

Anlage

C

Bebauungsplanes Nr. III/Br 37 „Grafenheider Straße - West“

- Übersichtsplan, Abgrenzungsplan- Vorentwurf, Straßenplanung, Nutzungsplan-Entwurf
- Textliche Festsetzung
- Begründung

Planungsstand: Entwurf, Dezember 2014

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Erstaufstellung:

Bebauungsplan Nr. III/Br 37 „Grafenheider Straße-West“

Verfahrensstand: Entwurf Dezember 2014



Lage im Stadtgebiet

Inhaltsverzeichnis:

Bebauungsplan Nr. III/Br 37 „Grafenheider Straße-West“, Erstaufstellung

I. Übersichtspläne und Planzeichnung

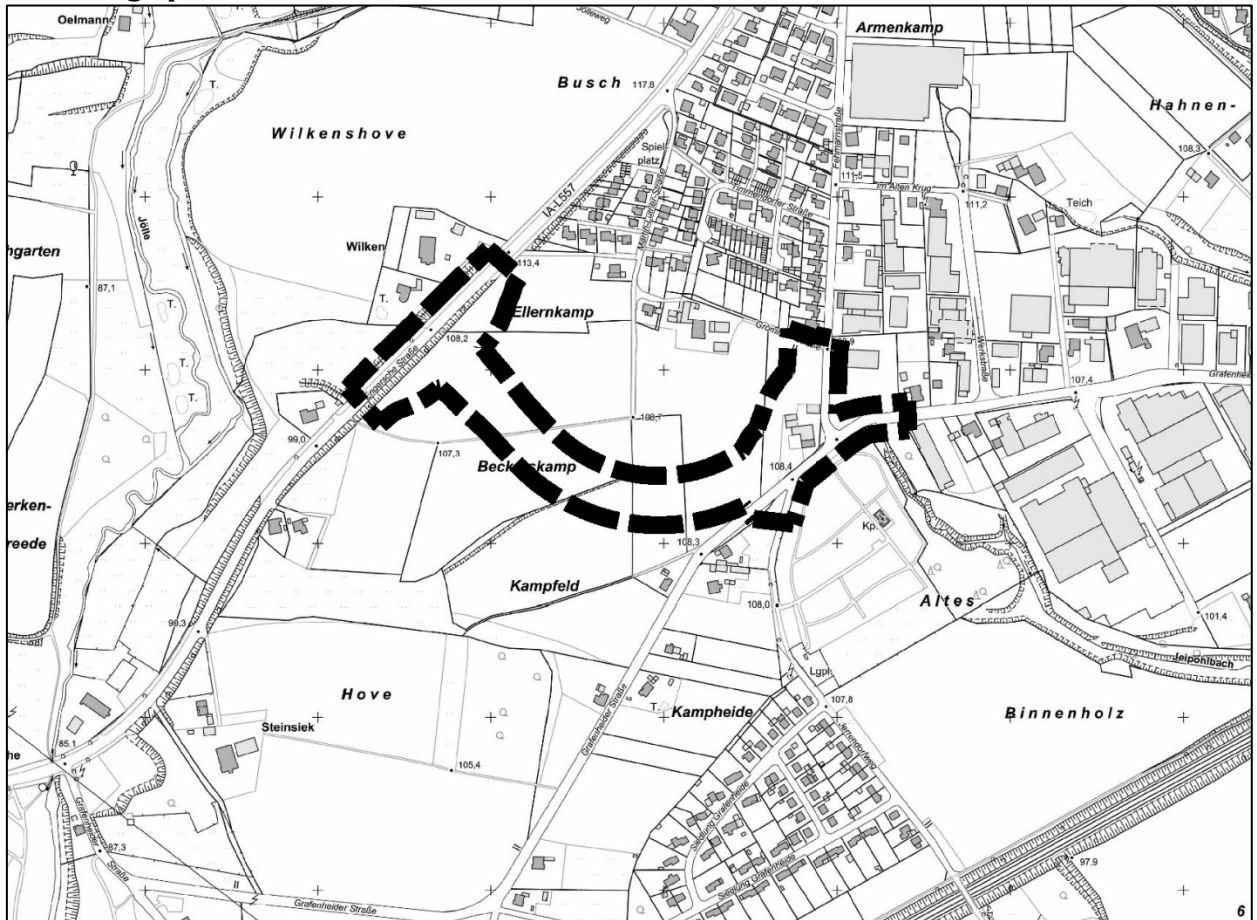
1. Lageplan, Übersicht
2. Abgrenzungsplan- Vorentwurf
3. Straßenplanung
4. Nutzungsplan- Entwurf Bebauungsplan Nr. III/Br 37 „Grafenheider Straße-West“
5. Angabe der Rechtsgrundlagen
6. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen, Signaturen der Katastergrundlage Bebauungsplan Nr. III/Br 37 „Grafenheider Straße-West“
7. Hinweise zur Beachtung

II. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Begründung (weitere Gliederung siehe dort)

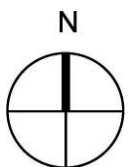
1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes Nr. III/A 14 und Planverfahren
2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben
4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation
5. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB
6. Ver- und Entsorgung
7. Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Belange der sozialen Infrastruktur
 - 7.2 Belange des verkehrlichen Immissionsschutzes
 - 7.3 Luftschadstoffe
 - 7.4 Belange des Klimas
8. Belange des Naturschutzes und des Artenschutzes
9. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
10. Belange von Freizeit und Erholung
11. Belange der Wirtschaft
12. Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB
13. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen
14. Flächenbilanz

I. Übersichtsplan und Planzeichnung

1. Lageplan, Übersicht

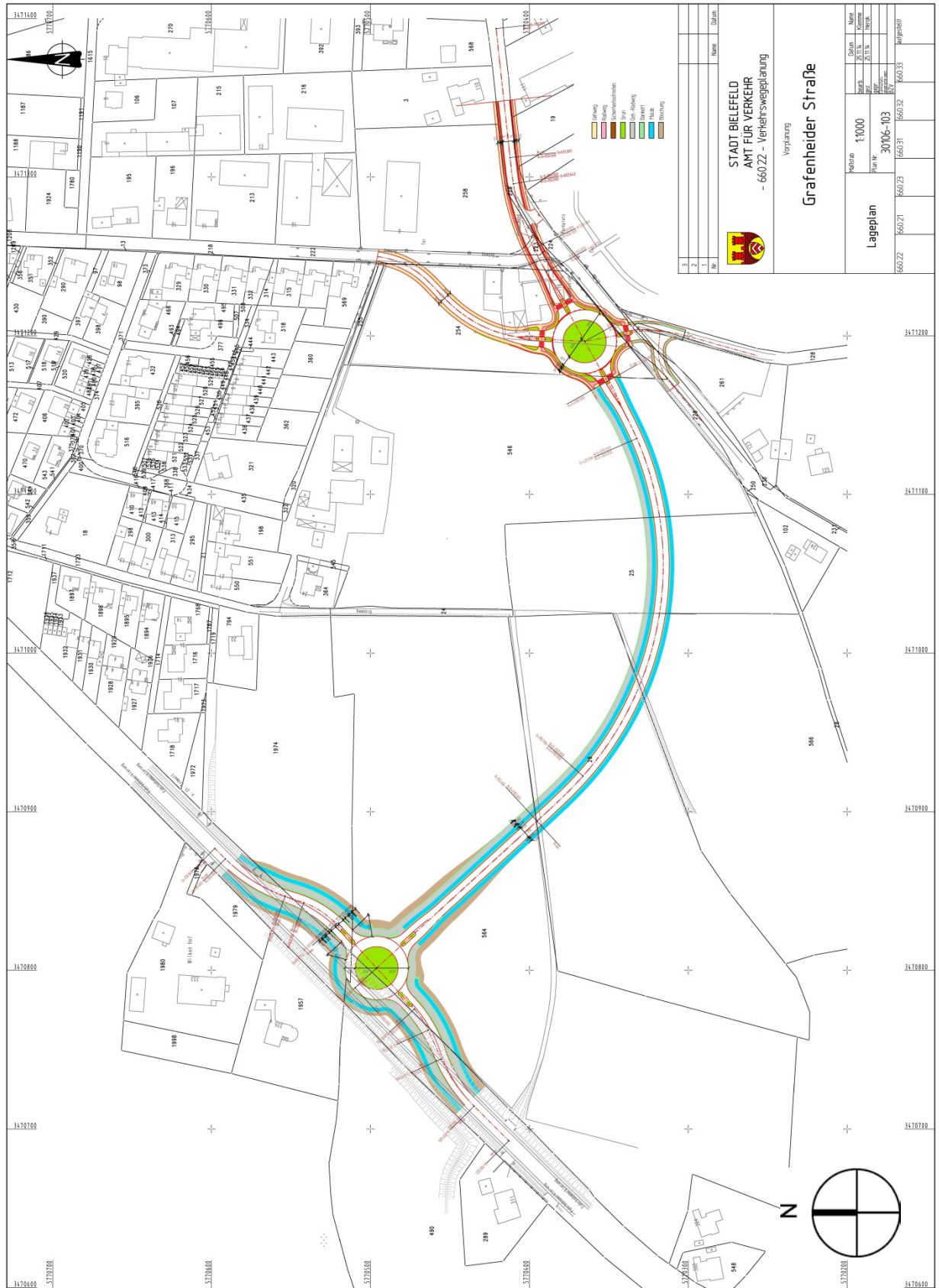


Übersicht: Bebauungsplan Nr. III/Br 37 „Grafenheider Straße-West“
(ohne Maßstab)



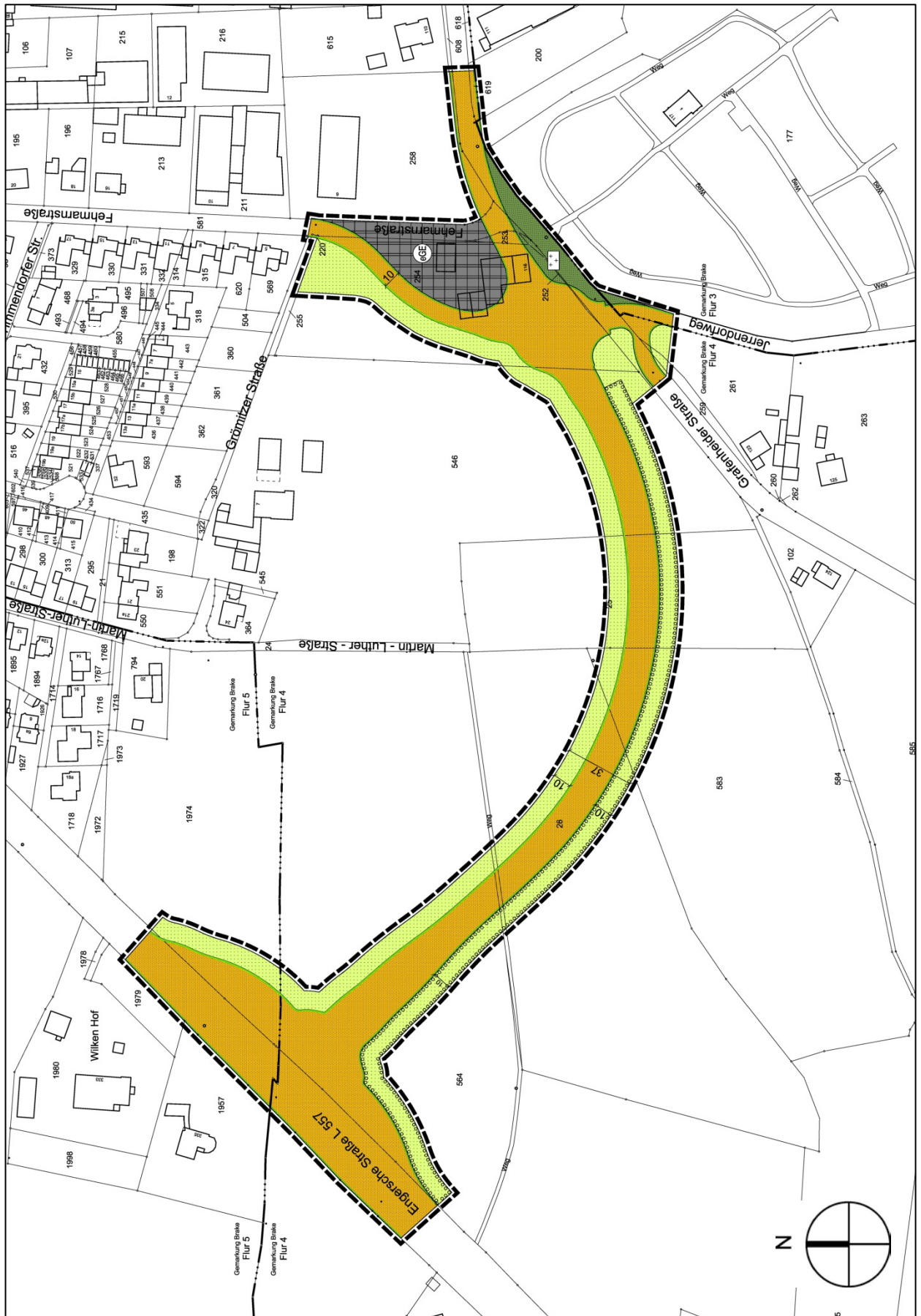
2. Abgrenzungsplan- Vorentwurf

3. Straßenplanung



Lageplan 3. Bauabschnitt „Grafenheider Straße-West“
(ohne Maßstab)

4. Nutzungsplan- Entwurf Bebauungsplan Nr. III/Br 37 „Grafenheider-Straße-West“ (ohne Maßstab)



5. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

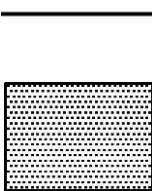
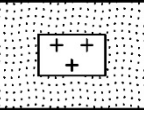
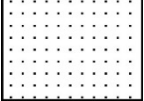
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

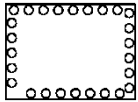
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).

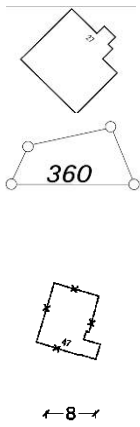
Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

6. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen, Signaturen der Katastergrundlage	
0.	Abgrenzungen
	0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB
1.	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	1. <u>Eingeschränktes Gewerbegebiet</u> gemäß § 8 BauNVO i.V. mit § 1 (4) Satz 1 BauNVO, 1.1. Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur nicht wesentliche störende Nutzungen, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem angrenzenden Hauptgrundstück stehen, zulässig.
2.	Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	2.1 <u>Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen</u> 2.2 <u>Straßenverkehrsfläche, öffentlich</u> Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn, Fuß- und Radwege, Verkehrsgrün, Entwässerungsmulden) erfolgt gemäß dem beigefügten Entwurf für die Straßenplanung.
3.	Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
	3.1 <u>Öffentliche Grünfläche</u> Zweckbestimmung Friedhof
4.	Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB
	4.1 <u>Fläche für die Landwirtschaft</u>

5.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
	5.1 <u>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB Auf der entsprechend gekennzeichneten Pflanzfläche mit einer Breite von 10 m südlich der Straßentrasse ist eine Baumreihe mit jeweils 15 m Pflanzabstand aus standortheimischen Hochstämmen I. Ordnung (z. B. Linden oder Eichen) mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. 5.1 <u>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB Gewerbliche „Vorgartenfläche“: Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen innerhalb des Gewerbegebietes ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen in einer Breite von mindestens 4,0 m (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) als Pflanzfläche für eine geschlossene Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Heckengehölze sind z. B. Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>), Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>). Diese Flächen dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Bereiche der zulässigen Zu-/Abfahrten auf die Grundstücke bleiben hiervon unbenommen, hier sind den verkehrlichen Anforderungen entsprechende Sichtfelder freizuhalten.
6.	Zuordnung externer Flächen und Maßnahmen als Ausgleich zu den Eingriffen durch die Planung gemäß § 1a (3) BauGB und § 9 (1a) BauGB
	6.1 <u>Zuordnung externer Flächen und Maßnahmen als Ausgleich zu den Eingriffen durch die Planung</u> gemäß § 1a (3) BauGB und § 9 (1a) BauGB Der ermittelte Kompensationsflächenbedarf beträgt insgesamt 8.731 m. Die externe Kompensationsfläche wird in dem ermittelten Umfang den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/Br 37 „Grafenheider Straße- West“, für die durch den Bebauungsplan erstmals Baurecht geschaffen wird, verbindlich zugeordnet. Die Deckung des Kompensationsflächenbedarfs in Höhe von 8.731 m² erfolgt auf der nachfolgend genannten externen Kompensationsfläche außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wie folgt: - Kompensationsfläche in der Gemarkung Milse, Flur 3,

	Flurstück 148 teilw. Als Maßnahme ist die Entwicklung einer Brachfläche vorgesehen, die die vollständige Kompensation des Bebauungsplanes Nr. III/ Br 37 gewährleisten wird. <i>Grundlage: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. III/ Br 37 mit Eingriffsermittlung, Maßnahmenbeschreibung, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten Dezember 2014.</i>
7.	Örtliche Bauvorschriften gemäß §86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
	<u>Werbeanlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1,2 BauO NRW Freistehende Werbeanlagen (ohne Fahnen) sind mit folgenden Einschränkungen als Hinweis an der Stätte der Leistung zulässig: a) Der Abstand der Werbeanlage von der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 1,0 m betragen. b) Die Gesamtansichtsfläche einer einzelnen Anlage darf die Größe von 5,0 m² nicht überschreiten. c) Die Gesamthöhe wird auf 6,0 m, bezogen auf die nächstgelegene Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche, begrenzt. d) Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist maximal 1 Einzelanlage oder 1 Gruppe von maximal 3 baugleichen Anlagen in räumlicher Beziehung zueinander und je angefangene lfd. 60 m Grundstücksbreite zulässig.
11.  The first diagram shows a building footprint with a small square inside, labeled '9'. The second diagram shows a plot boundary with a line and a circle, labeled '360'. The third diagram shows a building footprint with a line and a circle, labeled '47'.	Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage Vorhandene Bebauung mit Hausnummer Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer Wohngebäude im Plangebiet, die aufzugeben sind Maßangaben in Meter, hier z.B. 8,0 m

7. Hinweise zur Beachtung

1. **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.
2. **Altlasten:** Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
3. **Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:** Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind berechtigt, in den Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern.
4. **Artenschutz:** Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
Rodungen von Höhlenbäumen oder Gebäudeabriss sind möglichst in den Wintermonaten, d. h. in der Zeit vom 15. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Grundsätzlich ist auch außerhalb dieser Ausschlusszeiträume eine Begleitung von Rodungsmaßnahmen sowie von Rück- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden etc. durch einen Biologen erforderlich, wenn potenzielle Quartiere (z.B. Scheunen oder Spalten in verbliebenden Gehölzen oder Gebäuden als Quartiere für Eulen, Fledermäuse etc.) betroffen sein können. Vor Rodung oder Abriss sind Höhlenbäume bzw. Gebäude von Fachgutachtern zu kontrollieren.
5. **Erlaubnisfeld Herford:** Aus bergbehördlicher Sicht wird zur Information darauf hingewiesen, dass sich die Planfläche über dem bergrechtlichen Erlaubnisfeld „Herford“ befindet. Inhaberin der Erlaubnis ist die BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (Hannover) und die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (Hamburg). Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe. Unter „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Diese Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem vorläufigen Konkurrenzschutz und klärt nur grundsätzlich, welcher Unternehmer befristet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Die Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass konkrete Umweltauswirkungen damit noch nicht verbunden sind. Erforderlich wären dafür erst noch konkrete Genehmigungsverfahren mit den üblichen Beteiligungsverfahren etc.
6. **Bombenblindgänger:** Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt.
Für die in der beigelegten Karte dargestellten Bereiche sind folgende Maßnahmen vor einer Bebauung durchzuführen:
Für den in blau schraffierte Bereich (nördliche Engersche Straße) sind keine Maßnahmen erforderlich, da in den Luftbildern keine erkennbaren Belastungen vorliegen.

In dem grün schraffierten Bereich (westlicher Trassenabschnitt 3. BA Grafenheider Straße-West) befinden sich zwei mutmaßliche Blindgängereinschlagstellen (VP 1000 und VP 1001), die vor Beginn der Baumaßnahmen zu überprüfen sind. Nach Überprüfung der zwei Blindgängereinschlagstellen können in dem grün schraffierten Bereich Erdarbeiten bis zu einer Tiefe von 2,50m durchgeführt werden. Bei Baugruben mit einer größeren Tiefe als 2,50m ist eine erneuerte Detektion von der Baugrubensohle aus erforderlich. Spezialtiefbauarbeiten (Spundwände, Bohrpfehlwände, Berliner verbau, Bohrungen für Erdwärmesonden u.a.) erfordern darüber hinaus weitere Sicherheitsüberprüfungen gemäß Anlage 1 der TVVKpfMiBesNRW).

In dem rot schraffierten Bereich befindet sich eine Blindgängereinschlagstelle (VP 1002). Dieser Bereich muss vor den Baumaßnahmen überprüft werden. Zudem ist in den rot schraffierten Bereichen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Spezialtiefbauarbeiten (Spundwände, Bohrpfehlwände, Berliner verbau, Bohrungen für Erdwärmesonden u.a.) erfordern darüber hinaus weitere Sicherheitsüberprüfungen gemäß Anlage 1 der TVVKpfMiBesNRW).

Da weitere Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden können sind grundsätzlich alle Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizei (Tel. 0521/5450) oder die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) zu benachrichtigen.

