

Beschlußvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am:	öff.	nichtöff.
Bezirksvertretung <input checked="" type="checkbox"/> Mitte	09.06.94		
Ausschuß <input checked="" type="checkbox"/> Stadtentwicklungsausschuß	07.06.94		
Ausschuß <input type="checkbox"/>			
Ausschuß <input type="checkbox"/>			
<input checked="" type="checkbox"/> Rat der Stadt	16.06.94		

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. III/2/31.00 für das Gebiet Herforder Straße, Sattelmeyerweg, Forst- und landwirtschaftliches Gebiet Meyer zu Eissen, landwirtschaftliche Nutzfläche östlich der Herforder Straße  
hier: 4. vereinfachte Änderung für Grundstücksteilflächen "Gebiet südöstlich Herforder Straße/Gewässer Wellbach"  
- Stadtbezirk Mitte - Satzungsbeschluß

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes: (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Beschlußvorschlag und Begründung\*)

Beschlußvorschlag:

- 1) Der Bebauungsplan Nr. III/2/31.00 ist zu ändern.
- 2) Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/2/31.00 für Grundstücksteilflächen im Gebiet südöstlich Herforder Straße - Gewässer Wellbach wird gemäß Änderungsplan und Begründung als vereinfachte Änderung im Sinne des § 13 I Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 BauGB gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- 3) Für die genauen Grenzen des Änderungsgebietes ist die eingetragene Grenzlinie des "räumlichen Geltungsbereiches der 4. vereinfachten Änderung" verbindlich.

Finanzielle Auswirkungen: k e i n e

**Rechtsverbindlich**  
geworden am: 16.07.94

Oberstadtdirektor/Beigeordneter

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

Bebauungsplan Nr. III/2/31.00  
Stadtbezirk Mitte  
4. vereinfachte Änderung

Kurzbegründung zum Beschlußvorschlag

Angrenzend an das Änderungsgebiet befinden sich Gebäudekomplexe eines international expandierenden Gewerbetriebes. Da die Flächenreserven des Betriebes erschöpft sind - ist zur Standortsicherung vorgesehen- die vorhandene Gewerbefläche auf die im Änderungsbereich ausgewiesene "Landwirtschaftliche Nutzfläche" unter Wahrung eines angemessenen Abstandes zum Grüngürtel am Wellbach auszudehnen.

Allgemeines

Die an die bisherige Nutzung angrenzende Fläche ist im Flächennutzungsplan bisher als Grünfläche und Wasserfläche dargestellt. Es ist vorgesehen, die Gewerbeflächen geringfügig zu Lasten der vorgenannten Darstellungen zu erweitern, so daß die beabsichtigte Bebauungsplanänderung noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.

Die hier in Frage stehenden Grundstücksteilflächen liegen im südöstlichen Plangebiet des seit dem 26.10.1963 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/2/31.00 (siehe Übersichtsplan).

Gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 2 BauGB soll der Bebauungsplan Nr. III/2/31.00 für ein Teilgebiet südöstlich der Herforder Straße/Gewässer Wellbach geändert werden (4. vereinfachte Änderung).

Die Änderung wird als vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt, da Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für dieses Teilgebiet bisher überwiegend eine Nutzung als "Landwirtschaftliche Fläche" und in einem kleinen südlichen Teilbereich eine Nutzung als "Industriegebiet" fest.

Es ist nunmehr vorgesehen, die vorhandene gewerbliche Nutzfläche nach Nordosten auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene "Landwirtschaftliche Nutzfläche" zu erweitern.

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/2/31.00 (vereinfachte Änderung)

Gemäß § 2 Abs. 1 und 4 des Bundesbaugesetzes (BauGB) sowie §§ 10 und 13 BauGB soll der Bebauungsplan für das Teilgebiet südöstlich der Herforder Straße/Gewässer Wellbach geändert werden. Die bisherigen Festsetzungen im betreffenden Teilgebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/2/31.00 treten außer Kraft sobald die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/2/31.00 veröffentlicht worden ist.

Erforderlichkeit der Planänderung:

Angrenzend an das südwestliche Änderungsgebiet befinden sich Gebäudekomplexe eines international expandierenden Gewerbebetriebes, der auch im südlich angrenzenden Bebauungsplan Eigentümer von gewerblichen Bauflächen mit aufstehenden Betriebsgebäuden ist. Trotz der in den letzten Jahren kontinuierlichen baulichen Entwicklung des Betriebes sowie Grundstückserwerbs in der Nachbarschaft sind die Flächenreserven des Gewerbebetriebes mit stetig zunehmenden Wachstumsraten nicht mehr ausreichend. Es ist daher zur Standortsicherung

vorgesehen, die Gewerbefläche entlang der Herforder Straße, bis zu einem angemessenen Abstand zum Wellbach weiter zu entwickeln und somit das Gewerbegebiet bis zum Grüngürtel am Wellbach baulich abzurunden.

Sollte diese flächenmäßige Entwicklung für den Betrieb in nordwestlicher Richtung planungsrechtlich nicht gesichert werden können, ist ggf. mit einer Verlagerung von Betriebsteilen zu rechnen.

Nordöstlich des Plangebietes ist ein Hochwasser-Rückhaltebecken vorgesehen, für das nach Vorlage einer hydraulischen Untersuchung für die überarbeitete Gewässerplanung das wasserrechtliche Verfahren weitergeführt wird. Auswirkungen auf die getroffenen Festsetzungen im Änderungsbereich sind nicht gegeben.

#### Bestand, Planungsgrundsätze und Auswirkungen der Änderung

Der Änderungsbereich wird von der Herforder Straße (südöstliche Begrenzung Stadtbahnkörper), östliche Wegbegrenzung (Verlängerung westliche Grenze Flurstück 1065, nordwestliche Grenze der Flurstücke 884, 970 und 971 und im Südwesten von der Nordostseite des Hallenbaukörpers (12,50 m von den südwestlichen Flurstücksgrenzen 1015 und 1016 entfernt) begrenzt.

Das vorgenannte Gebiet wird derzeit weitgehend erwerbsgärtnerisch Landschaftsgartenbau mit Baumschule - genutzt. Im südwestlichen Bereich befinden sich bauliche Anlagen, die überwiegend dem Erwerbsgartenbau zur Verfügung stehen. Im Nordosten quert der Wellbach das in Frage stehende Gelände. Der vorhandene eingemessene Baumbestand im zukünftig geplanten Industriegebiet ist durch entsprechende Neuanpflanzungen im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu ersetzen.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt in Trennkanalisation.

Im Abstand von ca. 270 m nordwestlich der Herforder Straße (siehe Übersichtsplan) befindet sich die Altdeponie S 133 (Boden und Bauschutt). Eine Gefährdungsabschätzung ist 1988 erfolgt. Hiernach sind Auswirkungen auf das Änderungsgebiet auszuschließen.

Nach der Luftbildumzeichnung sind im Änderungsbereich Bombeneinwirkungen vorhanden. Verdächtige Stellen sind zu überprüfen und im Zuge von Baumaßnahmen zu untersuchen.

Durch die 4. Änderung wird:

- 1) angrenzend an das südwestliche, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte und vorhandene Industriegebiet bis zu einem 15 m Abstand zum Wellbach, statt der Flächen für die Landwirtschaft nunmehr Industriegebiet festgesetzt.
- 2) im nördlichen Änderungsbereich (Dreieck/Wellbach) anstelle der landwirtschaftlichen Nutzfläche nunmehr private Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahes Grün; zugleich Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgewiesen.

Zu 1):

Unter Berücksichtigung der an den Änderungsbereich unmittelbar angrenzenden, ausgewiesenen und vorhandenen Industriegebiete mit gering emittierenden Nutzungen sollen im in Frage stehenden Änderungsgebiet ebenfalls Grundstücksflächen als Industriegebiete - jedoch hinsichtlich vorhandener Wohnhäuser (Herforder Straße 377 - 383) außerhalb des Plangebietes - mit eingeschränkter Nutzung festgesetzt werden.

Zulässig sind Gewerbebetriebe und Betriebsteile, die in ihrem Emissionsverhalten nach ihrer Art und ihren besonderen Eigenschaften den "Anlagen der Abstandsklasse VI (200 m Abstand zu Wohngebieten, der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - SMBL. NW. 283") zugeordnet werden können.

Um die Eingangssituation der erweiterten Innenstadt der Gewerbe- und Industriegebiete an der Herforder Straße zu akzentuieren und einen städtebaulich definierten Straßenraum zu schaffen, werden die Gebäudehöhen auf mindestens 8 m, höchstens 12 m festgesetzt. Zur äußeren Gestaltung der Dachform, Fassadenmaterialien, Farbgebung usw. wird auf die textlichen Festsetzungen unter Pkt. 9 - Örtliche Bauvorschriften - hingewiesen.

Für das Industriegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude können entsprechend der offenen Bauweise mit Grenzabstand errichtet werden, auch wenn ihre Gesamtlänge mehr als 50 m beträgt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Zu- und Abfahrten von Grundstücksflächen des geplanten Industriegebietes zur Herforder Straße - insbesondere bezüglich der zwischen dem Industriegrundstück und der Herforder Straße verlaufenden Straßenbahntrasse - ausgeschlossen.

Die Erschließung erfolgt über die südöstlich des Änderungsgebietes verlaufende Schücostraße, von der auch andere vorhandene Betriebsteile des internationalen Gewerbebetriebes erschlossen werden.

Für die nicht überbaubaren Flächen zur Herforder Straße und entlang der Baugrenze zum Wellbach werden Pflanzgebote ausgesprochen, um eine gute Eingrünung des Industriegebietes zu erzielen.

Zu 2):

Hinsichtlich der Ausweisung des Industriegebietes - früher landwirtschaftlich (Erwerbsgartenbau) genutzte Flächen - sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft (auch für Gehölzentrfernungen) notwendig. Hierfür wird die als "private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung naturnahes Grün, zugleich Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzte Fläche vorgehalten. Der Verursacher (Vorhabenträger) hat die entsprechenden Maßnahmen durchzuführen oder auf seine Kosten durchführen zu lassen.

Die Gestaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gehen aus den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 7.1 der Planänderung hervor.

Der Wellbach als offener Bachlauf durchläuft die private Grünfläche und ist als Gewässer und in seiner Führung zu erhalten. Ein im Zusammenhang mit dem geplanten Hochwasserrückhaltebecken in der privaten Grünfläche abzweigender Arm soll zukünftig durch das Rückhaltebecken geführt werden.

Ausbau und evtl. Änderungen der Wasserläufe unterliegen besonderen Genehmigungsverfahren nach Landeswassergesetz NW. und Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Der vorhandene Weg an der östlichen Begrenzung des Änderungsgebietes hat durch die nunmehr vorgesehene Planung seine Erschließungsfunktion (jetzt Ausfahrt des Erwerbsgartenbaubetriebes) verloren. Er ist jedoch als öffentlicher Fuß- und Radweg zu erhalten und festzusetzen. Dieser Weg stellt zukünftig eine wichtige Verbindung in den Grüngürtel um die Kernstadt (zwischen Herforder- und Eckendorfer Straße) dar.

Städtebaulich negative Auswirkungen sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

Die von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer sowie die berührten Träger öffentlicher Belange sind gehört worden, Einwendungen wurden nicht vorgebracht.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt entstehen durch die Änderung gegenüber den bisherigen Ausweisungen keine Kosten.



Mausbach  
Beigeordneter

Bielefeld, 18.05.94

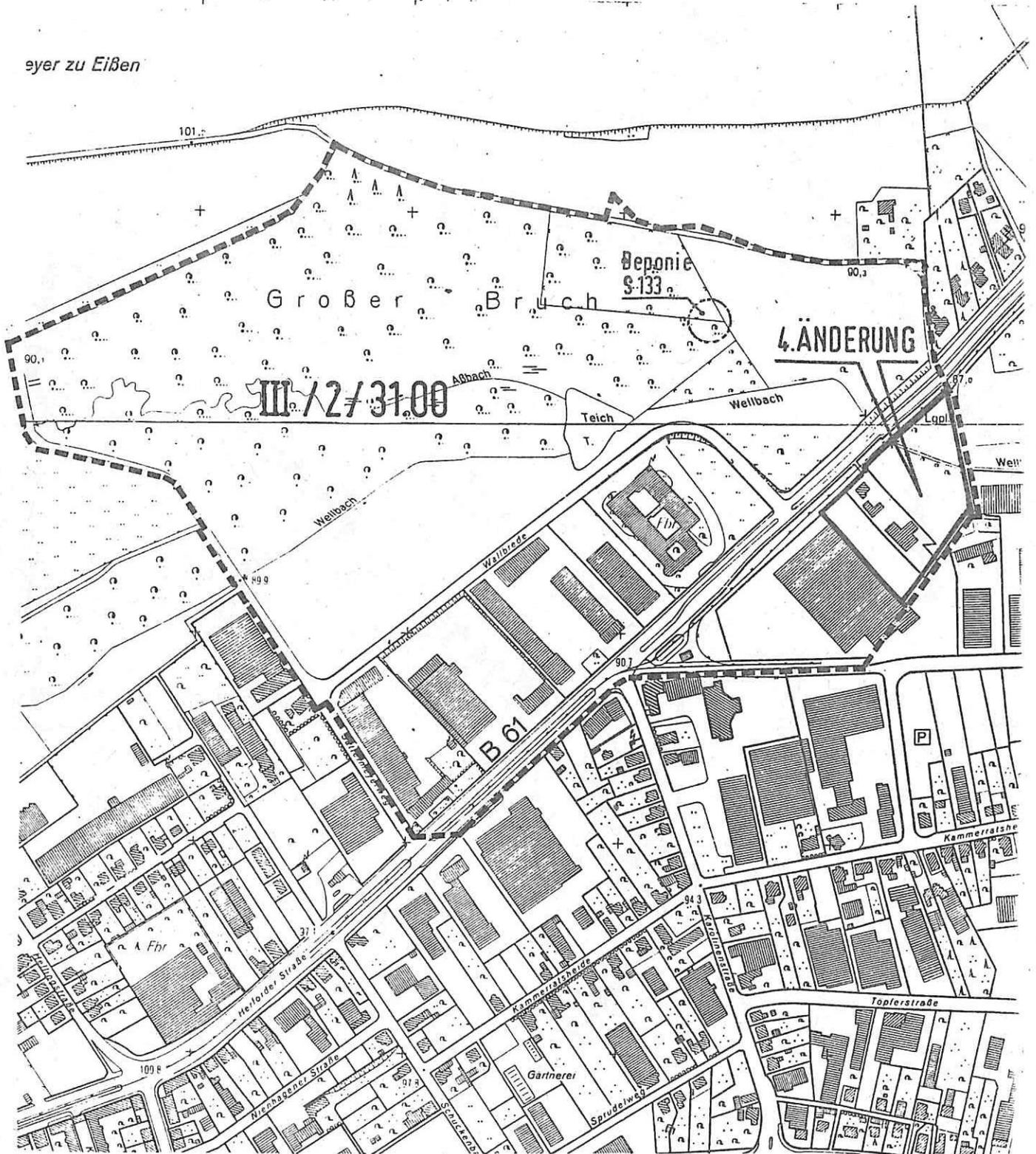


# ÜBERSICHTSPLAN

-6-

## BEBAUUNGSPLAN NR. III/2/31.00, 4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

eyer zu Eiben



### ZEICHENERKLÄRUNG

— 4. ÄNDERUNG (VEREINFACHTE)

--- GRENZE DES RECHTSVERB. BEBAUUNGSPLANES III/2/31.00

PLANUNGSAMT, -61.33-, MASSTAB 1:5000, IM MAI 1994

ARTICHEL

III / 3 / 31.00

-7-

NUTZFLÄCHE

368 a

# 4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

00006

00003

990

Li05

**n6**



Wiese

WALLBREDE

992

## HERFORDER STRASSE

### STADTBANTRASSE

Fuß- u. Radweg

Wellbach

SK

683

La0,5

Ja0,2

Ah0,4

Bi0,3

2Fi0,25

1085

Ah0,25

## GRZ 0,8

GH min. 8 m

max. 12 m<sup>147</sup>

aße B61

50002

## G1a

108a

Hb0,4

Gehölz

Ka0,75

12,5

1015

1016

1086

Teich

Buchen-Hecke

Bi0,35

Ta0,9

1084

1137

Bebauungsplan Nr. III/2/3100

für das Gebiet Berfelder Brunn, Solingenweg,  
Feld 8 - Lastenrückfallfläche (siehe Karte zu Flurst. 1)

landwirtschaftliche Nutzflechte teilweise der Berfelder Straße

**4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**

für Grundstücksflächen

Gebiet südöstlich Herforder Straße /

Bewässer Wellboch

Satzungsbeschluß

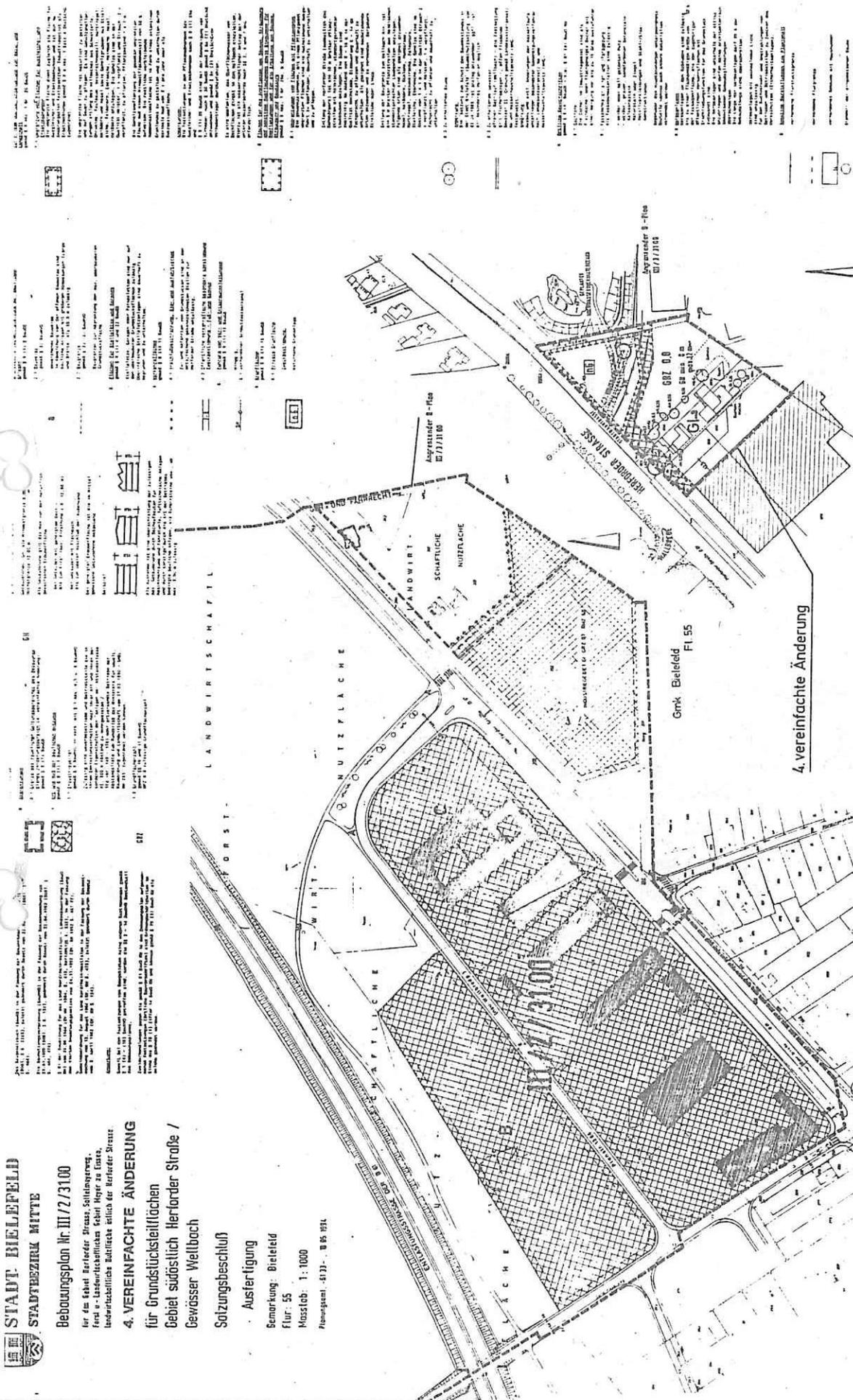
Ausfertigung

Bemerkung: Bielefeld

Flur: 55

Maststab 1:1000

Planungsamt - 4133 - B 95 1951



<p>Die Flur 55 ist in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt. Die Flurst. 1 bis 10 sind in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt.</p>	<p>Die Flur 55 ist in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt. Die Flurst. 1 bis 10 sind in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt.</p>	<p>Die Flur 55 ist in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt. Die Flurst. 1 bis 10 sind in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt.</p>	<p>Die Flur 55 ist in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt. Die Flurst. 1 bis 10 sind in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt.</p>
<p>Die Flur 55 ist in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt. Die Flurst. 1 bis 10 sind in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt.</p>	<p>Die Flur 55 ist in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt. Die Flurst. 1 bis 10 sind in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt.</p>	<p>Die Flur 55 ist in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt. Die Flurst. 1 bis 10 sind in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt.</p>	<p>Die Flur 55 ist in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt. Die Flurst. 1 bis 10 sind in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt.</p>
<p>Die Flur 55 ist in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt. Die Flurst. 1 bis 10 sind in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt.</p>	<p>Die Flur 55 ist in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt. Die Flurst. 1 bis 10 sind in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt.</p>	<p>Die Flur 55 ist in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt. Die Flurst. 1 bis 10 sind in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt.</p>	<p>Die Flur 55 ist in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt. Die Flurst. 1 bis 10 sind in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt.</p>
<p>Die Flur 55 ist in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt. Die Flurst. 1 bis 10 sind in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt.</p>	<p>Die Flur 55 ist in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt. Die Flurst. 1 bis 10 sind in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt.</p>	<p>Die Flur 55 ist in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt. Die Flurst. 1 bis 10 sind in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt.</p>	<p>Die Flur 55 ist in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt. Die Flurst. 1 bis 10 sind in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt.</p>



- 1. Die Flur 55 ist in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt. Die Flurst. 1 bis 10 sind in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt.
- 2. Die Flur 55 ist in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt. Die Flurst. 1 bis 10 sind in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt.
- 3. Die Flur 55 ist in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt. Die Flurst. 1 bis 10 sind in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt.
- 4. Die Flur 55 ist in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt. Die Flurst. 1 bis 10 sind in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt.
- 5. Die Flur 55 ist in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt. Die Flurst. 1 bis 10 sind in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt.
- 6. Die Flur 55 ist in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt. Die Flurst. 1 bis 10 sind in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt.
- 7. Die Flur 55 ist in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt. Die Flurst. 1 bis 10 sind in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt.
- 8. Die Flur 55 ist in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt. Die Flurst. 1 bis 10 sind in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt.
- 9. Die Flur 55 ist in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt. Die Flurst. 1 bis 10 sind in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt.
- 10. Die Flur 55 ist in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt. Die Flurst. 1 bis 10 sind in die Flurst. 1 bis 10 unterteilt.

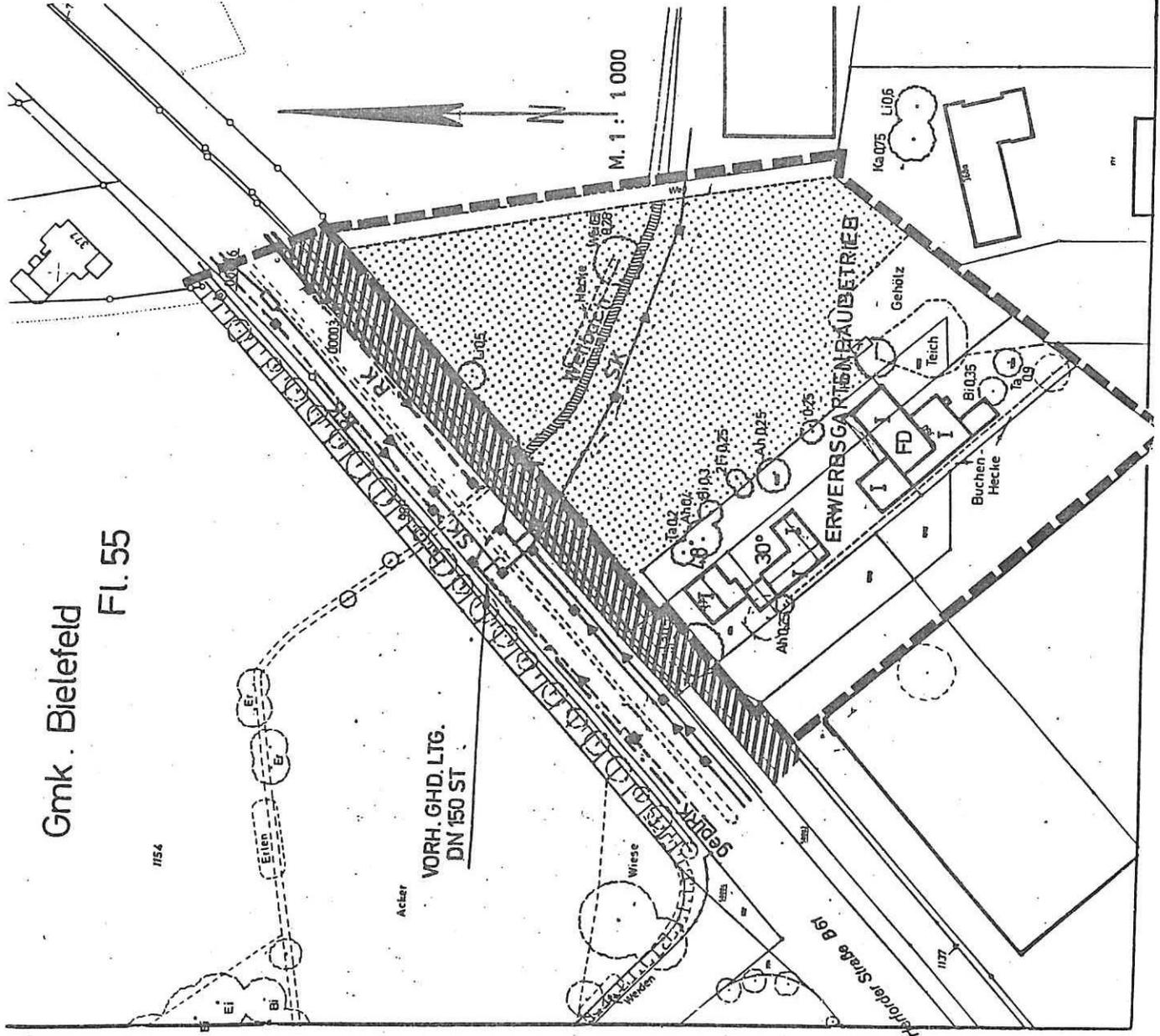
Gmk. Bielefeld

Fl. 55

1154

Acker

VORH. GHD. LTG.  
DN 150 ST



**STADT BIELEFELD**  
**STADTBZIRK MITTE**

**BEBAUUNGSPLAN NR.**

III/2/31.00

4. ÄNDERUNG

-VEREINFACHTE ÄNDERUNG-

BESTANDSUNTERLAGE

Zeichenerklärung:

-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Straßenbahn (Stadtbahn)
-  Wasserfläche (Teich, Bachlauf)
-  vorh. Gebäude mit Flachdach
-  vorh. Gebäude mit Satteldach
-  Anzahl der Vollgeschosse
-  Böschung
-  vorh. Schmutzwasserkanal
-  vorh. Regenwasserkanal
-  vorh. Gashochdruckleitung