



# **Stadt Bielefeld**

**Stadtbezirk Heepen**

## **Bebauungsplan Nr. III/ O 6 Teilplan 1 2. vereinfachte Änderung**

- Übersichtsplan
- Auszug aus dem  
rechtsverbindlichen B.Plan - Nr. III/ O 6 Teilplan 1 - Nutzungsplan -
- 2. Änderung des B.Planes - Nr. III/ O 6 Teilplan 1 - Nutzungsplan -
- Textliche Festsetzungen
- Begründung

# Übersichtsplan

R 3471 663 m

H 5765 413 m



Datum: 02.02.2010 / Maßstab ca. 1 : 2501 (der exakte Maßstab ist abhängig von ihren Einstellungen)

© Vermessungs- und Katasteramt

GE III. GRZ 0.6  
GFZ 1.6

ZULÄSSIG NUR NICHT STÖRENDE ODER  
NICHT WESENTLICH STÖRENDE BETRIEBE

Festsetzung gem. § 8 Abs. 4 BauNVO

Kuckucksweg

Friedrich - Hagemann Straße

432

421

379

172-174  
176-178  
180-182

# 2.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/ O 6 Tpl 1

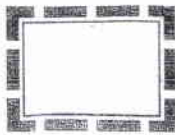


# Textliche Festsetzungen

## Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

## Planzeichenerklärung



Grenze des Änderungsbereiches



Gewerbegebiete (§ 8 Bau NVO) zulässig sind nicht störende oder nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe



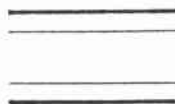
Baugrenze



offene Bauweise



Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze



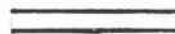
öffentliche Verkehrsfläche

Gehweg

Fahrbahn

Gehweg

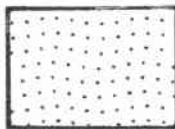
Unterteilung im Einzelnen nur nachrichtlich



Weg



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke und der Stadt Bielefeld



Öffentliche Grünfläche

## Katastergrundlage



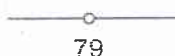
Gebäude mit Hausnummer



Überdachung oder Balkon



Nebenanlage, Garage



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

79



Flurgrenze und Flurnummer

Flur 5

## **Begründung zur 2. Änderung**

### **1. Allgemeines / Verfahren**

Gemäß der §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2006 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)) soll der Bebauungsplan Nr. III/ O 6 TP1 für das Gebiet Kuckucksweg geändert werden.

Durch die 2. Änderung werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes entsprechend den heutigen Zielvorstellungen getroffen. Hierdurch werden die Voraussetzungen für den bereits erfolgten Ausbau und die Abrechnung des Kuckucksweges als Vollzugsmaßnahmen des Baugesetzbuches geschaffen.

Da durch die vorgenannten Maßnahmen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Im vereinfachten Verfahren kann von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen werden.

Weiterhin wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen.

### **2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes / Abgrenzung des Plangebietes**

Das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/ O 6 Teilplan 1 liegt in der Gemarkung Oldentrup, Flur 4. Der Geltungsbereich ist durch die im Entwurfsplan vorgenommene Abgrenzung kenntlich gemacht.

Das Plangebiet der 2. vereinfachten Änderung hat eine Größe von ca. 1.875 m<sup>2</sup>

Im Bereich des Hauses Nr. 73 ist eine Fahrbahnbreite von 3,50 m und beidseitig 1,60 m breite Gehwege ausgebaut.

Für den Abschnitt von Haus Nr. 70 bis Haus Nr. 56 ist die Fortführung des Trennprinzips, d.h. Neuanlage von beidseitigen 1,75 m breiten Gehwegen erfolgt. Die Fahrbahn hat eine Breite von 5,00 m erhalten.

Die im Bereich der 2. Änderung des B- Planes Nr. III/ O 6.1 südöstlich des Kuckucksweges gelegenen Baugrundstücke sind entsprechend der Festsetzung als Gewerbegebiet bebaut.

### **3. Planungsgrundsätze und Abwägung**

#### **3.1 Städtebauliche Konzeption / Beschreibung der Maßnahme / Erschließung**

Der zwischen Brückenstraße / Friedrich-Hagemann-Straße und Buswendeanlage verlaufende Kuckucksweg ist endgültig hergestellt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/ O 6 Teilplan 1 setzt hier eine durchgehende öffentliche Verkehrsfläche von 12,00 m Breite fest, um insbesondere das Durchführen einer Buslinie zu ermöglichen. Da diese Option nicht mehr weiterverfolgt wird, ist der Kuckucksweg nunmehr um einige Meter reduziert und ohne Kraft-

fahrzeug-Durchgangsverkehr realisiert worden. Mit der Bebauungsplanänderung werden die Voraussetzungen für die Abrechnung des Kuckucksweges geschaffen.

Die weiteren bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu dem straßenbegleitenden Gewerbegebiet bleiben unberührt.

Die nicht mehr für verkehrliche Belange benötigten Teilflächen der bislang ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen den angrenzenden Baugebieten zugeordnet. ( Vorgartenflächen)

Der Bebauungsplan Nr. III/ O 6 Teilplan 1 „Hagemanns Ziegelei“ wird für den Bereich zwischen Kuckucksweg 54 bis zur Einmündung in die Brückenstraße/ Friedrich-Hagemann Straße entsprechend geändert.

### 3.2 Belange der Wirtschaft

Die Festsetzungen zu den Gewerbegebieten im Änderungsbereich bleiben bestehen. Die weiteren bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu den straßenbegleitenden Baugebieten bleiben unberührt.

Die nicht mehr für verkehrliche Belange benötigten Teilflächen der bislang ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen den angrenzenden Baugebieten zugeordnet. ( Vorgartenfläche)

### 3.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Änderungsgebiet befinden sich keine eingetragenen Bau- oder Bodendenkmäler.

### 3.4 Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege

Durch die Bebauungsplanänderung werden planerisch im Ergebnis weniger Flächen versiegelt, so dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich werden.

### 3.5 Belange des Umweltschutzes

Mit der Breitenreduzierung der festgesetzten Verkehrsflächen ergibt sich eine planerische Verringerung der Flächenversiegelung, so dass durch diese Bebauungsplanänderung keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### 3.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Durch die Reduzierung der Straßenbreiten der bislang festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen liegen Kanäle oder Leitungen innerhalb nicht überbaubarer Grundstücksflächen und sind hier als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festzusetzen.

Hinweis zu Leitungsrechten:

Die Stadt Bielefeld-Umweltbetrieb ist berechtigt, in den privaten Grundstücks-/ Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücks-/ Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzeln Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen ( z.B. Lärmschutzwall ) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist