



Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Bebauungsplan Nr. III/ O 6 Teilplan 1

„Hagemanns Ziegelei“

Anlage C

- Begründung
- Satzungsbeschluss

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.

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

2. Ablauf des Bauleitplanverfahrens

Aufstellungs- / - Entwurfsbeschluss Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss vom 27.04.2010

Bekanntmachung: 22.05.2010

Offenlage: 04.06.2010 bis 05.07.2010

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: 19.05. – 30.06.2010

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden von der Stadtwerke Bielefeld GmbH Anregungen vorgebracht, die vorhandenen Versorgungsanlagen planungsrechtlich zu sichern.

Der Bebauungsplan setzt nunmehr gem. § 9 Abs. 1 Ziff 13 BauGB eine 110.000 Volt Kabeltrasse als Führung von Versorgungsleitungen sowie einen Standort für Versorgungsanlagen – Elektrizität in der Größe von 3 x 5 m gemäß § 9 Abs. 1 Ziff 12 BauGB fest.

In diesem Zusammenhang wird auf die Leitungstrasse zum Stationsgebäude ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festgesetzt. Die Versorgungsanlagen sind bereits vorhanden. Der Standorte werden lediglich planungsrechtlich gesichert. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.

3. 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 m²

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.

4. Planungsgrundsätze und Abwägung

4.1 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 Kraftfahrzeug-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.

4.2 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)

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Änderungsgebiet befinden sich keine eingetragenen Bau- oder Bodendenkmäler.

4.4 Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege

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

4.5 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.

4.6 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 tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten.

Die im Bereich der Friedrich-Hagemann-Straße verlaufende 110.000 Volt Kabeltrasse wird innerhalb des Plangebietes gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt.

Ebenso wird eine vorhandene Elektronetzstation mit dem zugehörigen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld und der Stadtwerke Bielefeld GmbH gem. § 9 (1) Nr. 12 und 21 BauGB planungsrechtlich gesichert.

5. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O6/ Teilplan 1 werden die zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/O6 Teilplan 1 – soweit sie den Geltungsbereich dieser Änderung betreffen – überplant.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Größe des Änderungsgebietes beträgt ca. 1.875 m². 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.

8. Finanzielle Auswirkungen

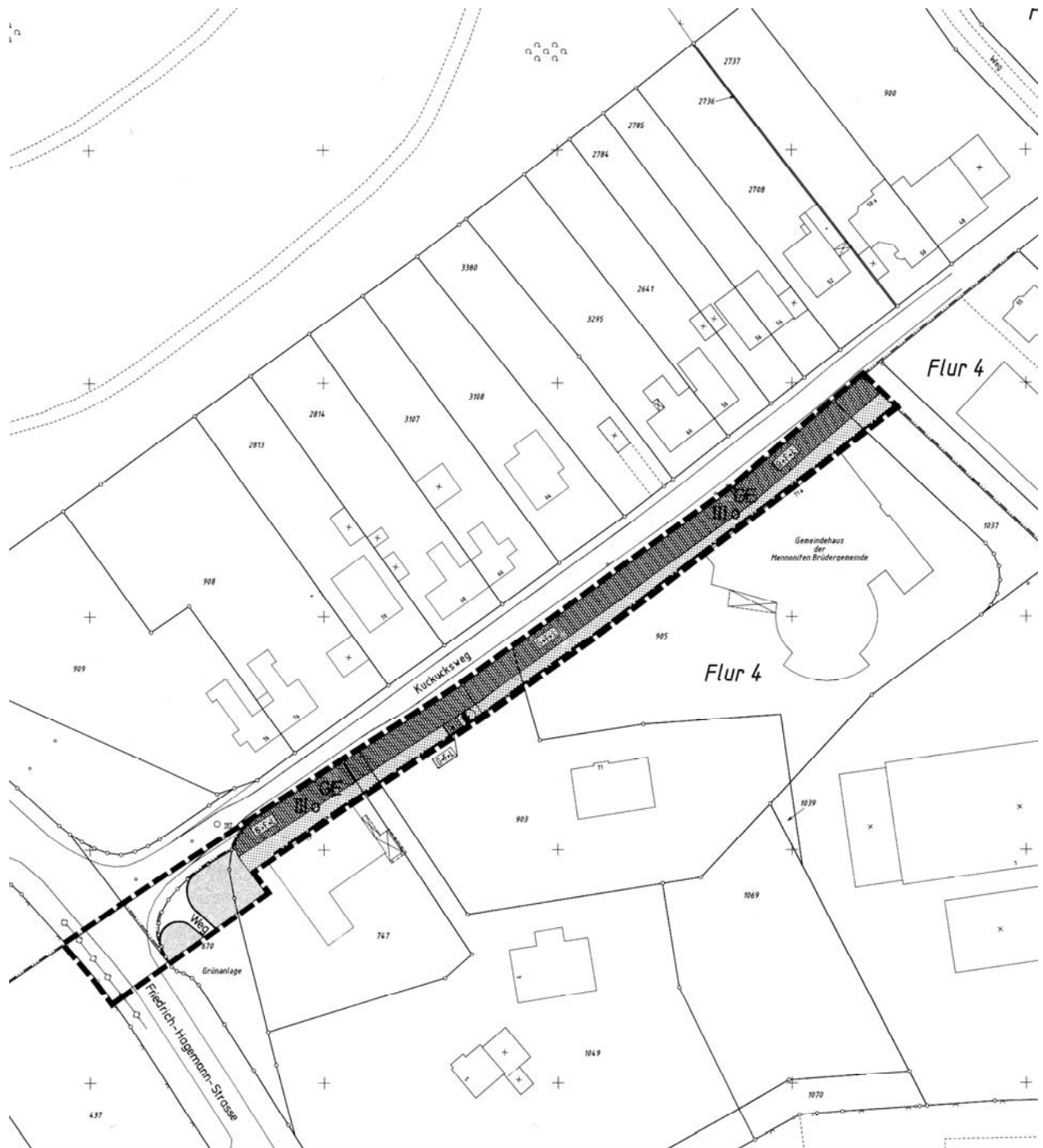
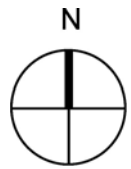
Der Bebauungsplan wird vom Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Die Ausbaukosten für den Kuckucksweg zwischen Friedrich-Hagemann-Straße und Wendeplatz belaufen sich einschließlich Beleuchtung, abfalltechnische Beratung, Deponiegebühren und Vermessung auf ca. 450.000 €.

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 6 sowie die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 55.00 sind erforderlich, um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes entsprechend den heutigen Zielvorstellungen zu treffen.

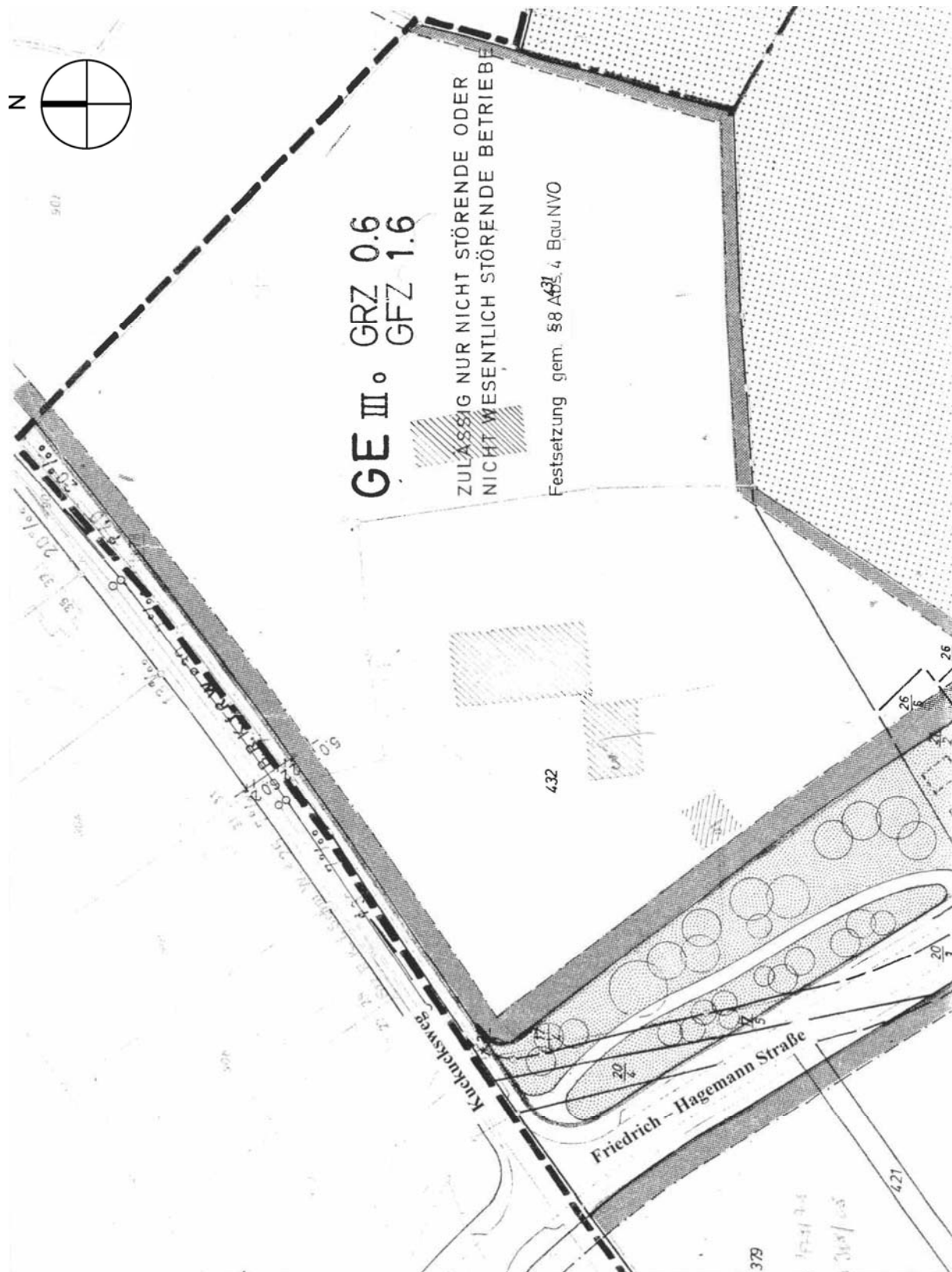
Hierdurch werden die Voraussetzungen für die Abrechnung des Kuckucksweges als Vorzugsmaßnahmen des Baugesetzbuches geschaffen.

Die Ausbaukosten können bis zu 90 % auf die Anlieger umgelegt werden. Die jährlichen Folgekosten betragen ca. 20.000 € incl. Beleuchtung.

**2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 6 Tpl 1
ohne Maßstab**



Auszug aus dem rechtsverbindlichen B-Plan III/O 6 Tpl 1
Ohne Maßstab





Übersichtsplan ohne Maßstab

