



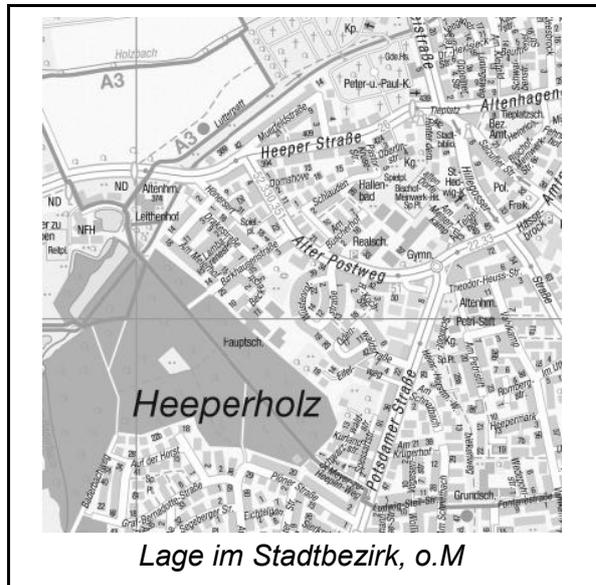
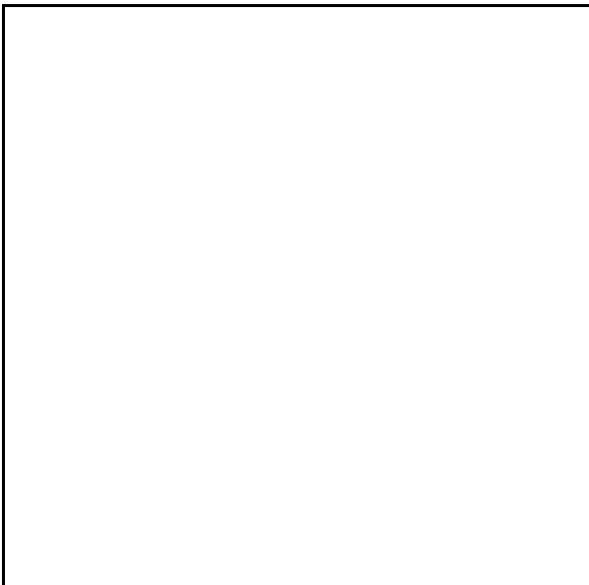
# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Heepen

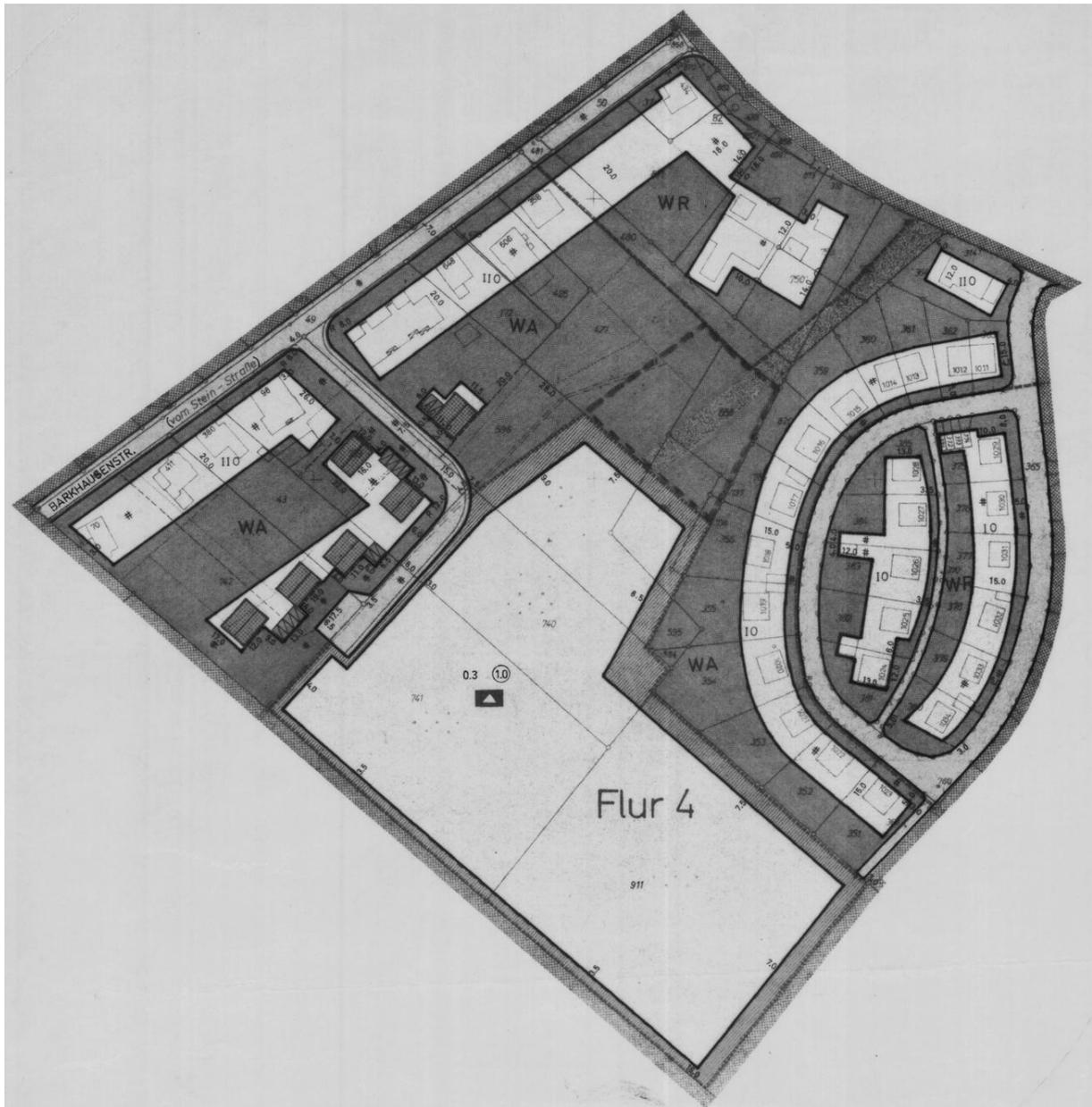
# Bebauungsplan Nr. III/H 2/1

„Heepen –West - Teilplan Schule“

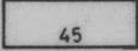
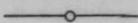
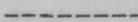
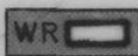
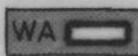
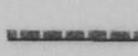
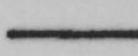
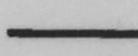
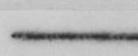
## 1. Änderung



**Anlage 1: rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/H 2/1 „Heepen- West, Teilplan Schule“ (1969) sowie Rechtsgrundlagen und textliche Festsetzungen (ohne Maßstab)**



# ERLÄUTERUNG

	VORHANDENE BEBAUUNG MIT HAUSNUMMER
	VERKEHRSFLÄCHE
	GRÜNFLÄCHE
	FLURSTÜCKSGRENZE
	GEPLANTE FLURSTÜCKSTEILUNG (NACHRICHTLICH)
	WOHNGEBÄUDE 2-GESCHOSSIG SATTELDACH 30°
	GARAGEN FLACHDACH 5°
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
o	OFFENE BAUWEISE
	REINES WOHNGEBIET
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
	PLANGEBIETSGRENZE
	BAUGEBIETSGRENZE
	BAUGRENZE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	SCHULE
	BAULINIE
0.3	GRUNDFLÄCHENZAHL
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL

## **Rechtsgrundlage und textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (1969)**

### Rechtsgrundlagen:

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGB. I S. 341),

§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 25. Juni 1962 in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29.11.1960 und des § 9 BBauG,

Verordnung über die bauliche Ausnutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGB1. I S. 429).

► Da es sich im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes bei den textlichen Festsetzungen nur um eine Ergänzung handelt, wird auf die Darstellung der vollständigen textlichen Festsetzungen an dieser Stelle verzichtet.





# PLANZEICHENERKLÄRUNG

0



## Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1



## Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

2



## Maß der baulichen Nutzung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

1,0	0,3
-----	-----

Geschossflächenzahl (GFZ)

Grundflächenzahl (GRZ)

Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche

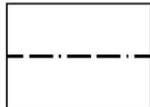
1,0

zulässige Geschosflächenzahl (GFZ), z. B. max 1,0

0,3

zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. max. 0,3

3



## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4

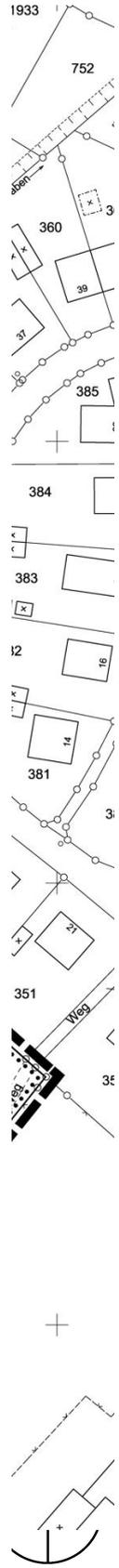
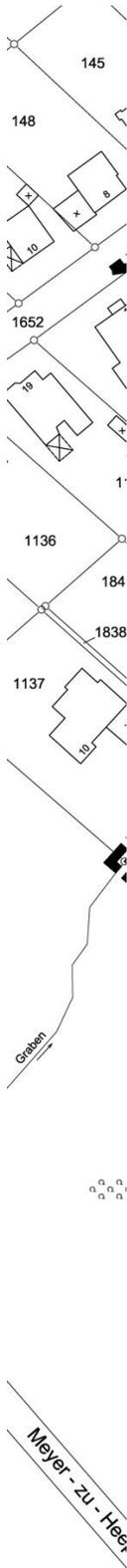


## Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St

Zweckbestimmung:  
Stellplätze





# PLANZEICHENERKLÄRUNG

5

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**



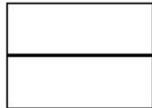
Flächen für den Gemeinbedarf



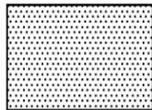
Zweckbestimmung - Schule

6

**Verkehrsflächen**

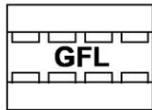


Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche

**Sonstige Planzeichen**



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

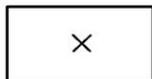
**Sonstige Darstellungen**



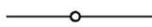
vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



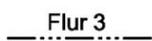
Überdachung oder Balkon



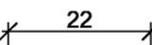
Nebenanlage, Garage



vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



Flurgrenze und Flurnummer



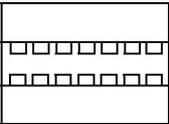
Bemassung (Meter)



## Rechtsgrundlage und textliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes (voraus. 2012)

Eine Anpassung an die BauNVO 1990 ist nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Sämtliche Rechtsgrundlagen behalten daher Bestandskraft (siehe Anlage 1).

Ergänzung der textlichen Festsetzungen um folgende Inhalte

<b>4</b>	<b>Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
	<p>4.1 <b><u>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</u></b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</p> <p>Zweckbestimmung: Stellplätze</p> <p>Innerhalb der Fläche ist keine Bebauung zulässig.</p> <p>Eine Versiegelung, sowie die Anlage und der öffentliche Betrieb eines Parkplatzes ist zulässig.</p>
	<b>Sonstige Planzeichen</b>
	<p><b><u>Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u></b> (§ 9 Abs. Nr. 21 BauGB)</p>

► Die übrigen textlichen Festsetzungen bleiben – gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes – unberührt.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>11</b>
1.1	Ausgangssituation, Planerfordernis	11
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	11
1.3	Ziele und Zwecke der Planung	11
1.4	Planungsvorgaben, Plangrundlagen	12
<b>2.</b>	<b>Erläuterung der Festsetzungen</b>	<b>12</b>
<b>3.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>Verfahren/ Kosten</b>	<b>13</b>
4.1	Verfahren	13
4.2	Kosten	13
<b>5.</b>	<b>Angaben zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung</b>	<b>14</b>

## 1. Allgemeines

Gemäß der §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), soll der Bebauungsplan Nr. III/H 2/1 „Heepen- West“ – Teilplan Schule für das Gebiet Beckerstraße und des Schulgeländes „Hauptschule Heepen“ hinsichtlich der ausgewiesenen Verkehrsfläche sowie der Fläche für den Gemeinbedarf geändert werden und im Bereich der Stellplatzanlage planungsrechtlich gesichert werden.

### 1.1 Ausgangssituation, Planungserfordernis

Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/H 2/1 „Heepen West“ – Teilplan Schule befindet sich im Süd- Westen des Stadtbezirks Bielefeld-Heepen (*vgl. Darstellung der Lage im Stadtgebiet*).

Die, gemäß der BauNVO 1962, ausgewiesenen Wohnflächen und Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Schule) sind bebaut. Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche der heutigen Beckerstraße wurde entgegen den Festsetzungen minder ausgebaut. Der Minderausbau beträgt ca. 270 m<sup>2</sup> (*vgl. Anlage 3*).

Hierdurch fehlt es an einem ausreichenden Wendepplatz. Die alternative und tatsächlich als solche genutzte Wendemöglichkeit auf dem Schulhofparkplatz ist planungsrechtlich nicht gesichert.

Nach einem rechtskräftigen Urteil des Verwaltungsgerichts Minden (Az. 5 K 174/84) berührt dieser Plan abweichende Ausbau die Grundzüge der Planung, so dass die Straßenherstellung nicht rechtmäßig ist (§ 125 Abs. 3 BauGB).

Die gleichwohl erteilten Erschließungsbeitragsbescheide wurden deshalb aufgehoben.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes III/H 2/1 soll dem bestehendem Planungserfordernis Rechnung getragen werden.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Für die vorliegende 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes III/H 2/1 ist die in Anlage 2 beschriebene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ gültig.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die folgenden Flurstücke:

1578, 1594, 1596, 1597, 1628, 1629, 1663, 1839 und 1840 sowie 1116 teilweise (Flur 4, Gemarkung Heepen)

### 1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Sicherung der verkehrlichen Situation in der Beckerstraße als Zubringerstraße zur Hauptschule und die damit einher gehende Herstellung der Rechtmäßigkeit des Straßenbaues sowie die sich dann dadurch ergebende Möglichkeit der Beitragserhebung. Zugleich sollen die vorhandenen Stellplatzflächen planungsrechtlich gesichert werden.

### 1.4 Planungsvorgaben, Plangrundlagen

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung auf dem Grundstück der Hauptschule Heepen „Fläche für den Gemeinbedarf (Zweck: Schule und Sporthalle) und die Beckerstraße als „Wohnbaufläche“ dar. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen.

## Bebauungsplan

Seit dem 13.01.1969 gilt für das Gebiet der 1. Änderung der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/H 2/1 (vgl. Anlage 1 „rechtskräftiger Bebauungsplan“), der hier Fläche für den Gemeinbedarf (Zweck: Schule) und öffentliche Verkehrsfläche ausweist.

Für den Bebauungsplan gilt die BauNVO von 1962.

## Landschaftsplan

Der Änderungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Nördlich schließt der Landschaftsplan Bielefeld-Ost mit der Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes an.

## Informelle Planungen

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine informellen Planungen (z.B. Rahmenpläne).

## **2. Erläuterung der Festsetzungen**

### 2.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Flächen auf den Flurstücken 1116, und 1840, die vormals zum Ausbau der Beckerstraße bestimmt waren, werden dem nord-westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen. Hier gelten die textlichen Festsetzungen gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan.

Die Grundstücke 1839 und 1840 sollen zudem zum Zwecke der Sicherung der Erschließung für das Flurstück 1137 mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu Gunsten des Flurstückes 1137 belastet werden.

### 2.2 Fläche für den Gemeinbedarf – Schule-

Die in der 1. Änderung dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf stellt die Fläche der heutigen Hauptschule Heepen dar.

Im Bereich des Parkplatzes an der Beckerstraße wurde die Baugrenze zurückgenommen.

Der bereits bestehende Parkplatz soll durch die Festsetzung als Stellplatz planungsrechtlich gesichert werden.

### 2.3 Verkehrsflächen

### *Öffentliche Verkehrsfläche*

Die in der 1. Änderung festgesetzte Verkehrsfläche spiegelt den tatsächlichen Ausbau der Beckerstraße und damit einen Minderausbau gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan wider.

Des Weiteren wird ein Teil der jetzigen Fläche für den Gemeinbedarf, auf der sich der Parkplatz befindet, als Verkehrsfläche festgesetzt.

Diese Verkehrsfläche dient der Sicherung der Wendemöglichkeiten für Pkw und Müllfahrzeuge in der Beckerstraße.

► Ferner wird festgehalten, dass alle darüber hinausgehenden textlichen Festsetzungen und Hinweise des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 13.01.1969 ihre Gültigkeit behalten.

### **3. Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 2,20 ha.

Allgemeines Wohngebiet	0,09 ha
Fläche für Gemeinbedarf	1,98 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,13 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>~ 2,20 ha</b>

### **4. Verfahren/ Kosten**

#### 4.1 Verfahren

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. d. § 3 Abs. 1 BauGB.

#### 4.2 Kosten

Der Bebauungsplan wird vom Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Darüber hinausgehende Kosten entstehen für die Stadt Bielefeld nach jetzigem Kenntnisstand nicht.

Durch die Sicherung der verkehrlichen Gegebenheiten und die Bewirkung einer rechtmäßigen Straßenherstellung ist die Möglichkeit gegeben, noch ausstehende Erschließungsbeiträge (ca. 12.000 €) zu erheben.

### **5. Angaben zur Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

In § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG ist geregelt, dass die Berücksichtigung der Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abschließend in der Bauleitplanung zu erfolgen hat.

Da die Änderung sich lediglich auf die Reduzierung von 270 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche und Festsetzung derselben als Wohnbaufläche bzw. Gemeinbedarfsfläche bezieht, sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Änderung des Bebauungsplanes auszuschließen.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einleitung in den Umweltbericht</b>	<b>16</b>
1.1	Ziele der Bauleitplanung	16
1.2	Ziele des Umweltschutzes	16
1.3	Untersuchungsrahmen des Umweltberichtes	17
<b>2.</b>	<b>Belange des Artenschutzes</b>	<b>18</b>

## 1. Einleitung in den Umweltbericht

Die Notwendigkeit eines Umweltberichtes leitet sich aus den Bestimmungen des § 2 Abs. 5 und § 2a BauGB und die Anlage zum BauGB ab.

Für die Vorentwurfsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/ H 2/1 wird der Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der einzelnen Belange festgelegt. Die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung sind insbesondere darauf ausgerichtet, Informationen für den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu erhalten.

Im Folgenden werden daher die Planungsvorgaben ausgewertet und der Detaillierungsgrad des Umweltberichtes dargelegt.

### 1.1 Ziele der Bauleitplanung

Siehe Anlage 5, Kapitel 1.

### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a BauGB dargelegt. Im vorliegenden Umweltbericht wird dokumentiert, wie diese Belange in der Bauleitplanung im Rahmen des ersten Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes III/ H 2/1 Berücksichtigung finden.

Im Zuge der Planaufstellung sind die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu beachten (*vgl. Anlage 5*).

Als Fachpläne des Naturschutzes gemäß Nr. 1b der Anlage zum BauGB ist der Landschaftsplan-Ost der Stadt Bielefeld anzuführen. Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Das Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „Ravensberger Hügelland“ liegt unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzend.

Natura 2000 und FFH- Gebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung.

## 1..3

Untersuchungsrahmen des Umweltberichtes

<b>Schutzgut</b>		<b>Untersuchungsumfang</b>	
Menschen	Immissionsschutz	Durch die geplante Umwidmung von Flächen werden keine Nutzungen festgesetzt, von denen eine Erhöhung der Immissionswerte ausgehen	(-)
	Erholung	Im Untersuchungsraum befinden sich keine Flächen, die der Erholung dienen.  In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Naherholungsgebiet. Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf dieses sollen dargelegt werden.	►
Arten und Biotope/ Flora und Fauna		Die Verkehrsflächen im Untersuchungsraum sind bereits versiegelt und die Bebauung existent. Durch die geplante Änderung wird keine weitere Versiegelung und Bebauung ermöglicht. Auswirkungen auf Flora und Fauna sind daher nicht zu erwarten	(-)
Boden	Altlasten	Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt	(-)
	Bodenschutz	Der größte Teil der Bodenfläche im Untersuchungsgebiet ist bereits heutzutage als Verkehrsfläche ausgebildet oder bebaut.  Von einer weiteren Versiegelung, die auf Grund der geplanten Bebauungsplanänderung ermöglicht werden, ist nicht auszugehen. Daher sind Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht zu erwarten	(-)
Wasser	Grundwasser	Beeinträchtigungen des	(-)

		Schutzgutes Grundwasser sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten	
	Oberflächen- und Niederschlagswasser	Oberflächengewässer werden durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert. Die Flächen sind bereits an das örtliche Regenwassernetz angeschlossen.	(-)
Klima und Luft		Die Karte der klimatischen Schutzzonen weist in dem Untersuchungsgebiet keine Klimaempfindlichkeit auf.  Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung auf die klimatische Situation abzuschätzen.	►
Landschaft und Landschaftsbild		Der Untersuchungsraum ist, soweit möglich, bebaut und versiegelt. Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten und eine Detaillierung bleibt aus	(-)
Kultur- und Sachgüter		Im Untersuchungsraum befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Objekte	(-)

## 2. Belange des Artenschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz abgeprüft werden. Die Auswirkungen der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Klima, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen.

Da der Bebauungsplan lediglich Änderungen im Bereich der Verkehrsfläche festsetzt, das Gebiet bereits bebaut ist und keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden, sind die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Eine Artenschutzprüfung ist nicht erforderlich.