

*Auftrag
besucht
12. 11. 76*

Begründung zum Bebauungsplan Nr. I/St 10-1:

A) Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - wird der Bebauungsplan Nr. I/St 10-1 "Gewerbegebiet Dunlopstraße" für das Gebiet Kampstraße, Krackser Straße, Verler Straße, Dunlopstraße und Straße Heidegrundweg - Stadtbezirk Senne- stadt - neu aufgestellt. Den Aufstellungsbeschluß zu diesem Bebauungs- plan hat der Rat der Stadt bereits am 19.07.1974 gefaßt. Er wird für das geänderte Plangebiet erneuert.

Der Bebauungsplan umfaßt das Plangebiet des bisherigen Bebauungspla- nes Nr. I/St 10 und grenzt im südlichen Bereich an die Flächen, die für die Führung der geplanten A 33 freigehalten werden sollen.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des betreffenden Gebietes und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen.

B) Planungsgrundsätze und Abwägung

Die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um für das Plangebiet die für die städtebauliche Ordnung notwendigen Fest- setzungen nach der eingetretenen städtebaulichen Entwicklung zu tref- fen; dabei finden die nachstehend aufgeführten Planungsgrundsätze Berücksichtigung:

1. Belange der Wirtschaft

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke entspricht bis auf die Einschränkungen, die sich durch die geänderte Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen ergeben, der des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/St 10. Die Grundstücke sind weiterhin für die Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt. Dabei können die §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - (Gewerbegebiete und Industriegebiete) voll ausgeschöpft werden. Lediglich für Grund- stücksteilflächen südlich der Dunlopstraße ist für einen Teil der als nicht überbaubar festgesetzten Fläche eine Einschränkung fest- gesetzt worden mit dem Ziel einer Lagerplatz-Nutzung, von der keine wesentlichen Störungen ausgehen.

Zur Verbesserung der Umweltverhältnisse und Freiflächengestaltung des Gebietes werden Festsetzungen für anzupflanzende und zu erhal- tende Bäume und Sträucher sowie für die Anlegung von Vorgarten- flächen getroffen. Außerdem ist im Bebauungsplan ein Hinweis auf- genommen, daß die Bäume, die auf überbaubaren Flächen stehen, er- halten und bei der Errichtung der zulässigen baulichen Anlagen be- rücksichtigt werden sollten.

B.ELEFELD

STADT

STADT

B.ELEFELD

2. Belange des Verkehrs

Nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan soll die Dunlop Straße gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I/St 10 eine Haupteerschließungs- und Verbindungsfunktion für die Gewerbegebiete in diesem Stadtbereich erhalten. Dies soll erreicht werden durch

- a) eine durchgehende Verbindung zwischen der Krackser Straße und der Dunlopstraße im westlichen Planbereich,
- b) eine Verbreiterung des Straßenprofils der Dunlopstraße und
- c) durch die Ausbildung eines Knotenpunktes mit der Verler Straße. Die Krackser Straße/K 5735 soll dadurch zu einer inneren Erschließungsstraße werden und im östlichen Bereich - ohne Anschluß an die Verler Straße - in einem Wendeplatz enden.

Die Dunlopstraße ist zwischenzeitlich auf der Grundlage des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/St 10 "Südlich der Bahnlinie" ausgebaut worden mit einseitigem Gehweg (2,00 m) an der Nordseite, 7,00 m breiter Fahrbahn und 0,50 m breitem Schrammbord (an der Südseite). Bei diesem Ausbau sind alle notwendigen Versorgungsleitungen im Bereich des Gehweges an der Nordseite verlegt worden. Eine Verbreiterung der Dunlopstraße - entsprechend ihrer zukünftigen Verkehrsbedeutung - von insgesamt ca. 10,00 m auf 13,00 m bzw. 13,50 m sowie der damit verbundene Eingriff in Vorgartenflächen sind unumgänglich. Unter Beachtung der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange sieht der Bebauungsplan die Verbreiterung der Dunlopstraße nur an der Südseite vor. Eine Veränderung des vorhandenen Straßenprofils an der Nordseite (vorhandener Gehweg) hätte zur Folge, daß zu den Umbaumaßnahmen des Straßenprofils eine Neuverlegung aller in diesem Bereich vorhandenen Versorgungskabel hinzukäme. Dieses bedeutet einen Kostenmehraufwand von ca. 800.000,-- DM bis 900.000,-- DM und ist daher nicht vertretbar. Zum Zeitpunkt der Verlegung der Versorgungsleitungen in den Gehwegbereichen stand die Notwendigkeit der Straßenverbreiterung noch nicht fest. Außerdem wird betont, daß sich für die notwendigen Eingriffe in die Grundstücke südlich der Dunlopstraße für die überwiegende Zahl der betroffenen Grundstücke die Möglichkeit einer Entschädigung in Land aus stadt-eigenen Grundstücken südlich dieser Baugrundstücke anbietet. Bei der gegebenen Sachlage kann eine andere Festsetzung der Trassenführung der Dunlopstraße nicht in Erwägung gezogen werden, so daß der einseitige Eingriff in private Grundstücksflächen zur Straßenverbreiterung unumgänglich ist.

Im westlichen Plangebiet soll nach den Planfestsetzungen die Krackser Straße einen neuen verkehrsgerechten Anschluß an die Dunlopstraße erhalten, wobei hierfür überwiegend im Eigentum der Stadt stehende Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden sollen. Lediglich eine dreiecksförmige, geringe private Grundstücksteilfläche wird noch zusätzlich für den Straßenausbau benötigt. Auch hier bietet sich nach den Planfestsetzungen ein Grundstückstausch mit stadt-eigenen Flächen an. Das gleiche gilt für die geringe Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen im Bereich des festgesetzten Anschlusses der Dunlopstraße an die Verler Straße.

3. Belange des Umweltschutzes

Die Baugrundstücke entlang der geplanten A 33 liegen im Bereich der von dieser Straße zu erwartenden Lärmauswirkungen. Deshalb sind in dem in Frage stehenden Bereich Flächen, auf denen besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) 24 BBauG errichtet werden können, festgesetzt.

C) Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der im Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstücke erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soll zunächst auf freiwilliger Grundlage durch Tausch und An- und Verkauf erfolgen. Die Anwendung der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes über die Umlegung, die Grenzregelung sowie die Enteignung bleibt jedoch vorbehalten.

D) Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. DM 2.900.000,--.

Ein Teil der Kosten fließt durch Anliegerbeiträge nach Bundesbaugesetz oder Kommunalabgabengesetz NW an die Stadt Bielefeld zurück.

E) Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG sind alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege anzusehen.

F) Planaufhebung

Der Bebauungsplan Nr. I/St 10 "Südlich der Bahnlinie" vom 27.12.1972 wird durch diesen Plan Nr. I/St 10-1 "Gewerbegebiet Dunlopstraße" aufgehoben. Damit sind zukünftig die südlich gelegenen Teilflächen nicht mehr durch einen Bebauungsplan erfaßt.

I. V.

Hotzan

Hotzan

Beigeordneter für das Bauwesen

STADT

BIELEFELD