

Bebauungsplan

Nr. III / Br 24

„Kerksiek“

Für das Gebiet Grafenheider Straße,
Kerksiekweg, Kantsiek und Uferstraße

Heepen

Satzung

Begründung

IV. Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/Br 24 „Kerksiek“ für das Gebiet Grafenheider Straße - Kerksiekweg - Kastensiek - Uferstraße - Grenzlinie ca. 202 m parallel zur westlichen Grenze des Flurstückes 27 (Jerrendorfweg) - südöstliche Grenze des Flurstückes 23 (Friedhof) - östliche Grenze des Flurstückes 23

A) Allgemeines

Der Rat der Stadt hat am 17.11.1988 den Beschluß gefaßt, daß der Bebauungsplan Nr. III/Br 24 „Kerksiek“ gemäß § 2 (1) BauGB aufgestellt werden soll. Mit der Vorentwurfsplanung wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB nach den vom Rat der Stadt am 24.01.1977 beschlossenen Richtlinien durchgeführt und nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet.

Am 20.02.1992 wurde der Bebauungsplan Nr. III/Br 24 als Entwurf beschlossen und öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die neue Trassenplanung der L 712 n machte im weiteren Verfahren eine Änderung des Erschließungssystems im Bereich des Bebauungsplanes Nr. III/Br 24 erforderlich.

Eine weitere Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ergab sich aufgrund von Änderungsanträgen, Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange.

Um im räumlichen Zusammenhang und in Abstimmung mit den bestehenden baulichen Nutzungen die innere Erschließung des Gewerbegebietes optimieren zu können und im weiteren Verlauf den Ausbau der Grafenheider Straße zu sichern, wurde der Einbezug des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. III/Br 13 vorgenommen.

Gemäß § 3 (3) BauGB wurde der Bebauungsplan Ende 1994 nach § 3 (2) BauGB öffentlich bzw. für ein Teilgebiet erneut öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der 2. Offenlage ergaben insbesondere durchführungsorientierte Anregungen ein weiteres Änderungsverfahren gem. § 3,3 BauGB im Juli 1996. Der Bebauungsplan enthält nunmehr die Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

B) Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Heepen, Ortsteil Brake.

Es wird begrenzt

- im Norden durch die Straßen Grafenheider Straße und Kerksiekweg
- im Nordosten durch das Kastensiek „Kerksiek“
- im Süden durch die Uferstraße bzw. Bahnlinie Köln-Hannover
- im Westen durch eine Grenzlinie ca. 202 m parallel zur westlichen Grenze des Flurstückes 27 (Jerrendorfweg) die südöstliche Grenze des Flurstückes 23 (Friedhof) und östliche Grenze des Flurstückes 23

C) Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Grafenheider Straße verbindet die im Plangebiet vorhandenen angrenzenden Gewerbegrundstücke mit der Herforder Straße (B 61). Der derzeitige Zustand des Teilstückes der Grafenheider Straße zwischen Bundesbahnunterführung und Fehmarnstraße entspricht hinsichtlich der Straßenbreite nicht dem erforderlichen Ausbaustandard. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist der verbreitete Ausbau dieses Straßenabschnittes notwendig. Zur Zeit fließt der LKW-Verkehr über den Kerksiekweg, was zu einer erheblichen Belastung der dort angrenzenden Wohngebiete führt.

Der Grafenheider Straße kommt in Zukunft eine erhöhte Verkehrsbedeutung und -belastung zu, da sie nach Fertigstellung der L 712 neu (Ostwestfalenstraße) auch eine direkte Verbindung zur künftigen Autobahnauffahrt „Ostwestfalen Lippe“ (A 2) bildet und weiterhin die Funktion einer südlichen Umgehungsstraße des Braker Ortskernes übernehmen soll.

Diese Option zur künftigen Verkehrsbedeutung wird in dem Teilbereich der Grafenheider Straße von der Einmündung der Uferstraße bis zur Einmündung des Kerksiekweges durch eine ausreichend dimensionierte Verkehrsfläche in Verbindung mit dem festgesetzten Ausschluß von Anschlüssen an die öffentliche Verkehrsfläche und der vorgesehenen rückwärtigen Erschließung der gewerblichen Baugrundstücke über die Planstraße A+B berücksichtigt. Wegen des bestehenden Bedarfs an Gewerbegrundstücken ist außerdem die Weiterentwicklung von gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten dieses Bereiches in günstiger Lage zum überörtlichen Verkehrsnetz beabsichtigt sowie die Erhaltung des nördlich der Grafenheider Straße gelegenen Kastensieks „Kerksiek“. Die geplanten baulichen Eingriffe können gem. § 8 (BNatSchG) im Plangebiet ausgeglichen werden.

D) Bestand und Nutzungen

Der größte Teil der Grundstücksflächen im Plangebiet wird zur Zeit gewerblich, die übrigen Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Im Bereich der südlich der Grafenheider Straße gelegenen Flächen des Bebauungsplangebietes werden z. Zt. ca. 9,4 ha Acker-, Grün- und Gartenland genutzt. In diesem Bereich befindet sich im Südwesten eine Brachfläche, im mittleren Bereich eine Baumreihe bzw. Fichtenhecke sowie kleine zusammenhängende Flächen mit Sträuchern und Bäumen. Darüber hinaus stehen innerhalb des Acker- und Grünlandes einige erhaltenswerte Bäume.

Nordöstlich der Grafenheider Straße befindet sich innerhalb des Bebauungsplangebietes eine ca. 3.000 qm große naturnahe Grünfläche mit Baumbestand.

Der nordöstliche Planbereich ist durch das Kastensiek „Kerksiek“ geprägt. Wie aus dem Bebauungsplan ersichtlich, verläuft das Kerksiek von Nordwesten nach Südosten. Das Kastensiek beginnt nördlich des Grundstückes Grafenheider Straße 96 a und erstreckt sich bis zur Bahnlinie im Südosten. Der ehemalige vorhandene Tümpel auf dem Flurstück 17 lag nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes isoliert im Gewerbegebiet und hätte seine ökologische Bedeutung verloren. Im Rahmen des Planverfahrens ist bereits innerhalb der festgesetzten Waldflächen nördlich der Uferstraße ein neuer Tümpel angelegt worden.

Südlich der Grafenheider Straße ist das Plangebiet weitgehend mit gewerblich genutzten Anlagen baulich „vollgelaufen“!

Außer einigen Stallungen und Scheunen sind noch 4 nicht betriebsgebundene Wohnhäuser (Grafenheider Straße 73, 81, 85 und 99) südwestlich der Grafenheider Straße vorhanden.

Nordöstlich der Grafenheider Straße befinden sich ebenfalls zwei nicht betriebsgebundene Wohnhäuser (Grafenheider Straße 60 und 68).

Im Planbereich und in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich folgende Altdeponien: die Boden- und Hausmülldeponien B 191, B 192, B 193, B 500 und H 465 sowie die Industriemülldeponien J 266, J 333. Auf den Flurstücken Nr. 5 und 18, Flur 6 befindet sich die Altlast eines Gewerbebetriebes (ehem. Fahrradfabrik). Die Untersuchungsergebnisse bzw. Stand der Sanierungsarbeiten sind im einzelnen im Pkt. 7 der Begründung 'Belange des Umweltschutzes' aufgeführt.

Verkehrsmäßig erschlossen ist das Plangebiet über die Grafenheider Straße in westlicher Richtung zur Engerschen Straße (L 537) und in östlicher Richtung zur Herforder Straße (B 61) sowie über den Kerksiekweg in nordöstlicher Richtung zur Braker Straße (Ortsmitte). Die Breite der Grafenheider Straße von ca. 6,00 m entspricht nicht dem notwendigen Ausbaustandard.

Einzelheiten ergeben sich aus dem Bestandsplan.

E) Planungsgrundsätze, Abwägungen und Auswirkungen auf die Planung

1. Belange der Wirtschaft

Die Festsetzung der gewerblichen Baugrundstücke im Bebauungsplan Nr. III/Br 24 erfolgt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes. Die schon heute gewerblich genutzten Flächen können weiterhin entsprechend genutzt werden. Die nicht betriebsgebundenen Wohnhäuser sind überplant. Bis zur Inanspruchnahme der mit den Wohnhäusern bebauten Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes können sie weiterhin als Wohnhäuser genutzt werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Gewerbegebietes Grafenheider Straße erreicht werden. Dieses Gewerbegebiet erstreckt sich über den Bereich beiderseits der Grafenheider Straße von dem Gebäude Grafenheider Straße 79 im Osten bis zur Fehmarnstraße im Westen. Durch die Ausweisung von gewerblich zu nutzenden Flächen soll dem Bedarf der Stadt Bielefeld an gewerblicher Baufläche Rechnung getragen werden. Diese Gewerbeflächen liegen verkehrsgünstig zur Autobahn A 2.

Im Stadtgebiet besteht ein Mangel an verfügbaren Baugrundstücken für eine gewerbliche Nutzung, die nur mit hohem Aufwand planungsrechtlich bereitgestellt werden können. Die betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes werden so getroffen, daß die Nutzung der Grundstücke in erster Linie dem produzierenden und dem verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben.

Um jedoch den im GE-Gebiet ansässigen Unternehmen im Plangebiet Optionen für eine zukünftige Weiterentwicklung offenzuhalten, soll sich der Ausschluß des Einzelhandels gemäß § 1 (4), (5) und (9) BauNVO auf die innenstadtrelevanten Sortimente sowie Tankstellen beschränken - siehe hierzu auch die textlichen Festsetzungen.

Das gesamte Gewerbegebiet läßt eine bis zu maximal III-geschossige Bebauung zu, um einen möglichst großen Spielraum in der baulichen Umsetzung zu gewährleisten.

2. Belange des Wohnens

Die vier Wohngebäude Grafenheider Straße Nr. 73, 81, 85 und 99 südwestlich der Grafenheider Straße können bis zur Inanspruchnahme der betreffenden Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin als Wohnhäuser genutzt werden.

Eine dauerhafte gewerbliche Nutzung der Flächen wird an dieser Stelle der Vorzug gegeben.

Die Grundstücke Grafenheider Straße Nr. 68 und Nr. 60 liegen innerhalb des landwirtschaftlich genutzten Bereiches nordöstlich der Grafenheider Straße. Die Errichtung des Hauses Nr. 68 wurde im Jahre 1907, die des Hauses Nr. 60 vor 1905 von der Ortspolizeibehörde zu Schildesche im Außenbereich genehmigt. Die Festsetzung private Grünfläche - Zweckbestimmung „Naturnahe Grünanlage“ ermöglicht die weitere Nutzung der v. g. Grundstücke als Wohnhausgrundstücke.

Dieser Nutzung wird der Vorzug vor einer planerisch gesicherten dauerhaften Wohnnutzung gegeben.

3. Belange des Verkehrs

Die Grafenheider Straße dient als Verbindung zwischen der Engerschen Straße und Herforder Straße. Der Grafenheider Straße kommt in Zukunft eine erhöhte Verkehrsbedeutung und -belastung zu, da sie nach Fertigstellung der L 712 n (Ostwestfalenstraße) auch eine direkte Verbindung zur künftigen Autobahnauffahrt „Ostwestfalen Lippe“ (A 2) bildet und langfristig auch die Funktion einer südlichen Umgehungsstraße des Braker Ortskerns übernehmen soll. Außerdem wird auf Dauer die Erschließung der vorhandenen und geplanten Gewerbegrundstücke gesichert sowie durch eine verkehrsgünstige Lage deren Standortqualität erhöht.

Im Hinblick auf die zukünftige Verkehrsbedeutung der Grafenheider Straße wird ein entsprechend breiter Ausbau im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen (7,00 m Fahrbahn, je 1,5 m Gehweg und 1,75 m Radweg).

Des Weiteren wird ein verkehrsgerechter Knoten (Kreisverkehr) im Einmündungsbereich des Kerksiekweges/Grafenheider Straße/Planstraße A geschaffen.

Aufgrund der unklaren Höhenverhältnisse und Fragen der Verkehrssicherheit betreffend sollen südlich der Grafenheider Straße im Bereich Einmündung Uferstraße und Planstraße A - Ein- und Ausfahrten von der Grafenheider Straße unzulässig sein.

Die Erschließung der gewerblichen Neubauflächen ist in diesem Teilbereich rückwärtig über die Planstraße A vorgesehen.

Aus verkehrlichen Gründen sollen westlich des Kerksiekweges neue Zufahrten von der Grafenheider Straße ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/Br 13 „südlich Grafenheider Straße“ ist in den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. III/Br 24 „Kerksiek“ einbezogen worden, um im räumlichen Zusammenhang die innere Erschließung des Gewerbegebietes zu optimieren.

Die im rechtsverbindlichen Plan als Schleife festgesetzte Planstraße 130/3016 kann aufgrund des aus heutiger Sicht vorhandenen Erschließungsbedürfnisses auf die neu festgesetzte Planstraße B mit Wendehammer und Weiterführung als Geh-/Radweg - Richtung „Altes Binnenholz“ reduziert werden.

Die Erschließung dieses Planbereiches ist über dieses öffentliche Erschließungsstück gesichert. Die Erschließung von bebauten/unbebauten Grundstücken in Hinterlage ist/kann auf privater Basis erfolgen.

Das Bebauungsplangebiet ist durch den Bahnhof Brake und die Buslinien 99/101 vom öffentlichen Nahverkehr nach Herford, Bielefeld, Milse und Schildesche erschlossen. Die Buslinien 99/101 führen über die Grafenheider Straße und den Kerksiekweg. Die nächste Haltestelle für Beschäftigte im vorhandenen und geplanten Gewerbegebiet befindet sich unmittelbar an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes. Der Bahnhof Brake liegt in ca. 750 m Entfernung.

4. Belange der Ver- und Entsorgung

Gemäß dem Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 04.01.1988 Abs. 4.2, bedarf das Niederschlagswasser aus Gewerbe-, Industrie- und Mischgebieten der mechanischen Behandlung in Regenklärbecken. Das erforderliche Volumen des unterirdisch geplanten Regenklärbeckens beträgt ca. 200 cbm und berücksichtigt neben den Gewerbegrundstücken im Plangebiet auch solche im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. III/Br 10.

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die nordöstlich der Grafenheider Straße befindliche ca. 3.000 qm große Grünfläche mit Baumbestand und das Kastensiek werden entsprechend ihrer Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünanlage festgesetzt. Im Bereich des Kastensieks „Kerksiek“ werden Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um den Erhalt der vorhandenen Feldgehölze zu gewährleisten.

Der Bereich des Kastensieks ist in dem vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossenen Landschaftsplan-West als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt worden und entsprechend nachrichtlich im Bebauungsplan aufgenommen.

Südlich der Grafenheider Straße werden die vorhandene Baumreihe (Fichten) und die schützenswerten Einzelbäume als erhaltenswerter Bestand und die im Süden gelegene Fläche mit Bäumen und Sträuchern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünanlage und zusätzlicher Pflanzenbindung festgesetzt.

Der ehemals vorhandene Tümpel auf dem Flurstück 17 lag nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes isoliert im Gewerbegebiet und hätte seine ökologische Bedeutung verloren. Aus diesem Grund wurde zugunsten der Bauungsmöglichkeit auf den Erhalt des Tümpels verzichtet. Ein neuer Tümpel ist bereits in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde an anderer Stelle innerhalb der festgesetzten Waldflächen nördlich der Uferstraße neu angelegt worden.

Im Bereich des Bebauungsplangebietes ist das Vorhandensein von Fledermäusen beobachtet worden. Vor Abbruch der im Plangebiet vorhandenen alten Gebäude ist die untere Landschaftsbehörde zu benachrichtigen, damit u. U. neue Quartiere für die Tiere geschaffen werden können.

Durch eine zulässige Überbauung von 9,4 ha Acker-, Grün- und Gartenland sind folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

- Einschränkung prägender Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen
- Versiegelung von Flächen

Innerhalb des Plangebietes können Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Größenordnung von etwa 0,57 ha auf den festgesetzten Flächen „Naturnahe Grünanlage - NG“ sowie in einer Größenordnung von ca. 2,49 ha im südwestlichen Planbereich (Binnenholz) durchgeführt werden. Auf der südwestlichen Fläche soll als Kompensationsmaßnahme eine flächenhafte Aufforstung festgesetzt und realisiert werden (siehe hierzu die als Anlage beigefügte Berechnung Eingriff/Ausgleich gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).

Die A + E-Flächen werden den Eingriffsflächen für bauliche Anlagen sowie den neu anzulegenden Straßen insgesamt als Sammel-Ausgleichs- und Ersatzflächen zugeordnet.

Ein vollständiger Ausgleich ist im Plangebiet möglich und soll deshalb auch erfolgen

Anmerkung:

Die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Damit sich das Plangebiet in den Landschaftsraum eingliedert, soll innerhalb der 5,0 m breiten Fläche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenfläche) hochkronige, einheimische Laubbäume (Kronendurchmesser ca. 10,0 m, Abstand 10,0 m) angepflanzt werden. Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze und Garagenvorplätze die Befestigung bis zu einem Drittel der Vorgartenfläche zugelassen werden.

Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseits der vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen. Geplante Baumstandorte sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

6. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Unter Bezug auf vorhandene Bebauung soll die Gebäudehöhe im Gewerbegebiet GE₂ auf max. 13,50 m OK Gelände bzw. Erschließungsfläche begrenzt werden. Für bestimmte Ausnahmefälle kann eine größere Höhe zugelassen werden, wenn dies aus städtebaulicher oder sonstigen Gründen vertretbar erscheint (z. B. Hochregallager).

Werbeanlagen in Gewerbegebieten sind zulässig bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenflächen, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind. Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufhöhe hinausragen. Die Höhe jeder Einzelwerbeanlage am und auf dem Gebäude darf das Maß von 2,0 m nicht überschreiten.

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist bis zu einer Tiefe von 5 m von freistehenden Werbeanlagen und Hinweisschildern freizuhalten (Vorgartenflächen gemäß Ziffer 10). Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen darf die Höhe von max. 7,0 m nicht überschreiten.

Zulässig sind belichtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen).

Unzulässig sind Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen, die die Verkehrssicherheit auf der Grafenheider Straße gefährden. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben sind unzulässig.

Ein vollständiger Ausgleich ist im Plangebiet möglich und soll deshalb auch erfolgen

7. Belange des Umweltschutzes und der Abwasserbeseitigung

Im Planbereich und in dessen unmittelbarer Nähe liegen die Bodendeponien: B 191, B 500, B 192; nördlich in ca. 70 m Abstand die Hausmülldeponie H 465, südöstlich in ca. 45 m Abstand die Bodendeponie B 193 und westlich des Plangebietes in ca. 100 m Abstand die Altdeponie I 266.

Die Untersuchungen der Altdeponien ergaben für die Bodendeponien B 191, B 192, B 193, B 500, die Hausmülldeponie H 465 und die Industriemülldeponie I 266, daß sie keine negativen Auswirkungen auf den Bebauungsplanbereich haben. Eine Befragung hat ergeben, daß die Altdeponie I 333 nicht existiert und es sich hier um eine Fehlmeldung handelt.

Im Plangebiet liegt die Altlast eines Gewerbebetriebes (ehem. Fahrradfabrik, Flur 6, Flurstücke 5, 8 und 18).

Bei einer Gefährdungsabschätzung sind Verunreinigungen durch Schwermetalle, MKW's und CKW's festgestellt worden.

Eine Altlastensanierungsuntersuchung ist durchgeführt worden. Entsprechend dem Sanierungskonzept vom März 1996 des Gutachterbüros UVENTUS, Gladbeck, ist eine Sanierung/Sicherung der Kontaminationen unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzung vorgesehen.

Die Sanierungsarbeiten sind bereits begonnen (Stand 27.03.1997).

Eine rechtliche Verpflichtung besteht durch Auflagen im Baugenehmigungsverfahren.

Die Kontaminationen sind auf das Grundstück der ehemaligen Fahrradfabrik (Flur 6, Flurstück 5, 8 und 18) beschränkt.

Zukünftige Beeinträchtigungen sind für das Bebauungsplangebiet nicht gegeben.

Eine weitere Altlast im Bereich der Flurstücke 13, 14, 15 und 16 ist unter Aufsicht des Wasserschutzamtes bereits saniert worden (Uferstraße 12-16).

Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen findet § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Anwendung. Sollten im Bebauungsplan Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Behandeln wassergefährdender Stoffe errichtet und betrieben werden, ist im Einzelfall mit dem Wasserschutzamt abzustimmen, ob und in welchem Umfang auf dem Grundstück dieser Anlage Grundwassermeßstellen einzurichten, zu betreiben, instandzuhalten und ordnungsgemäß zu warten sind.

Gemäß dem Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) vom 04.01.1988, Abs. 4.2, bedarf das Niederschlagswasser aus Gewerbe-, Industrie- und Mischgebieten der mechanischen Behandlung in Regenklärbecken.

Gewerbelärmkonflikte im Hinblick auf bestehende Wohnnutzung werden nicht gesehen. Im Rahmen der Straßenbaumaßnahme „Grafenheider Straße“ wird geprüft, inwieweit die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV - Straßenverkehrslärmschutzverordnung - für angrenzende Nutzungen, insbesondere vorhandene Wohnnutzungen eingehalten bzw. überschritten werden.

Sollten die Grenzwerte überschritten werden, sind entsprechend passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Ausnahmsweise zulässige Betriebswohnungen im Einwirkungsbereich der Schienentrasse Köln/Hannover bis 60 m sind mit besonderen baulichen Schallschutzvorkehrungen in Anlehnung an die VDI 2719 vor Schienenlärmwirkungen entsprechend zu schützen.

F) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Nach Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde sind in dem Bebauungsplangebiet z. Z. keine Bau- oder Bodendenkmäler eingetragen.

Eine Unterschutzstellung gemäß § 3 DSchG der baulichen Anlagen der ehemaligen Fahrradfabrik, Grafenheider Straße 79, ist nicht möglich.

Es wird jedoch die nachrichtliche Aufnahme als erhaltenswerte Bausubstanz gemäß § 25 DSchG NW in den Denkmalpflegeplan der Stadt Bielefeld empfohlen, da es sich bei dieser Fabrik um ein gutes Beispiel für den Beginn der Industrialisierung in diesem Bielefelder Stadtgebiet handelt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß in diesem Bereich noch Spuren von möglichen Bodendenkmälern gefunden werden.

G) Erschließungsanlagen

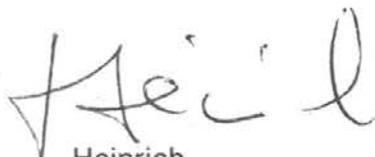
Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB sind alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes anzusehen.

H) Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erkennbar. Notwendige Grenzbereinigungen sollen auf freiwilliger Grundlage durchgeführt werden.

I) Kostenschätzung

Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen voraussichtliche Kosten in Höhe von 8,06 Mio. DM (siehe dazu auch die Ausführungen unter Finanzielle Auswirkungen)



Heinrich
Beigeordneter

Bielefeld, 27.5.97

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK HEEPEN
BEBAUUNGSPLAN NR. III / BRAKE 24
KERKSIEK
 ERSTAUFSTELLUNG
 NEUAUFSTELLUNG, VERÄNDERUNG DES GEBIETS



GEBIET
 GRAFENHEIDER STRASSE, KEP-
 KASTENSIEK UFERSTRASSE G
 205 m PARALLEL ZU
 FLURSTÜCKES ZU JORDRIFWE
 GRENZE DES FLURS, 5231 (FIEDHOFF)
 ÖSTLICHE GRENZE DES FLURSTÜCKES Z

AUSFERTIGUNG

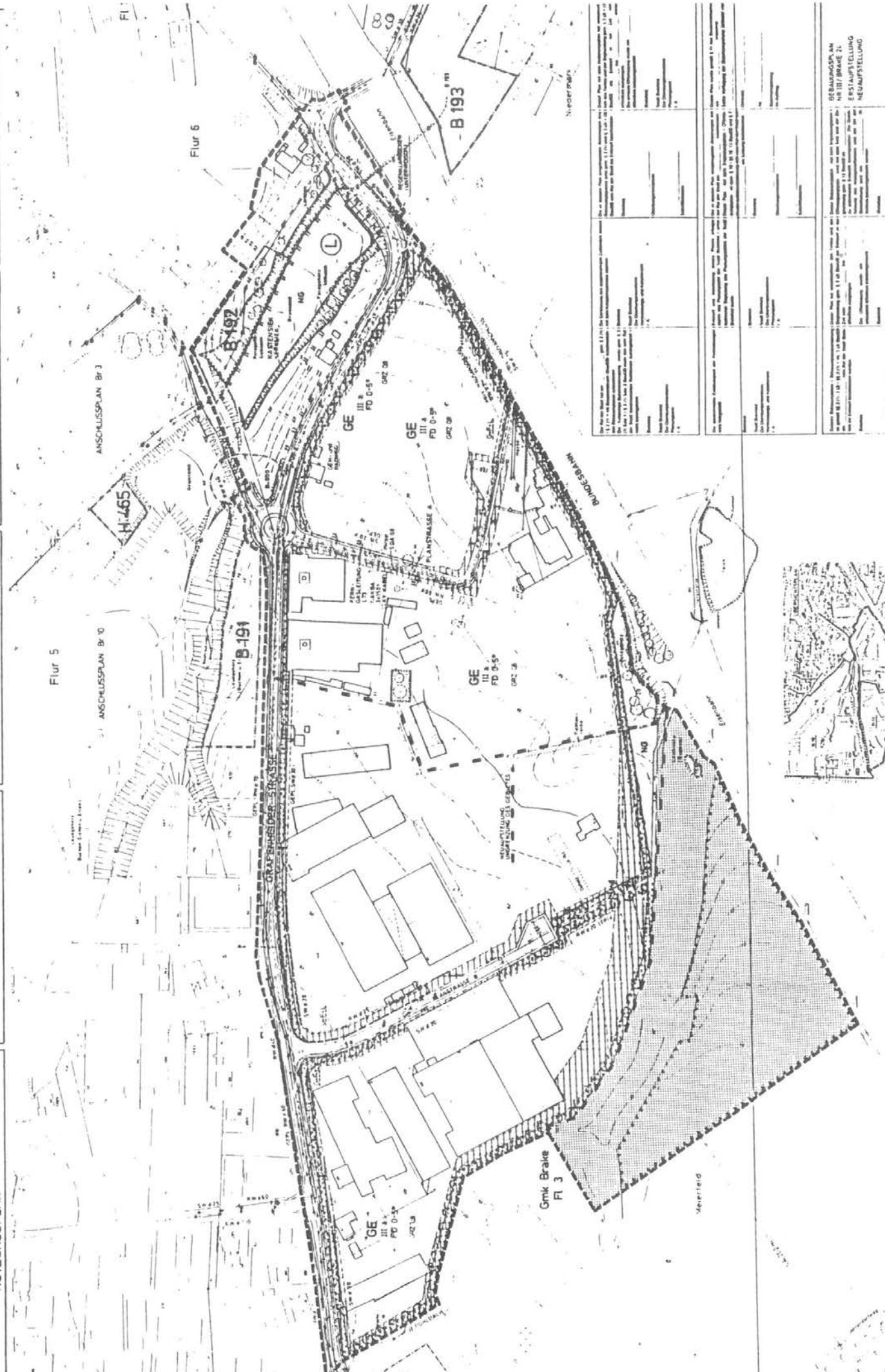
GEMÄUUNG
 FLUR
 RAHMENHÄRTE
 MA 1: 4000

BRAKE
 6
 1983, 1993

- Legende des Bebauungsplans**
- A. Nutzungszonen
 - B. Anliegerstraßen
 - C. T. in Bebauungsplan
 - D. Lage der Grundstücke (L. = Parzellen)
 - E. Begrenzung
 - F. Bestimmung

1	2	3	4
5	6	7	8

BIELEFELD
 PLANUNGSAMT 6133
 BIELEFELD, 012-11 9977



<p>Die hier im Plan festgesetzten Nutzungsbedingungen sind für die Dauer von 10 Jahren gültig. Nach Ablauf dieser Frist kann der Bebauungsplan auf Antrag des Antragstellers für weitere 10 Jahre verlängert werden. Die Nutzungsbedingungen sind für die Dauer der Geltung des Bebauungsplans verbindlich.</p>	<p>Die hier im Plan festgesetzten Nutzungsbedingungen sind für die Dauer von 10 Jahren gültig. Nach Ablauf dieser Frist kann der Bebauungsplan auf Antrag des Antragstellers für weitere 10 Jahre verlängert werden. Die Nutzungsbedingungen sind für die Dauer der Geltung des Bebauungsplans verbindlich.</p>
<p>Die hier im Plan festgesetzten Nutzungsbedingungen sind für die Dauer von 10 Jahren gültig. Nach Ablauf dieser Frist kann der Bebauungsplan auf Antrag des Antragstellers für weitere 10 Jahre verlängert werden. Die Nutzungsbedingungen sind für die Dauer der Geltung des Bebauungsplans verbindlich.</p>	<p>Die hier im Plan festgesetzten Nutzungsbedingungen sind für die Dauer von 10 Jahren gültig. Nach Ablauf dieser Frist kann der Bebauungsplan auf Antrag des Antragstellers für weitere 10 Jahre verlängert werden. Die Nutzungsbedingungen sind für die Dauer der Geltung des Bebauungsplans verbindlich.</p>
<p>Die hier im Plan festgesetzten Nutzungsbedingungen sind für die Dauer von 10 Jahren gültig. Nach Ablauf dieser Frist kann der Bebauungsplan auf Antrag des Antragstellers für weitere 10 Jahre verlängert werden. Die Nutzungsbedingungen sind für die Dauer der Geltung des Bebauungsplans verbindlich.</p>	<p>Die hier im Plan festgesetzten Nutzungsbedingungen sind für die Dauer von 10 Jahren gültig. Nach Ablauf dieser Frist kann der Bebauungsplan auf Antrag des Antragstellers für weitere 10 Jahre verlängert werden. Die Nutzungsbedingungen sind für die Dauer der Geltung des Bebauungsplans verbindlich.</p>



Amt, Datum, Telefon

Planungsamt, 18.06.97, 3208

Drucksachen-Nr.

1553N2

Diese Nachtragsvorlage

ergänzt ersetzt
die Vorlage vom

15.05.97

Wahlperiode 1994 - 1999

Nachtragsvorlage

Beschlußvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	öff.	nichtöff.
Bezirksvertretung			
Ausschuß			
x Rat der Stadt	26.06.97	x	

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 24 „Kerksiek“ für das Gebiet Grafenheider Straße - Kerksiekweg - Kastensiek - Uferstraße - Grenzlinie ca. 202 m parallel zur westlichen Grenze des Flurstückes 27 (Jerrendorfweg) - südöstliche Grenze des Flurstückes 23 (Friedhof) - östliche Grenze des Flurstückes 23

- Stadtbezirk Heepen -

Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

BV Heepen 21.09.94, StEA 20.09.94, Rat 22.09.94, Entw.Beschl., DS-Nr. 12024

Beschlußvorschlag und Begründung*

Beschlußvorschlag:

1. Die Vorlage vom 15.05.97 wird wie nachstehend aufgeführt redaktionell geändert:

- Auf Seite 26 unter „Zu 1.5“ soll hinter dem Wort „weiterhin“ das Wort „nicht“ eingefügt werden. (Der Satz erhält somit folgende Fassung: „Carports sollen auch weiterhin nicht, auch nicht ausnahmsweise, in den Vorgartenflächen zugelassen werden.“)
- Der letzte Satz auf Seite 81 lautet: „Einer dauerhaften gewerblichen Nutzung der Flächen wird an dieser Stelle der Vorzug gegeben.“
- Der letzte Satz auf S. 84 ist ersatzlos zu streichen.

Oberbürgermeisterin/Beigeordneter

* Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen

Verkehrsmäßig erschlossen ist das Plangebiet über die Grafenheider Straße in westlicher Richtung zur Engerschen Straße (L 537) und in östlicher Richtung zur Herforder Straße (B 61) sowie über den Kerksiekweg in nordöstlicher Richtung zur Braker Straße (Ortsmitte). Die Breite der Grafenheider Straße von ca. 6,00 m entspricht nicht dem notwendigen Ausbaustandard.

Einzelheiten ergeben sich aus dem Bestandsplan.

E) Planungsgrundsätze, Abwägungen und Auswirkungen auf die Planung

1. Belange der Wirtschaft

Die Festsetzung der gewerblichen Baugrundstücke im Bebauungsplan Nr. III/Br 24 erfolgt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes. Die schon heute gewerblich genutzten Flächen können weiterhin entsprechend genutzt werden. Die nicht betriebsgebundenen Wohnhäuser sind überplant. Bis zur Inanspruchnahme der mit den Wohnhäusern bebauten Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes können sie weiterhin als Wohnhäuser genutzt werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Gewerbegebietes Grafenheider Straße erreicht werden. Dieses Gewerbegebiet erstreckt sich über den Bereich beiderseits der Grafenheider Straße von dem Gebäude Grafenheider Straße 79 im Osten bis zur Fehmarnstraße im Westen. Durch die Ausweisung von gewerblich zu nutzenden Flächen soll dem Bedarf der Stadt Bielefeld an gewerblicher Baufläche Rechnung getragen werden. Diese Gewerbeflächen liegen verkehrsgünstig zur Autobahn A 2.

Im Stadtgebiet besteht ein Mangel an verfügbaren Baugrundstücken für eine gewerbliche Nutzung, die nur mit hohem Aufwand planungsrechtlich bereitgestellt werden können. Die betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes werden so getroffen, daß die Nutzung der Grundstücke in erster Linie dem produzierenden und dem verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben.

Um jedoch den im GE-Gebiet ansässigen Unternehmen im Plangebiet Optionen für eine zukünftige Weiterentwicklung offenzuhalten, soll sich der Ausschluß des Einzelhandels gemäß § 1 (4), (5) und (9) BauNVO auf die innenstadtrelevanten Sortimente sowie Tankstellen beschränken - siehe hierzu auch die textlichen Festsetzungen.

Das gesamte Gewerbegebiet läßt eine bis zu maximal III-geschossige Bebauung zu, um einen möglichst großen Spielraum in der baulichen Umsetzung zu gewährleisten.

2. Belange des Wohnens

Die vier Wohngebäude Grafenheider Straße Nr. 73, 81, 85 und 99 südwestlich der Grafenheider Straße können bis zur Inanspruchnahme der betreffenden Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin als Wohnhäuser genutzt werden.

Einer dauerhaften gewerblichen Nutzung der Flächen wird an dieser Stelle der Vorzug gegeben.

Die Grundstücke Grafenheider Straße Nr. 68 und Nr. 60 liegen innerhalb des landwirtschaftlich genutzten Bereiches nordöstlich der Grafenheider Straße. Die Errichtung des Hauses Nr. 68 wurde im Jahre 1907, die des Hauses Nr. 60 vor 1905 von der Ortspolizeibehörde zu Schildesche im Außenbereich genehmigt. Die Festsetzung private Grünfläche - Zweckbestimmung „Naturnahe Grünanlage“ ermöglicht die weitere Nutzung der v. g. Grundstücke als Wohnhausgrundstücke.

Dieser Nutzung wird der Vorzug vor einer planerisch gesicherten dauerhaften Wohnnutzung gegeben.

3. Belange des Verkehrs

Die Grafenheider Straße dient als Verbindung zwischen der Engerschen Straße und Herforder Straße. Der Grafenheider Straße kommt in Zukunft eine erhöhte Verkehrsbedeutung und -belastung zu, da sie nach Fertigstellung der L 712 n (Ostwestfalenstraße) auch eine direkte Verbindung zur künftigen Autobahnauffahrt „Ostwestfalen Lippe“ (A 2) bildet und langfristig auch die Funktion einer südlichen Umgehungsstraße des Braker Ortskerns übernehmen soll. Außerdem wird auf Dauer die Erschließung der vorhandenen und geplanten Gewerbegrundstücke gesichert sowie durch eine verkehrsgünstige Lage deren Standortqualität erhöht.

Im Hinblick auf die zukünftige Verkehrsbedeutung der Grafenheider Straße wird ein entsprechend breiter Ausbau im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen (7,00 m Fahrbahn, je 1,5 m Gehweg und 1,75 m Radweg).

Des Weiteren wird ein verkehrsgerechter Knoten (Kreisverkehr) im Einmündungsbereich des Kerksiekweges/Grafenheider Straße/Planstraße A geschaffen.

Aufgrund der unklaren Höhenverhältnisse und Fragen der Verkehrssicherheit betreffend - sollen südlich der Grafenheider Straße im Bereich Einmündung Uferstraße und Planstraße A - Ein- und Ausfahrten von der Grafenheider Straße unzulässig sein.

Die Erschließung der gewerblichen Neubauf Flächen ist in diesem Teilbereich rückwärtig über die Planstraße A vorgesehen.

Aus verkehrlichen Gründen sollen westlich des Kerksiekweges neue Zufahrten von der Grafenheider Straße ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/Br 13 „südlich Grafenheider Straße“ ist in den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. III/Br 24 „Kerksiek“ einbezogen worden, um im räumlichen Zusammenhang die innere Erschließung des Gewerbegebietes zu optimieren.

Die im rechtsverbindlichen Plan als Schleife festgesetzte Planstraße 130/3016 kann aufgrund des aus heutiger Sicht vorhandenen Erschließungsbedürfnisses auf die neu festgesetzte Planstraße B mit Wendehammer und Weiterführung als Geh-/Radweg - Richtung „Altes Binnholz“ reduziert werden. Zusammen mit dem Radweg zwischen dem Wendehammer der Planstraße A und der Uferstraße ergibt sich eine zusammenhängende Fuß- und Radwegevernetzung.

Die Erschließung dieses Planbereiches ist über dieses öffentliche Erschließungsstück gesichert. Die Erschließung von bebauten/unbebauten Grundstücken in Hinterlage ist/kann auf privater Basis erfolgen.

- Einschränkung prägender Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen
- Versiegelung von Flächen

Innerhalb des Plangebietes können Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Größenordnung von etwa 0,57 ha auf den festgesetzten Flächen „Naturnahe Grünanlage - NG“ sowie in einer Größenordnung von ca. 2,49 ha im südwestlichen Planbereich (Binnenholz) durchgeführt werden. Auf der südwestlichen Fläche soll als Kompensationsmaßnahme eine flächenhafte Aufforstung festgesetzt und realisiert werden (siehe hierzu die als Anlage beigefügte Berechnung Eingriff/Ausgleich gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).

Die A + E-Flächen werden den Eingriffsflächen für bauliche Anlagen sowie den neu anzulegenden Straßen insgesamt als Sammel-Ausgleichs- und Ersatzflächen zugeordnet.

Ein vollständiger Ausgleich ist im Plangebiet möglich und soll deshalb auch erfolgen.

Anmerkung:

Die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Damit sich das Plangebiet in den Landschaftsraum eingliedert, soll innerhalb der 5,0 m breiten Fläche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenfläche) hochkronige, einheimische Laubbäume (Kronendurchmesser ca. 10,0 m, Abstand 10,0 m) angepflanzt werden. Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze und Garagenvorplätze die Befestigung bis zu einem Drittel der Vorgartenfläche zugelassen werden.

Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseits der vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen. Geplante Baumstandorte sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

6. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Unter Bezug auf vorhandene Bebauung soll die Gebäudehöhe im Gewerbegebiet GE₂ auf max. 13,50 m OK Gelände bzw. Erschließungsfläche begrenzt werden. Für bestimmte Ausnahmefälle kann eine größere Höhe zugelassen werden, wenn dies aus städtebaulicher oder sonstigen Gründen vertretbar erscheint (z. B. Hochregallager).

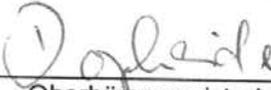
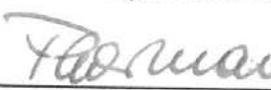
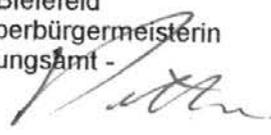
Werbeanlagen in Gewerbegebieten sind zulässig bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenflächen, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind. Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufhöhe hinausragen. Die Höhe jeder Einzelwerbeanlage am und auf dem Gebäude darf das Maß von 2,0 m nicht überschreiten.

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist bis zu einer Tiefe von 5 m von freistehenden Werbeanlagen und Hinweisschildern freizuhalten (Vorgartenflächen gemäß Ziffer 10). Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen darf die Höhe von max. 7,0 m nicht überschreiten.

Zulässig sind belichtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen).

Unzulässig sind Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen, die die Verkehrssicherheit auf der Grafenheider Straße gefährden. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben sind unzulässig.

1. Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. III/ Br 24 „Kerksiek“

<p>Diese/r Bebauungsplan/Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 2 (1) und (4), 3 (2) BauGB am vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuß der Stadt als Entwurf beschlossen worden.</p> <p>Bielefeld,</p> <p>_____</p> <p>Vorsitzender</p> <p>_____</p> <p>Schriftführer</p>	<p>Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.</p> <p>Bielefeld,</p> <p>Stadt Bielefeld Die Oberbürgermeisterin - Planungsamt - I. A.</p>
<p>Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt am 26.06.1997 beschlossen. Dieser Plan - mit dem Offenlegungsplan - ist gemäß § 10 BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NW vom Rat der Stadt am 26.06.1997 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Bielefeld, 30. JUNI 1997</p> <p> Oberbürgermeisterin</p> <p> Schriftführer</p> 	<p>Dieser Plan wurde gem. § 11 des Baugesetzbuches am angezeigt. Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom</p> <p>Detmold, Az.: 113.29</p> <p>Bezirksregierung Im Auftrag</p> 
<p>Dieser Bebauungsplan wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 12 BauGB ab 24. NOV. 1997 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und der Ort der Bereithaltung sind am 24. NOV. 1997 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Bielefeld, 24. NOV. 1997</p> <p>Stadt Bielefeld Die Oberbürgermeisterin - Planungsamt - I. A.</p>  	<p>Dieser Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung i. S. d. Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) und ist am Tage seiner Bekanntmachung, dem .. in Kraft getreten. Gemäß § 2 (6) BauGB-MaßnahmenG ist dieser Bebauungsplan nicht anzeigespflichtig.</p> <p>Bielefeld,</p> <p>Stadt Bielefeld Die Oberbürgermeisterin Planungsamt - A.</p>