

„Wohn- und Gewerbestandort Am Metallwerk“

Vorentwurf
Dezember 2022

Stand: Vorentwurf, Dezember 2022

A: Allgemeine Ziele und Zwecke zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/ S 69 „Wohn- und Gewerbestandort Am Metallwerk“

Inhaltsverzeichnis

- 1. Abgrenzungsplan**
- 2. Allgemeines**
- 3. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
- 4. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 5. Städtebauliches Konzept**
- 6. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Verkehr und Erschließung
 - 5.3 Immissionsschutz
 - 5.4 Soziale und kulturelle Infrastruktur
 - 5.5 Freizeit, Erholung und Sport
 - 5.6 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
- 7. Belange des Umweltschutzes**

1. Abgrenzungsplan

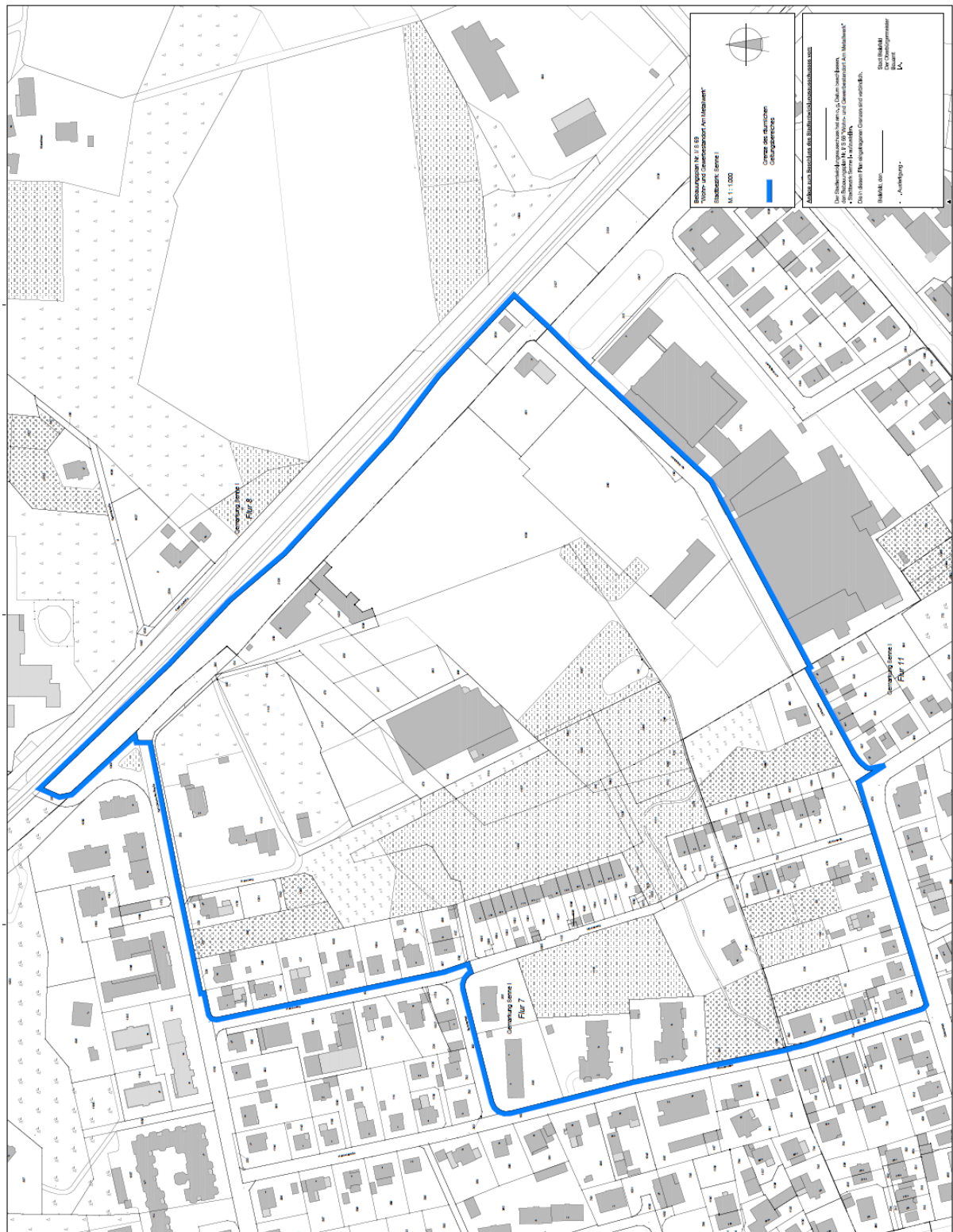


Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereiches, ohne Maßstab
[eigene Darstellung, Stand Dezember 2022]

2. Allgemeines

Nachdem die gewerbliche Nutzung der Gebäude Am Metallwerk 11 aufgegeben und diese im Jahr 2012 abgebrochen wurden, liegt die Fläche im östlichen Bereich des Plangebietes größtenteils brach.

In der Vergangenheit wurden immer wieder Planungsabsichten vorgetragen, die den Zielen der übergeordneten Raumordnung entgegenstanden. Des Weiteren ist in den letzten Jahren kein geeigneter rein gewerblicher Nutzer für die Gewerbefläche Am Metallwerk gefunden worden, da die beengten verkehrlichen Zuwegungen eine stark verkehrlich-geprägten Gewerbenutzer nicht ermöglichen. Wohl aber gibt es Bestrebungen, den Wohnungsbau in Senne auch Am Metallwerk voranzubringen, gleichzeitig den Gewerbestandort allerdings nicht in Gänze aufzugeben.

Um ein geordnetes städtebauliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen, bei gleichzeitiger Implementation der naturräumlichen und grünordnerischen Belange zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes entsprechen des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich („Planungserfordernis“).

Ziel der Planung ist es somit die im östlichen Plangebiet befindliche brachliegende Fläche wieder neuen gewerblichen Nutzungen zuzuführen. Daher wird eine Neuordnung des gesamten ca. 14,5 ha großen Areals angestrebt, bei der auch Teile der bestehenden Wohnbebauung entlang der Hebbelstraße und des Hürdenwegs in die Planung mit einbezogen werden sollen, sodass dort eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht wird. Um die Trennung der verschiedenen Nutzungsarten zu gewährleisten, sollen diese durch einen Grünzug, der sich von Norden nach Süden durch das gesamte Plangebiet zieht, voneinander getrennt werden. Dabei sollen die bestehenden Gehölzstrukturen berücksichtigt und nach Möglichkeit erhalten werden.

Mit der vorliegenden Planung wird dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen, indem grundsätzlich vorhandene Potentiale städtebaulich neu geordnet werden und entsprechendes Planungsrecht geschaffen werden soll.

Des Weiteren wird mit dem aufzustellenden Bebauungsplan dem Beschluss des Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschusses (kurz: HWBA) vom 15.06.2022 zur Lage des Bielefelder Gewerbeflächenmarktes Rechnung getragen. Darin wird die Verwaltung beauftragt, die Bemühung zur Schaffung von (gewerblichen) Planungsrecht zu intensivieren und Restriktionen ungenutzter Reserveflächen möglichst zu beheben, da in Bielefeld großer Handlungsdruck an verfügbarem gewerblichen Bauland besteht (vgl. Drucksachen-Nr. 4050/2020-2025).

3. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. I/ S 69 befindet sich im Stadtbezirk Bielefeld Senne. Der Geltungsbereich umfasst die ca. 14,5 ha großen Flächen westlich der Bahntrasse, nördlich der Straße Am Metallwerk, östlich der Hebbelstraße und südlich der Karl-Oldewurtel-Straße.

Im Geltungsbereich sind verschiedene Nutzungen vorhanden. Im Osten des Plangebietes befindet sich eine seit ca. 10 Jahren brachliegende Gewerbefläche, auf der vereinzelt noch Nutzungen stattfinden, wie z.B. das Wohngebäude Am Metallwerk 18, die Tennisanlage am Rodelweg 9 sowie die Praxis für Physiotherapie an der Karl-Oldewurtel-Straße 40.

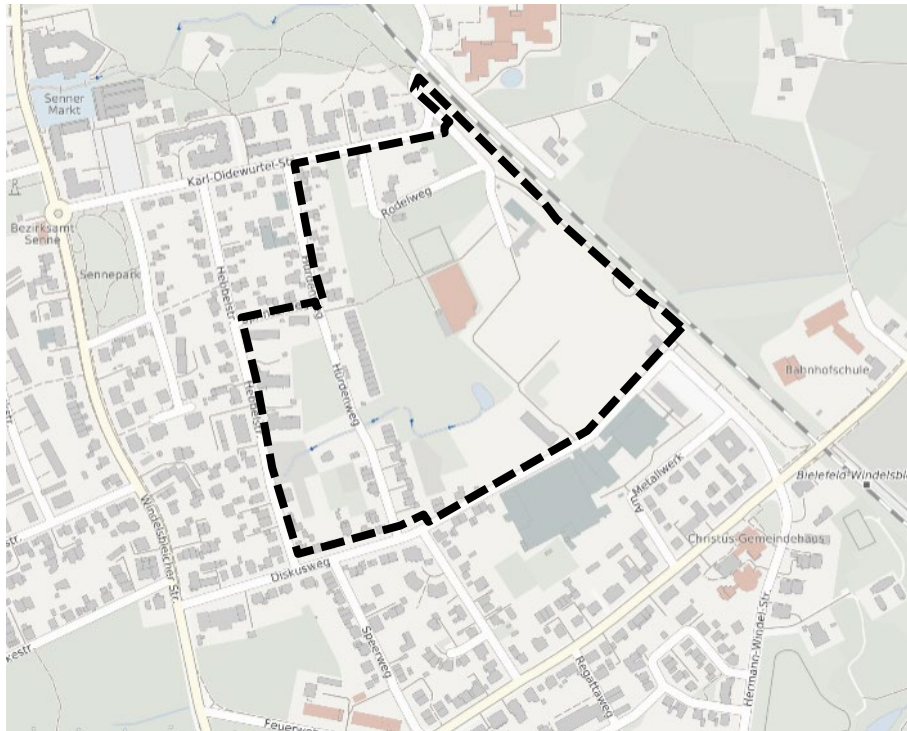


Abb. 2: Darstellung des Geltungsbereiches auf der Bielefeld Karte
[eigene Darstellung, Quelle OLKD, Dezember 2022]

Daran anschließend befindet sich ein Grünzug, der eine trennende Funktion von der gewerblichen zur wohnbaulichen Nutzung aufweist. Innerhalb dieses Grünzuges befinden sich viele Bäume sowie im Norden des Plangebietes im Bereich des Rodelwegs sogar eine Waldfläche.

Das Plangebiet fällt von Nordosten nach Südwesten um ca. 6 m ab.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für die ehemals gewerblich genutzten Flächen Am Metallwerk über die Buschkampstraße. Die bestehende Wohnsiedlung kann entweder von der Buschkampstraße im Süden oder der Karl-Oldewurtel-Straße im Norden verkehrlich erschlossen werden.

Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Süden ein großer gewerblicher Betrieb sowie Wohngebäude, die sich vom Süden über den westlich an das Plangebiet anschließenden Bereich bis nördlich des Plangebietes erstrecken.

Die Realschule Senne sowie die Bahnhofsschule befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

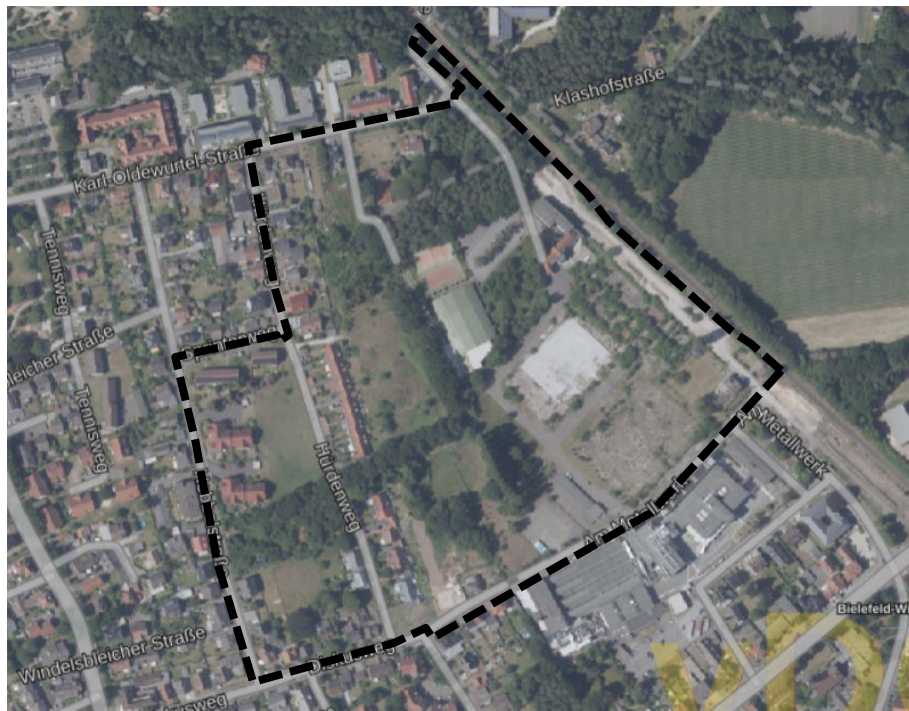


Abb. 3: Darstellung des Geltungsbereichs auf dem Luftbild
[eigene Darstellung, Quelle: OLKD, Dezember 2022]

4. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Durch den Regionalplan wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/ S 69 ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung (einschließlich der Vorrangnutzungen und -funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehenen Flächen) sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in den Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) beibehalten werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben.



Abb. 4: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem Regionalplan
[eigene Darstellung, Quelle: OLKD, Dezember 2022]

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld stellt im Osten des Plangebietes eine „Gewerbliche Baufläche“ und im westlichen Bereich des Plangebietes eine „Wohnbaufläche“ dar. Zwischen diesen beiden Flächen ist eine „Grünfläche“ dargestellt, die im Norden in eine „Waldfläche“ übergeht.

Da sich die Aufteilung der Flächen durch die Neuordnung des Areals ändern wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (266. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohn- und Gewerbestandort Am Metallwerk“).

Die neue Abgrenzung der Art der Nutzungen kann erst im weiteren Bebauungsplanverfahren planerisch geklärt und dann als neue Darstellung für den FNP übernommen werden. Die Änderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt

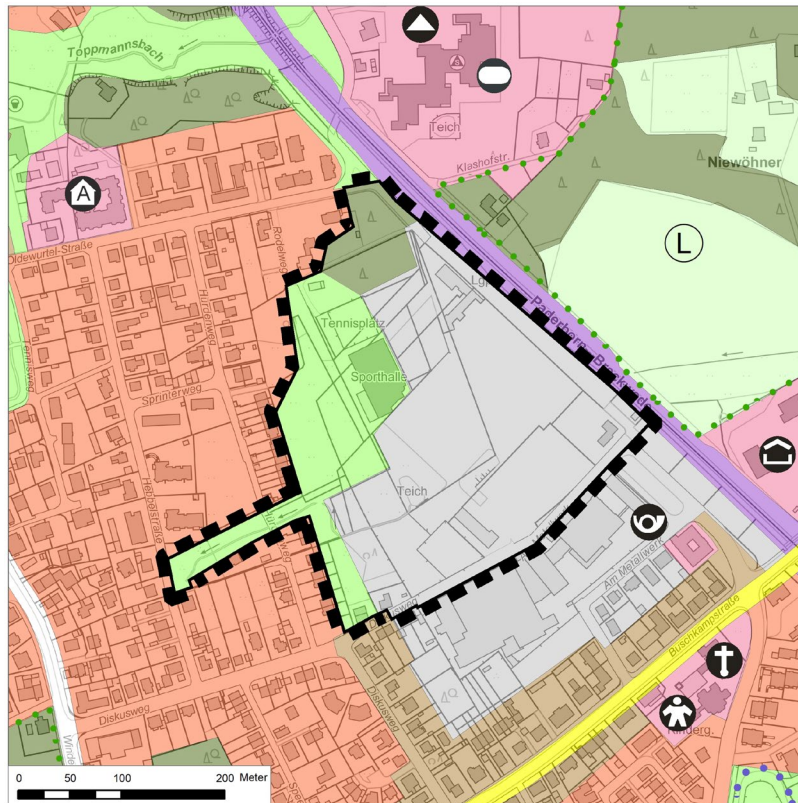


Abb. 5: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem Flächennutzungsplan
[eigene Darstellung, Quelle: OLKD, Dezember 2022]

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Dieser grenzt lediglich im Westen des Geltungsbereiches östlich der Bahntrasse an das Plangebiet an.

Das Plangebiet wird derzeit größtenteils dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet. Lediglich Teilflächen im westlichen Bereich des Plangebietes gehören dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und sind somit nach § 34 BauGB zu bewerten.

5. Städtebauliches Konzept

Das Areal soll grundsätzlich in drei Teilbereiche aufgeteilt werden:

Im Westen des Plangebietes soll ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und im Osten ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO entwickelt werden. Dazwischen soll sich eine Grünfläche erstrecken, die die beiden Nutzungen, u.a. aus Gründen des Immissionsschutzes, voneinander trennt.

Zu Gunsten der Erweiterung der bestehenden Wohnsiedlung im Westen des Plangebietes und der damit einhergehenden Verschiebung des Grünzugs, wird die gewerbliche Baufläche sich im Vergleich zum jetzigen Stand verkleinern.

Die genaue Lage und Größe der Flächen sowie ein detailliertes Konzept werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

Aufgrund des aktuellen Planungsstands kann noch nicht festgestellt werden wie viele neue Wohneinheiten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 69 geschaffen werden können.

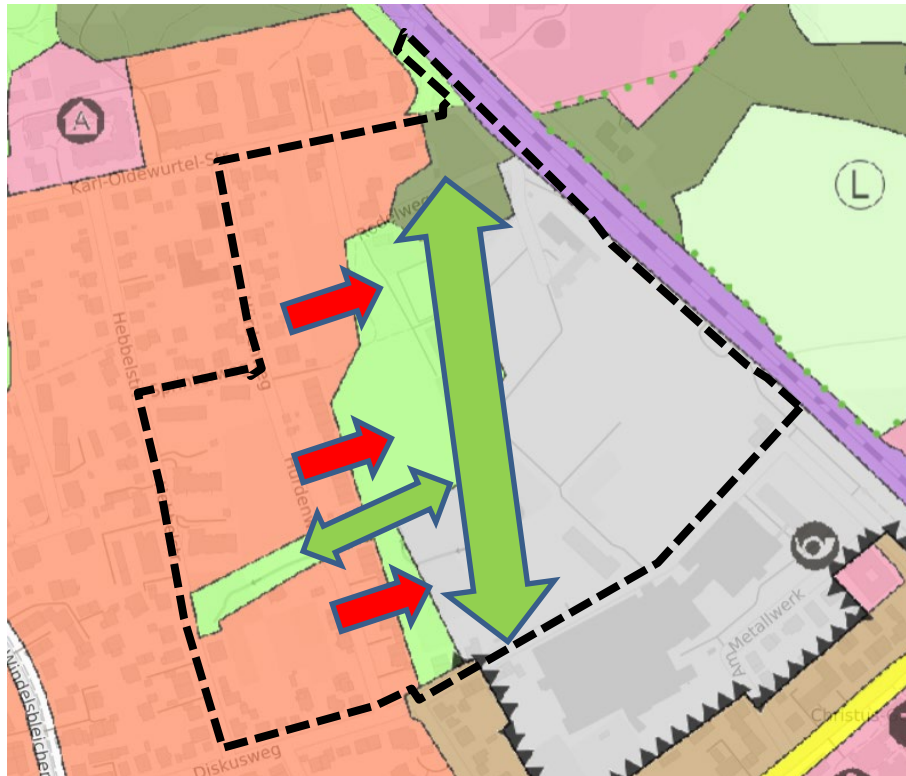


Abb. 6: Darstellung des Konzeptes zur Neuordnung
[eigene Darstellung, Quelle: OLKD, Dezember 2022]

6. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Konkrete Festsetzungen zur Art sowie zum Maß der baulichen Nutzung werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

5.2. Verkehr und Erschließung

Die Einzelheiten der inneren Erschließung des Plangebiets werden im weiteren Verfahren auf Grundlage einer Verkehrsuntersuchung erarbeitet.

5.3. Immissionsschutz

Stand: Vorentwurf, Dezember 2022

Im weiteren Verfahren ist eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Lärmeinwirkungen durch die umliegenden Straßen und die Schienenstrecke (Bielefeld-Paderborn) sowie das geplante Gewerbegebiet durchzuführen.
Auf dieser Grundlage werden Festsetzungen zum Lärmschutz zum Entwurf erarbeitet.

5.4. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Unmittelbar am nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Realschule Senne. Im Südosten des Plangebietes befindet sich die Bahnhofsschule.

Im näheren Umfeld des Bebauungsplanes Nr. I/ S 69 gibt es drei Kindertagesstätten. Darunter fallen die Kindertagesstätte St. Bartholomäus an der Vormbrockstraße 3, die AWO KiTA Jahnstraße sowie das Familienzentrum Christus-Kindergarten an der Hermann-Windel-Straße 2.

Die durch die zusätzlichen Wohneinheiten entstehenden Bedarfe an Kita- und Schulplätzen werden im weiteren Verfahren ermittelt.

5.5. Freizeit, Erholung und Sport

Etwa 200 m westlich des Plangebietes befindet sich der Spielplatz „Windelsbleicher Straße“ im Sennepark.

Der durch den Bebauungsplan zusätzlich entstehende Bedarf an Spielflächen wird im weiteren Verfahren auf Grundlage der möglichen Zahl an Wohneinheiten ermittelt.

5.6. Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Nach der Bodenkarte ist der Untergrund für eine Versickerung geeignet. Im weiteren Verfahren wird mit dem Umweltamt abgestimmt, ob eine Versickerung im Bereich des Altstandortes AS262 möglich ist.

Das Niederschlagswasser im Plangebiet wird im Mischsystem entwässert und wird an der Einleitungsstelle E 11/1 in den Reiherbach eingeleitet.

Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungskonzept erstellt und geprüft auf welche Weise das Plangebiet entwässert werden kann.

6. Belange des Umweltschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/ S 68 befindet sich ein großer Bestand an alten Eichen sowie z.T. auch Wäldern. Zudem verlaufen das Gewässer 40.15 (verrohrt) und das Gewässer 40.15.01 im Plangebiet. Das Konzept sieht vor den Baumbestand sowie die Gewässer überwiegend zu erhalten und in einen Grünzug zu integrieren. Im weiteren Verfahren wird der erhaltenswerte Baumbestand voraussichtlich mit Angaben zu Baumart, Kronen- und Stammumfang eingemessen.

Die Belange des Naturschutzes sowie des Artenschutzes werden im weiteren Verfahren durch die Beteiligung der entsprechenden Träger öffentlicher Belange sowie der Ämter und der Öffentlichkeit und entsprechender Fachgutachten entsprechend gewichtet werden.

Im Plangebiet befindet sich zudem die Altlast AS262. Da Boden und Grundwasser mit Chlorkohlenwasserstoffen verunreinigt sind, wird das verunreinigte Grundwasser seit den 1980er Jahren saniert. Wie bei einer Neuordnung des Areals mit den Verunreinigungen umgegangen wird, ist im weiteren Verfahren zu klären.

Die Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt im weiteren Verfahren.

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Initiative für die Planung beruht auf einer Initiative der Stadt Bielefeld zur Neuordnung und Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Gewerbeflächen am Metallwerk.

Ob die Aufstellung des Bebauungsplanes im weiteren Verfahren durch die Stadt Bielefeld selbst oder ein externes Planungsbüro erarbeitet wird, wird im weiteren Verfahren geklärt.

Die finanziellen Auswirkungen für den Haushalt der Stadt Bielefeld werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Bielefeld, im Dezember 2022

Erarbeitet durch die Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52