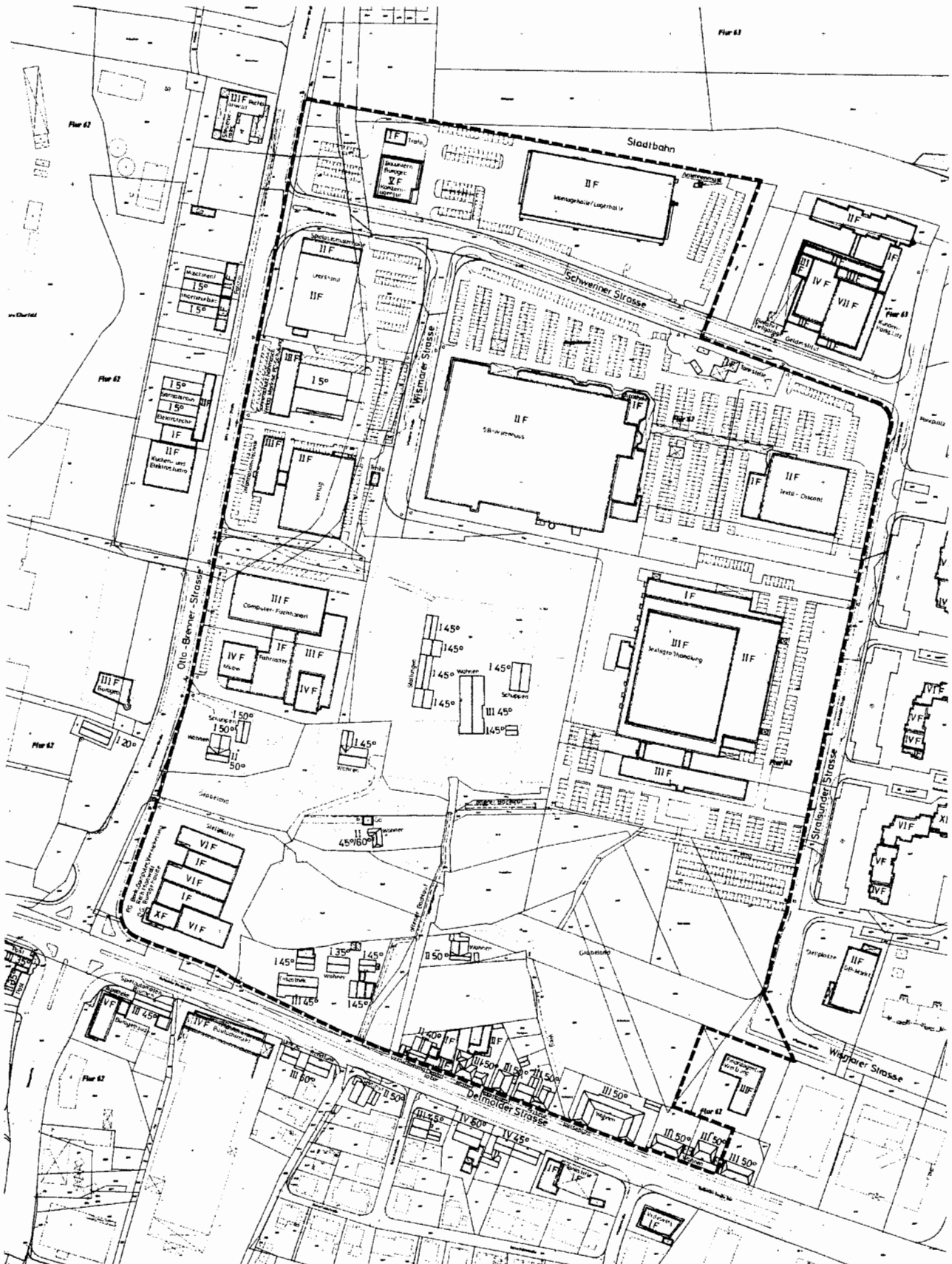
Der Bebauungsplan III/4/23.00 wird für die Flächen formell aufgehoben, für die durch den Teilplan A des Bebauungsplanes Nr. III/4/50.00 neues Planungsrecht geschaffen wird. Dieser Bebauungsplan soll für das Gebiet der Neuaufstellung auch im Falle einer Aufhebung des neuen Planes keine Anwendung mehr finden.

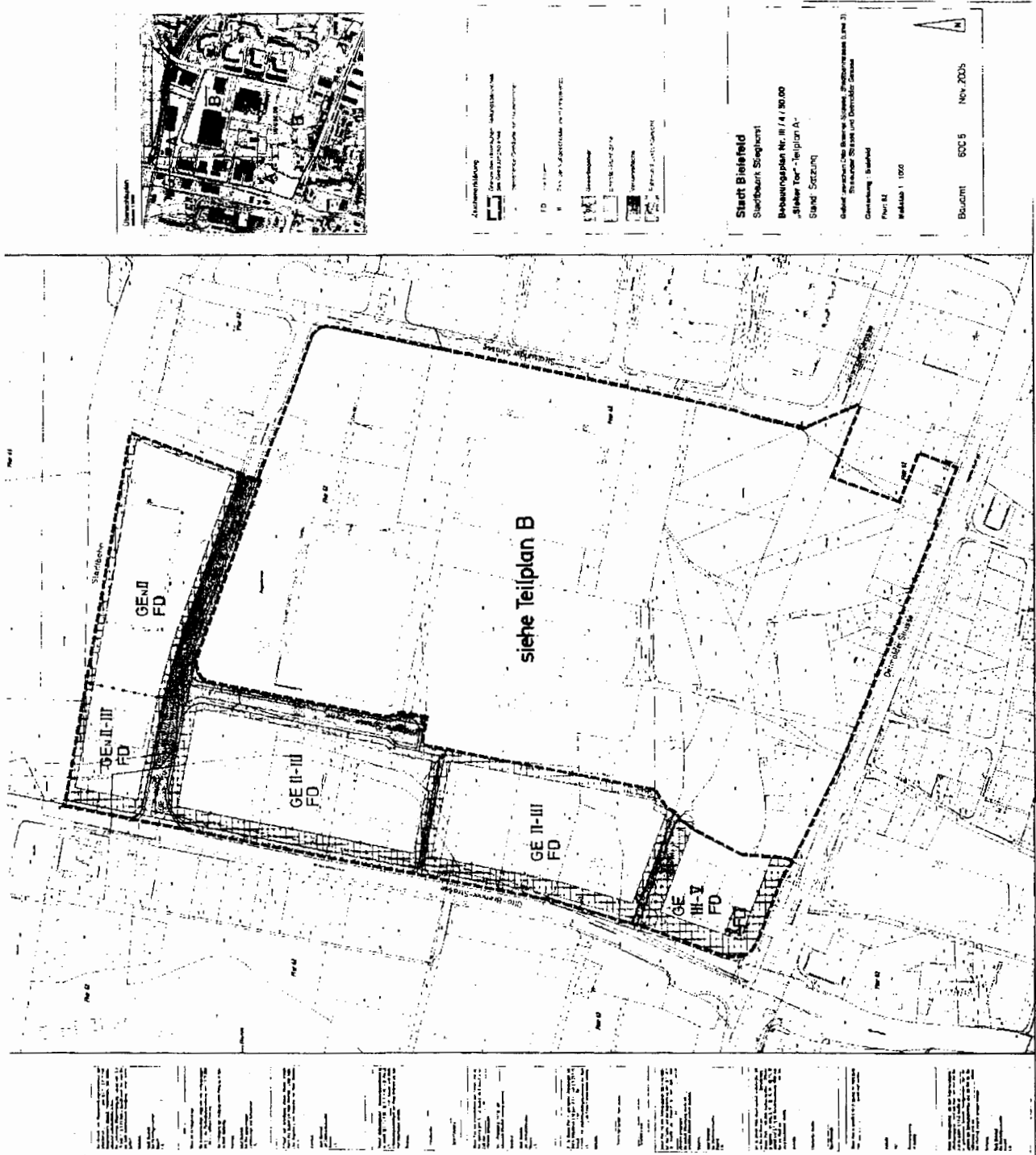
D

Verkleinerung der Pläne

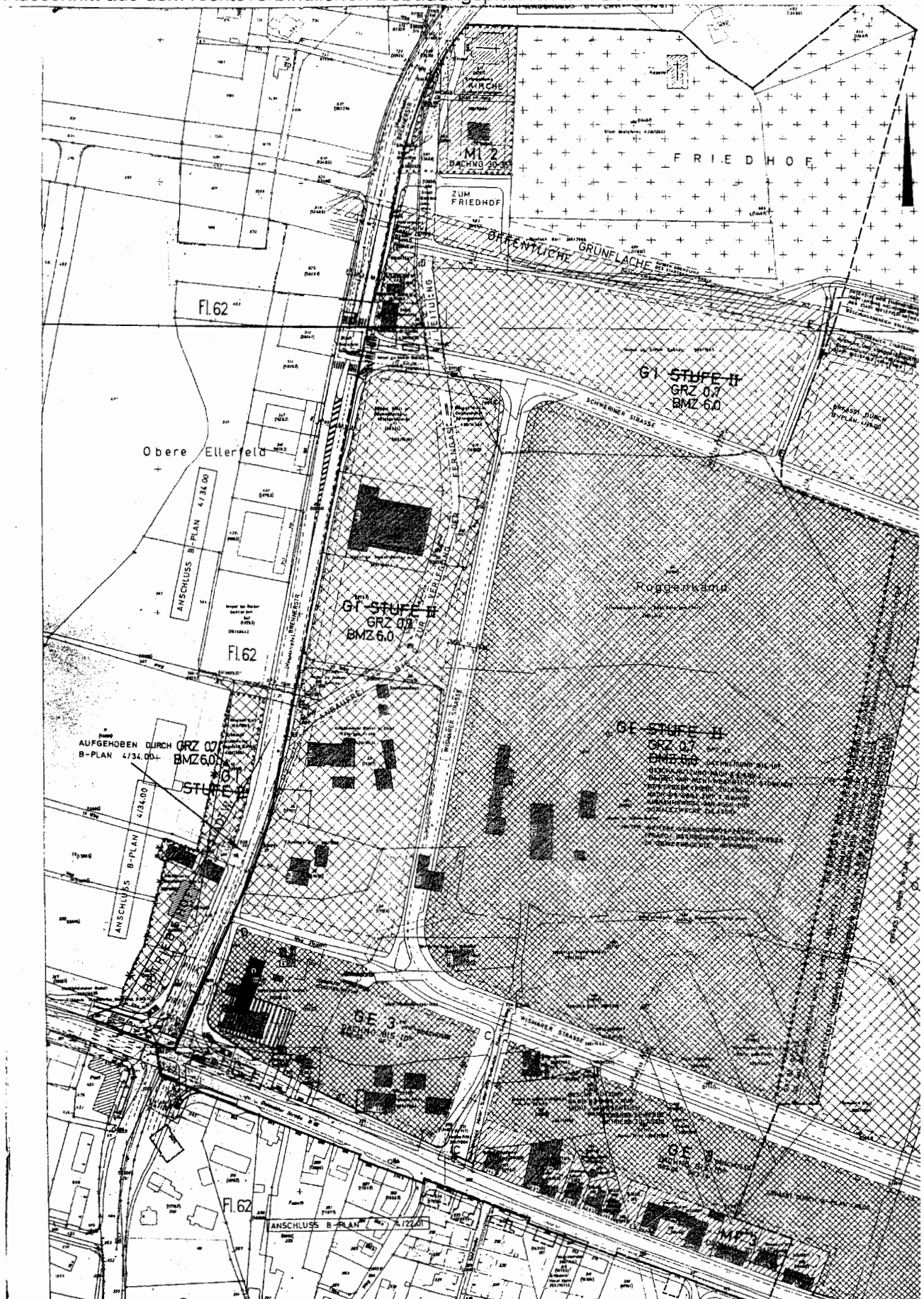
- **Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/4/23.00 (Ausschnitt)**
- **Bestandsplan**
- **Nutzungsplan**

Bestandsplan für das gesamte Gebiet Teilplan A und Teilplan B des zukünftigen
Bebauungsplanes Nr. III/4/50.00

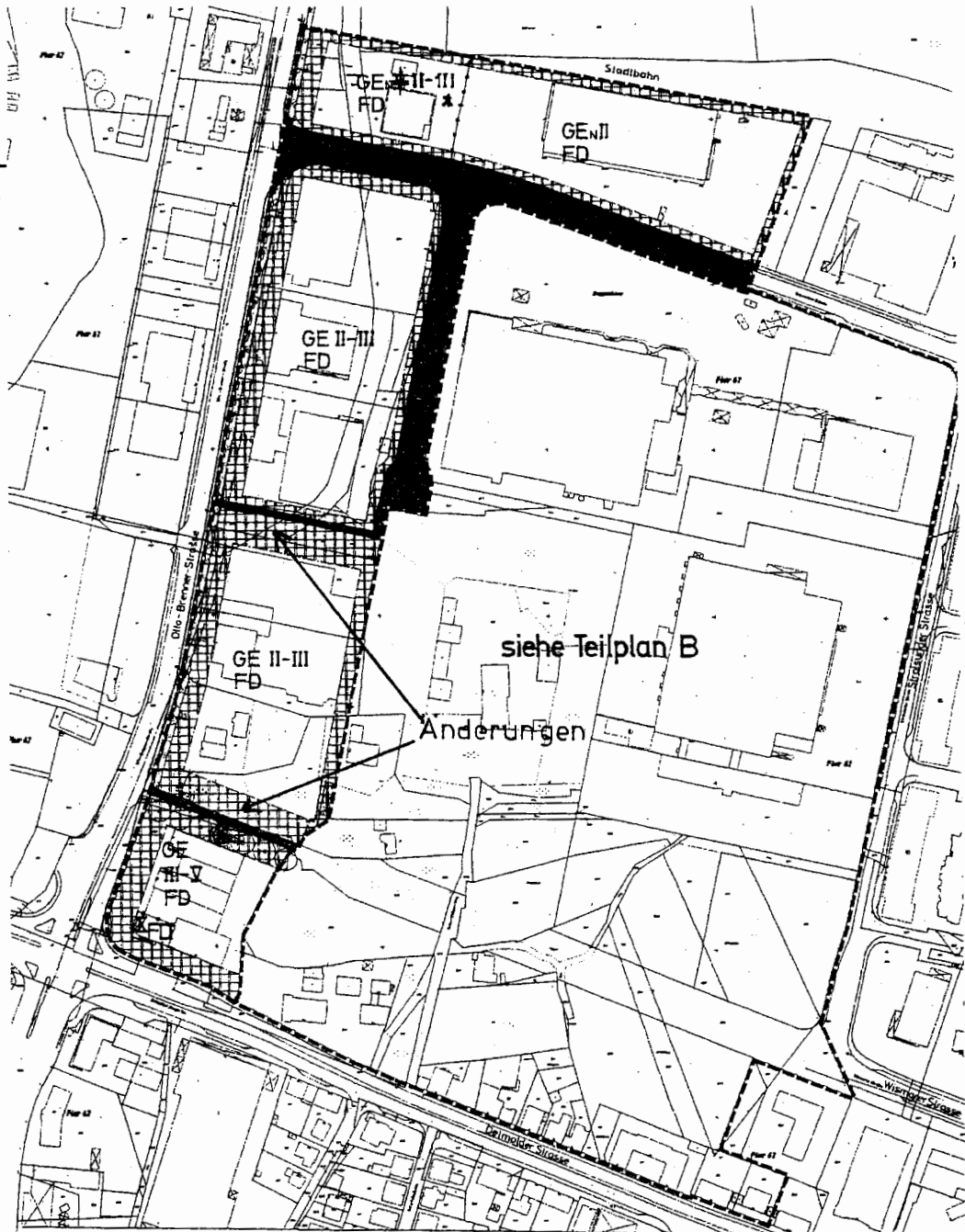




Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/4/23.00



Bebauungsplan Nr. III/4/509.00
- Offenlegung -



Bebauungsplan

III/4/ 50.00

Nutzungsplan zum Teilplan A

Maßstab im Original 1:1000

600.5 PM



im August 2005

* geändert gem. Beschluss des UStA vom 6.09.2005 (statt V nun II-III geschossig)