

Anlage

C

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

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

Planungsstand: Satzung , August / September 2015

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Erstaufstellung:

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

Verfahrensstand: Satzung August / September 2015



Lage im Stadtgebiet

Inhaltsverzeichnis:

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

I. Übersichtspläne und Planzeichnung

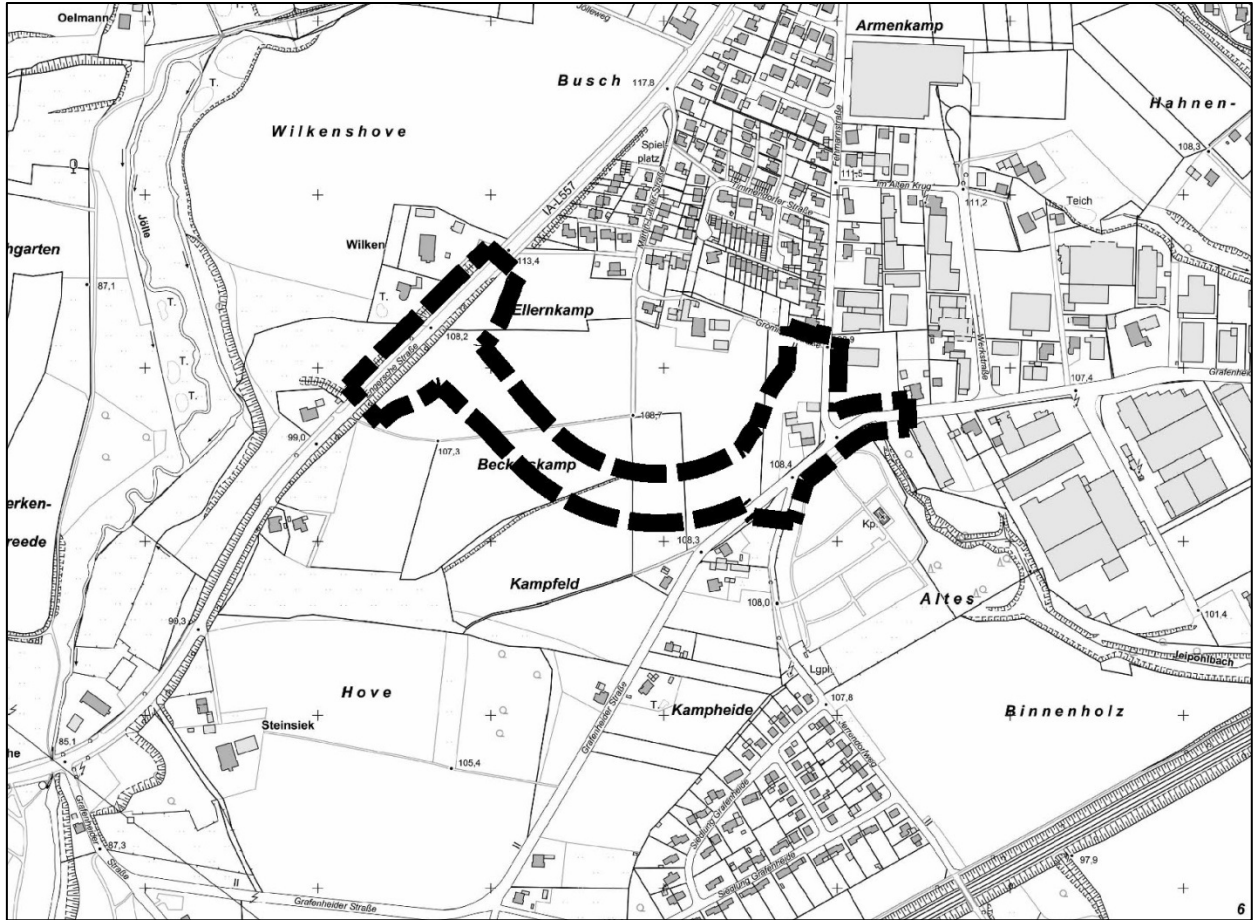
1. Lageplan, Übersicht
2. Abgrenzungsplan- Vorentwurf
3. Straßenplanung (Entwurf)
4. Nutzungsplan- Entwurf Bebauungsplan Nr. III/Br 37 „Grafenheider Straße-West“
3. Straßenplanung (Satzung)
4. Nutzungsplan (Satzung) Bebauungsplan Nr. III/Br 37 „Grafenheider Straße-West“
7. Angabe der Rechtsgrundlagen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

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

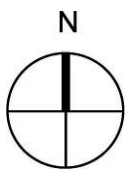
1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes Nr. III/A 14 und Planverfahren
2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben
4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation
5. Planungsrechtliche Festsetzungen 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

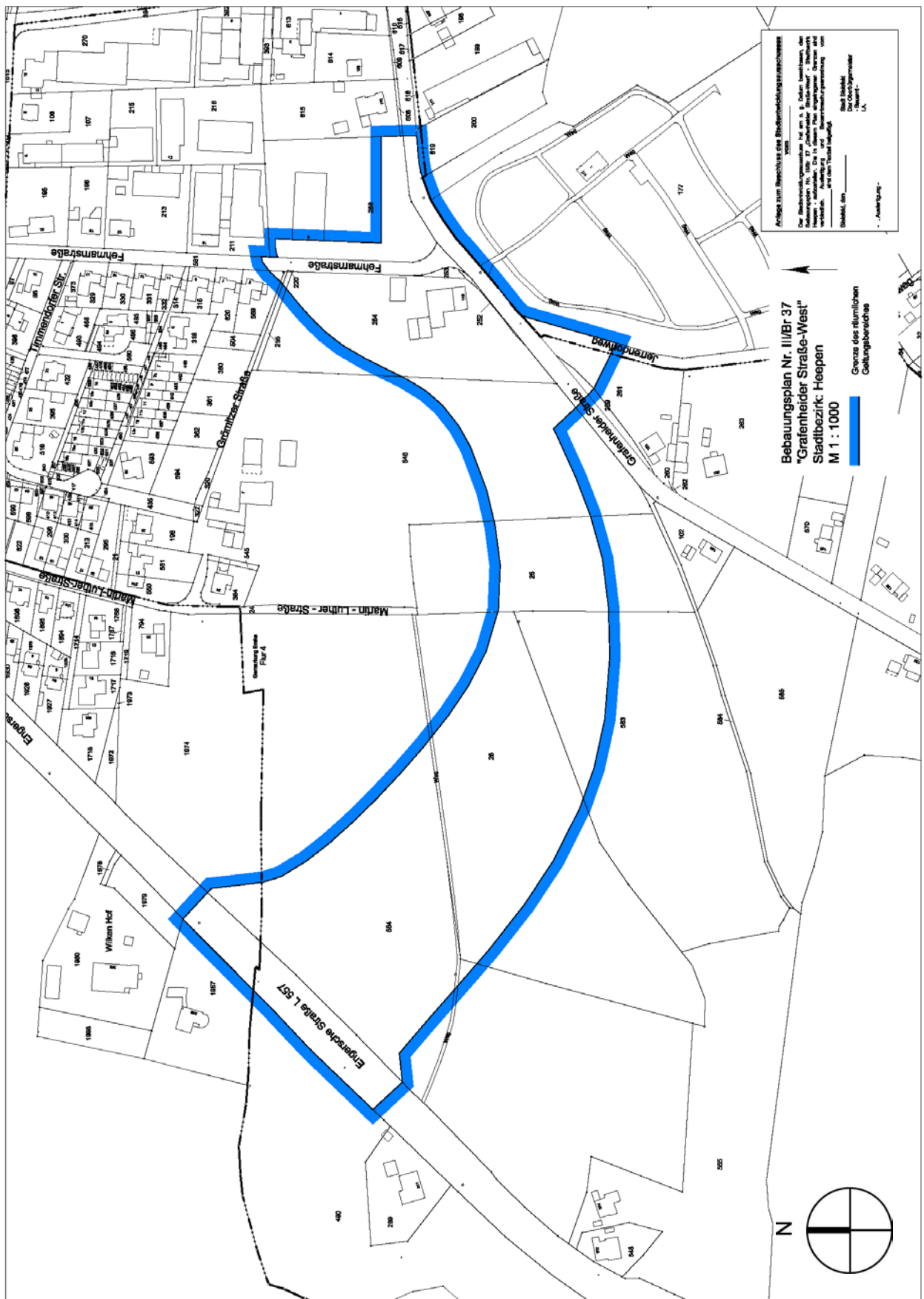
1. Lageplan, Übersicht



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

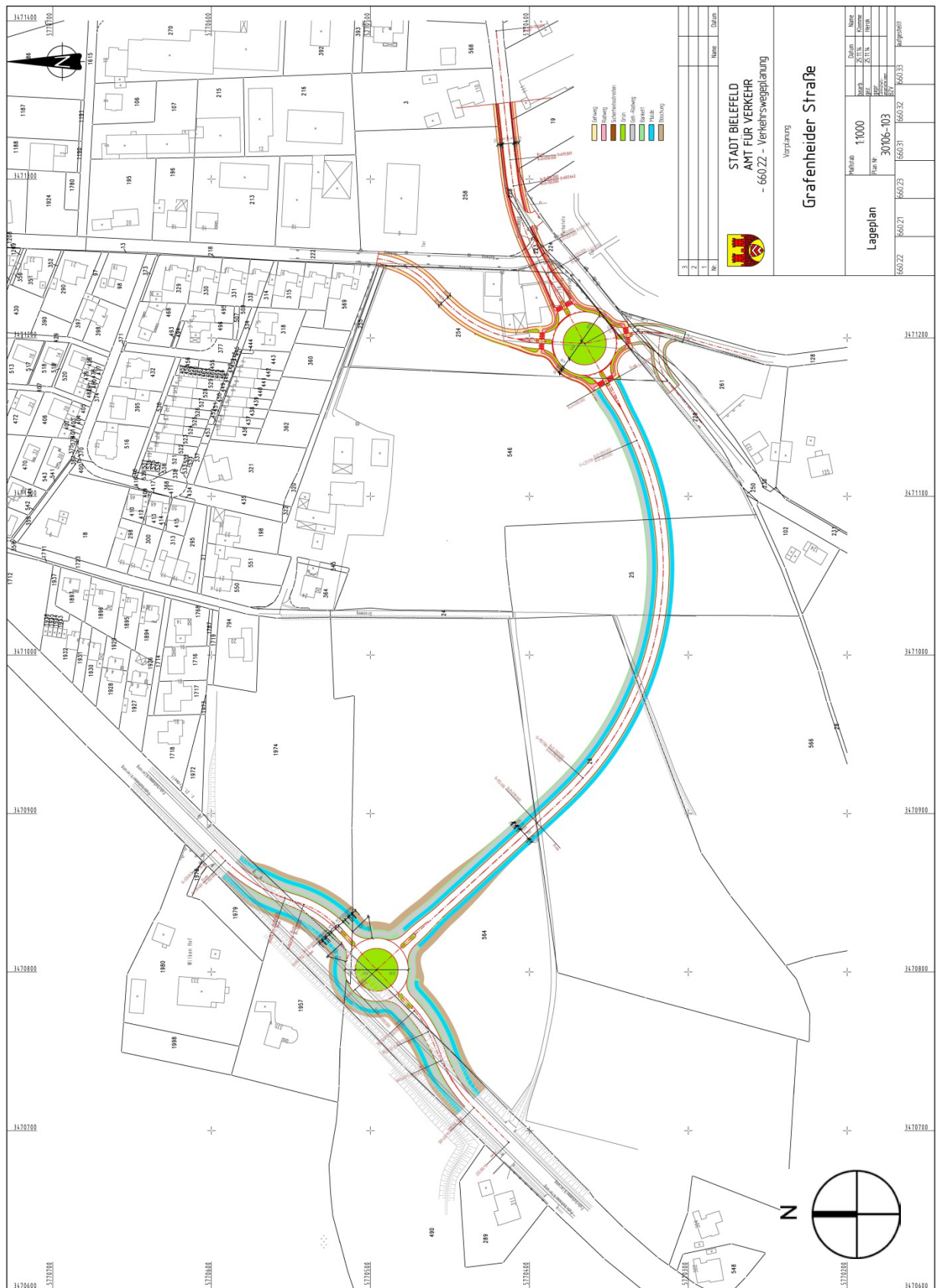


2. Abgrenzungsplan- Vorentwurf



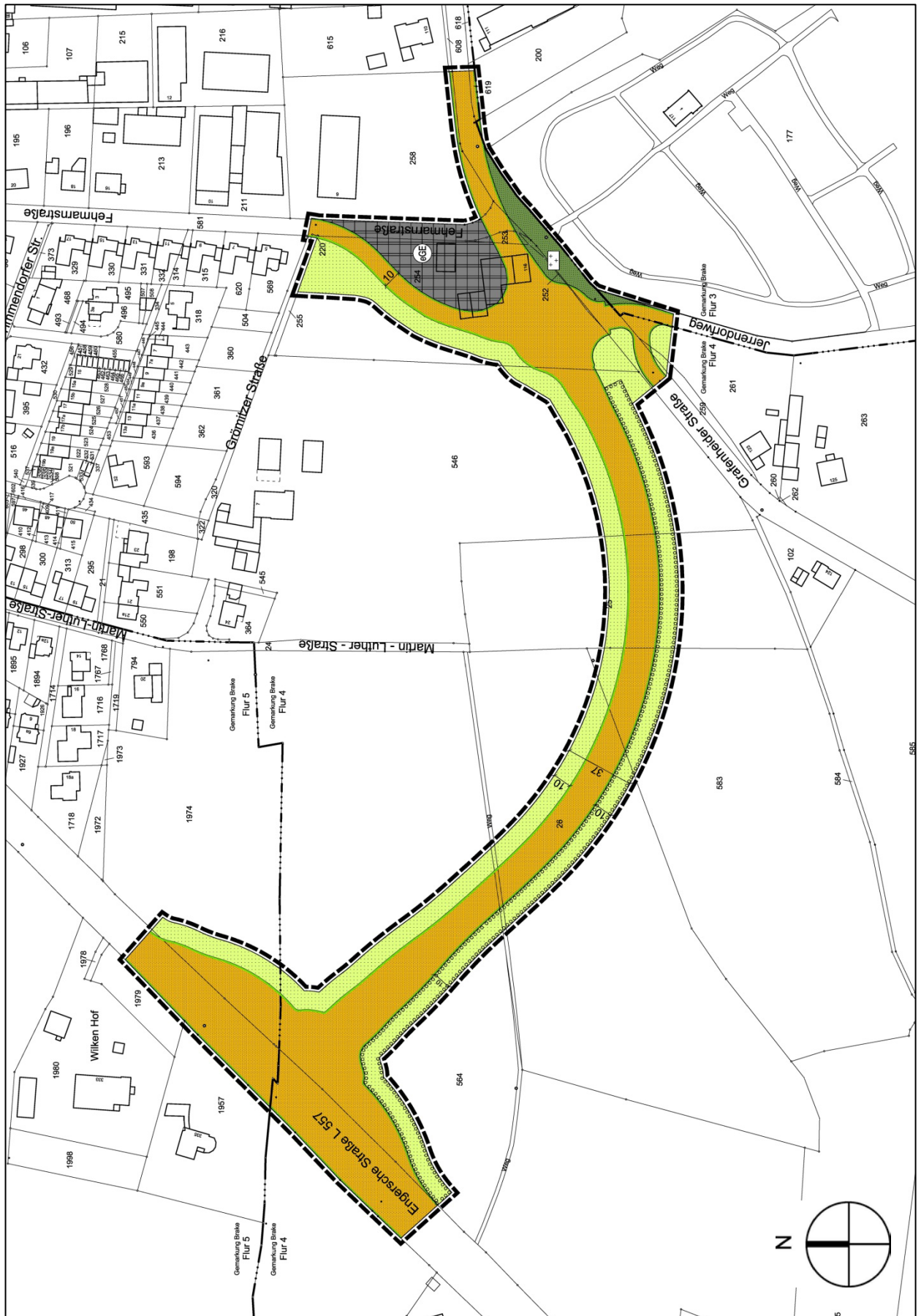
Geltungsbereich Vorentwurf (ohne Maßstab)

3. Straßenplanung (Entwurf)

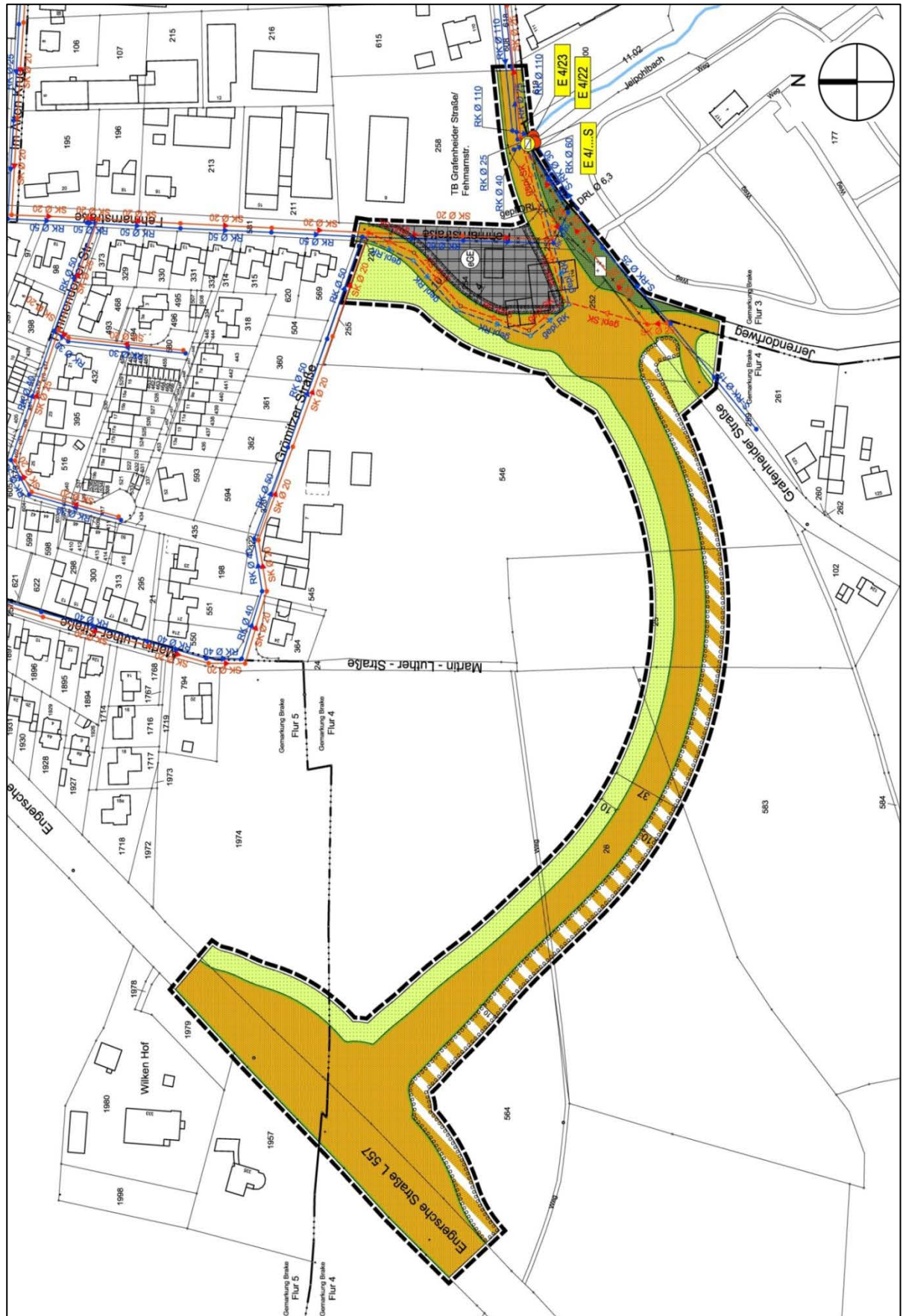


Lageplan 3. Bauabschnitt „Grafenheider Straße-West“
(ohne Maßstab)

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



6. Nutzungsplan- Bbauungsplan Nr. III/Br 37
„Grafenheider-Straße-West“ (Satzung)
 (ohne Maßstab)



7. Angabe der Rechtsgrundlagen

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);

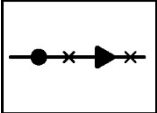
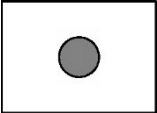
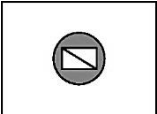
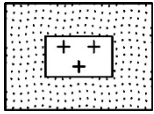
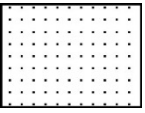
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208).

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.

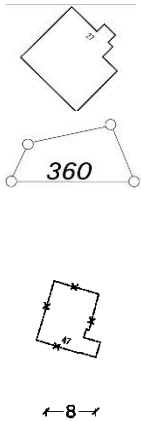
Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

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 auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</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. 2.2 <u>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</u> -Straßenbegleitgrün- (siehe auch textl. Festsetzungen Pkt. 6.1)
3	Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 12 und Nr. 13 BauGB

     	3.1 <u>Leitungstrassen</u> Schmutzwasserkanal, vorhanden / geplant (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld) Regenwasserkanal, vorhanden / geplant zukünftig entfallender Kanal Ord. Nr: Gebiet / Einleitungsstelle Einleitungsstelle Trennbauwerk
4.	Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
	4.1 <u>Öffentliche Grünfläche</u> Zweckbestimmung Friedhof
5.	Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB
	5.1 <u>Fläche für die Landwirtschaft</u>
6.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
	6. <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

	6.1 <u>Straßenbegleitgrün</u> Auf der entsprechend gekennzeichneten Pflanzfläche mit einer Breite von 10 m südlich der Straßentrasse ist eine Baumreihe mit jeweils 12 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. Der 10 m breite Streifen ist flächig mit einer Grünlandmischung einzusäen und mindestens 1x jährlich zu mähen. 6.2 <u>Gewerbliche „Vorgartenfläche“:</u> 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.
7.	Zuordnung externer Flächen und Maßnahmen als Ausgleich zu den Eingriffen durch die Planung gemäß § 1a (3) BauGB und § 9 (1a) BauGB
	7.1 <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 8.760 m² erfolgt auf der nachfolgend genannten externen Kompensationsfläche außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wie folgt: - Kompensationsfläche 039/010 in der Gemarkung Milse, Flur 3, Flurstück 1489 (Entwicklung von 7.276 qm Grünlandbrache) - Kompensationsfläche 039/002 in der Gemarkung Altenhagen, Flur 5, Flurstück 1430 (1.484 qm extensive Ackerbewirtschaftung) Hierdurch wird die vollständige Kompensation des Bebauungsplanes Nr. III/ Br 37 gewährleistet. <i>Grundlage: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. III/ Br 37 mit Eingriffsermittlung, Maßnahmenbeschreibung, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten Dezember 2014/Juli 2015.</i>

	7.2 <u>Vermeidungsmaßnahmen</u> § 9 (1a) BauGB Bei der Durchführung von Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten und als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen: 1) Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit im Zeitraum von September bis Oktober. Sollte bei dem Abriss festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter in Rücksprache mit der unteren Landschaftsbehörde aufgenommen werden. 2) Rodung von potenziellen Höhlenbäumen außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit in der Zeit von September bis Oktober. Eine Fällung von potenziellen Höhlenbäumen im Zeitraum November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass der jeweilige Baum nicht von Vögeln und Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird. Höhlen, die nicht von Fledermäusen besetzt sind, sind sofort bei der Kontrolle zu verschließen. Die Entfernung potentieller Quartierbäume darf nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar bei Temperaturen über 10° Celsius erfolgen. Bei der Fällung muss der sachkundige Biologe anwesend sein, so dass ggf. trotz der Vorsichtsmaßnahmen betroffene Tiere fachgerecht versorgt werden können. 3) Rodung von Gebüsch und Hecken <u>nur</u> im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar. 4) Anbringung von 5 Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 32 mm auf städtischen Flächen im Bereich des Friedhofes Brake.
8.	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 oder einer Gruppe von maximal drei baugleichen Anlagen 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 eine Einzelanlage oder eine Gruppe von maximal drei baugleichen Anlagen in räumlicher Beziehung zueinander und je angefangene lfd. 60 m Grundstücksbreite zulässig. <u>Begrünung Stellplätze</u> gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter, stadtklimafester Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18cm fachgerecht zu pflanzen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. der Größe eines Stellplatzes (2,50 m x 5,00 m/Pflanzgrube mind. 12m³ bzw. eine Tiefe von 1,50m) vorzusehen. Die Baumscheibe ist mit Bodendeckern zu begrünen.
9. 	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

9. Hinweise zur Beachtung

1. **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, Fax.: 0521/5200239 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 Entwässerungsleitungen 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. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücksfläche 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.
4. **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.
5. **Bombenblindgänger:** Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt.
Für die in der beigefügten 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, Bohrpfahlwände, Berliner verbau, Bohrungen für Erdwärmesonden u.a.) erfordern darüber hinaus weitere Sicherheitsüberprüfungen gemäß Anlage 1 der TVVKpMiBesNRW).

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.

