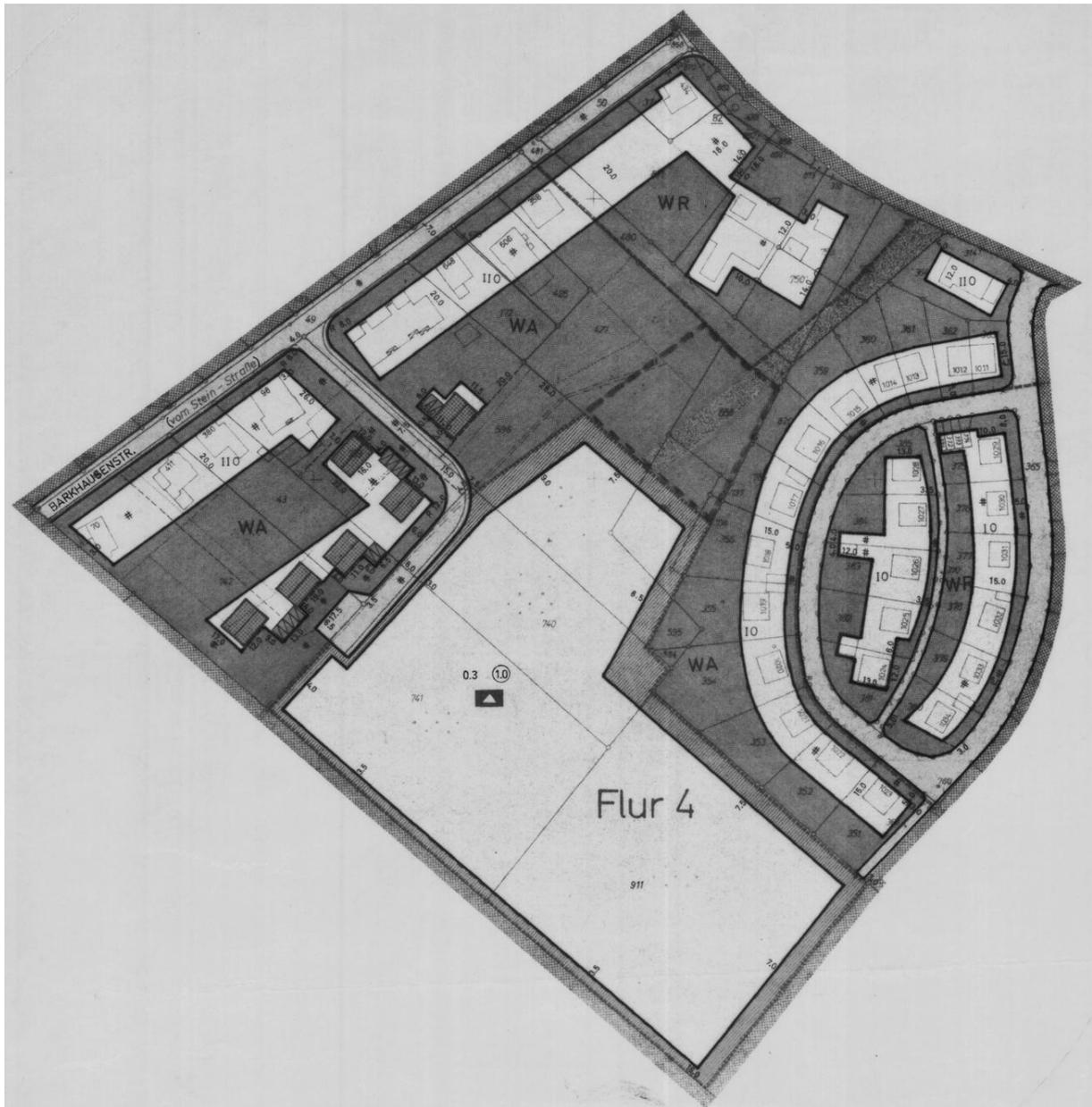


B

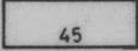
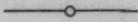
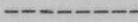
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/ H 2/1

- Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan
- Darstellung des Planungserfordernisses (Minderausbau)
- Nutzungsplan zur 1. Änderung (inkl. textl. Festsetzungen, Angabe der Rechtsgrundlagen) - Entwurf –
- Begründung zur 1. Änderung – Entwurf -

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
	<i>Grünfläche (Parkanlage)</i>
	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:

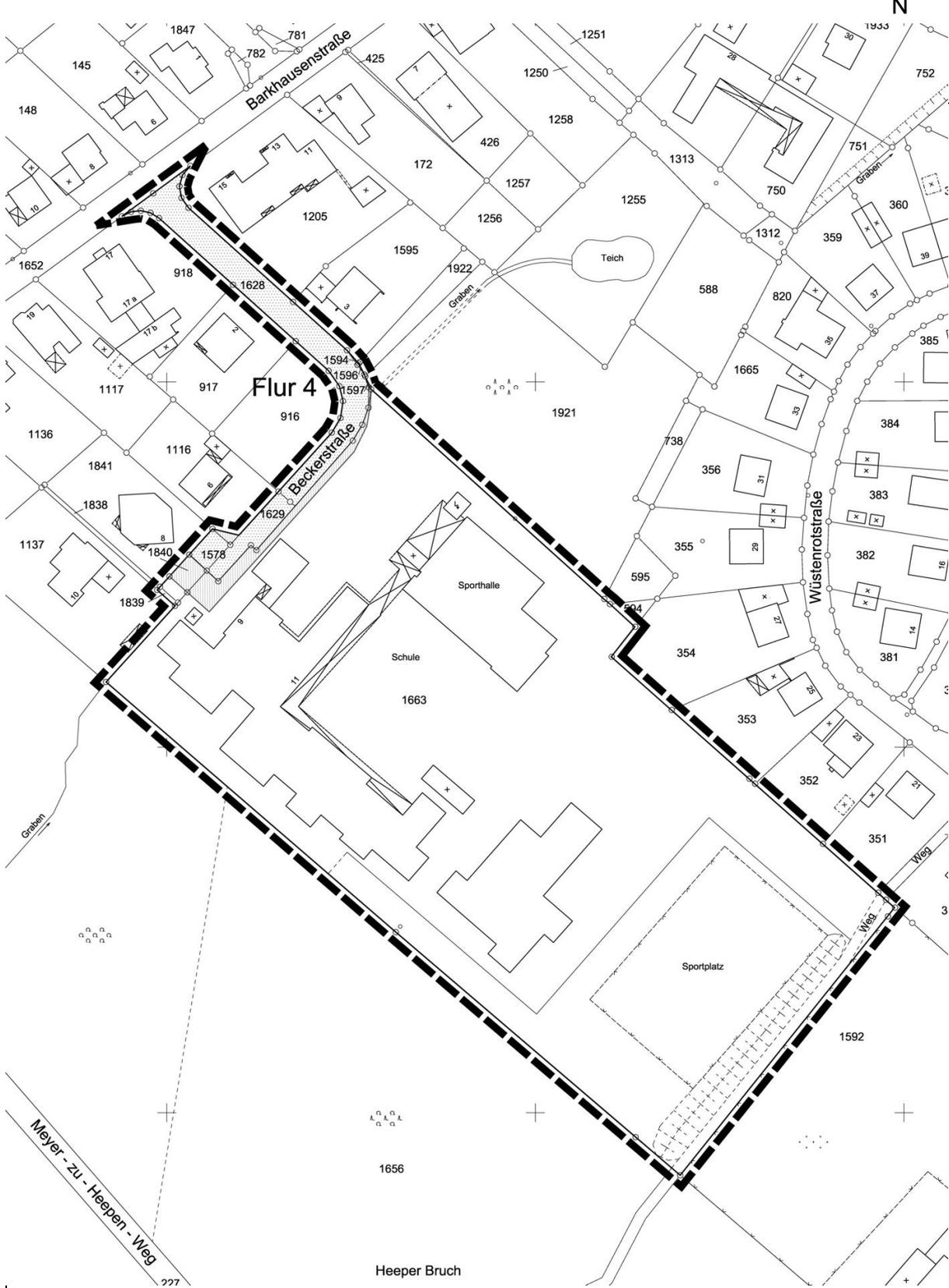
§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGB. I S. 341),

§ 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,

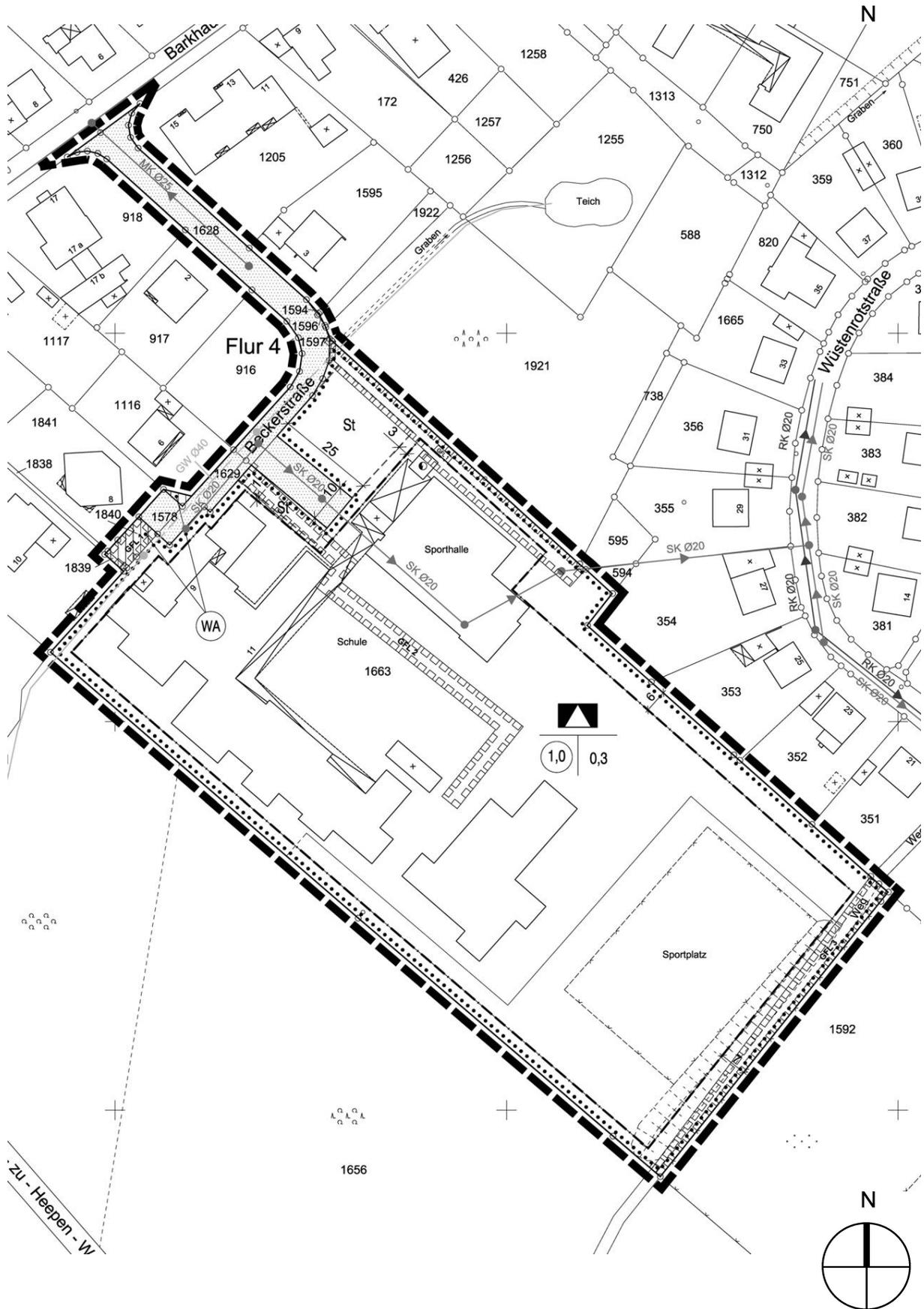
Verordnung über die bauliche Ausnutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGB1. I S. 429).

► 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.

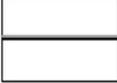
Anlage 2: Darstellung des Planerfordernisses (Minderausbau) (ohne Maßstab)



Anlage 3: Nutzungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes III/ H 2/1 (o. M) - Entwurf -



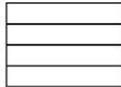
PLANZEICHENERKLÄRUNG

0	Abgrenzungen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		
1	Art der baulichen Nutzung		
	Allgemeines Wohngebiet		
2	Maß der baulichen Nutzung		
	Füllschema der Nutzungsschablone		
<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">1,0</td> <td style="text-align: center;">0,3</td> </tr> </table>	1,0	0,3	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		
0,3	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		
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		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

7

Flächen für Versorgungsflächen



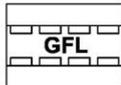
Versorgungsfläche

Zweckbestimmung:



Elektrizität/ Netzstation (vorh. Trafostation)

Sonstige Planzeichen



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

GFL 1

zugunsten des Flurstückes 1137 und 1839

GFL 2

zugunsten der Stadtwerke Bielefeld

GFL 3

zugunsten der Allgemeinheit (nur Wegerecht)

Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld



vorh. Schmutzwasserkanal



vorh. Regenwasserkanal



vorh. Mischwasserkanal



Wasserslauf verrohrt (Nr. 21.17 "Schlauderbach")

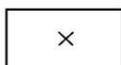
Sonstige Darstellungen



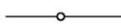
vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



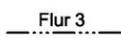
Überdachung oder Balkon



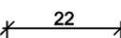
Nebenanlage, Garage



vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



Flurgrenze und Flurnummer



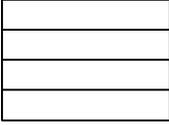
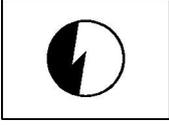
Bemassung (Meter)

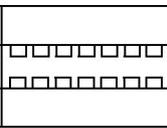
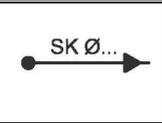
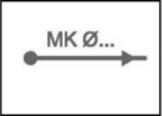
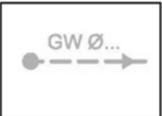
Rechtsgrundlagen und textliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes (voraus. 2013)

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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

Ergänzung der textlichen Festsetzungen um folgende Inhalte:

4	Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
	<p>4.1 <u>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</u> (§ 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>
5	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)
	<p>5.1 <u>Flächen für Versorgungsanlagen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</p>
	<p>Zweckbestimmung: Elektrizität/ Netzstation (vorh. Trafohaus)</p>

	Sonstige Planzeichen
	<u>Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> (§ 9 Abs. Nr. 21 BauGB)
GFL 1	zu Gunsten des Flurstücks 1137 und 1839
GFL 2	zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld
GFL 3	Zu Gunsten der Allgemeinheit (nur Wegerecht)
	Sonstige Darstellungen
	Vorhandener Regenwasserkanal
	Vorhandener Schmutzwasserkanal
	Vorhandener Mischwasserkanal
	Wasserlauf verrohrt (Nr. 21.17 „Schlauderbach“)

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

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	11
1.1 Ausgangssituation, Planerfordernis	11
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	11
1.3 Ziele und Zwecke der Planung	11
1.4 Planungsvorgaben, Plangrundlagen	12
2. Erläuterung der Festsetzungen	12
3. Flächenbilanz	13
4. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	13
4.1 Siedlungsentwicklung	13
4.2 Verkehrliche Belange/ Erschließung	14
4.3 Belange von Boden, Natur und Landschaft	14
4.4 Belange des Artenschutzes	14
4.5 Denkmalpflege	14
4.6 Entwässerung/ Ver- und Entsorgung	15
4.7 Soziale Infrastruktur	15
5. Verfahren/ Kosten	15
5.1 Verfahren	15
5.2 Kosten	15
6. Angaben zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	16

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, 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.

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 m² (vgl. *Anlage B Nr. 2*).

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 B Nr. 1 „rechtskräftiger Bebauungsplan“), der hier eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ (Zweckbestimmung: 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 besteht ein informeller Plan.

Das Konzept der „grünen Wege“ für den Bereich Heepen (vgl. Drucksachen Nr. 1649/2009-2014) stellt im südöstlichen Bereich des Geltungsbereich einen „grünen Weg“ dar (vgl. Anlage C, Punkt 2.1).

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.

Auf dem Schulgelände sollen des weiteren Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld eingetragen werden. Dieses dient der Sicherung der Zugänglichkeit der Leitungen und Wartungsschächte.

Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches, südlich des Sportplatzes besteht ein sogenannter „grüner Weg“, dessen Benutzung durch ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert werden soll.

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.

2.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Trafostation im nördlichen Bereich des Schulgeländes soll durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 12 und 14 BauGB - Zweckbestimmung: Elektrizität - als Versorgungsanlage planungsrechtlich gesichert werden.

Die bestehenden öffentlichen Entwässerungseinrichtungen werden des Weiteren in Ihrem Bestand als Leitungen gem. § 9 Abs. 13 BauGB festgesetzt.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über eine eigene Einleitung in das Nebengewässer 21.17 („Schlauderbach“). Eine entsprechende Einleitungserlaubnis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.

► 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
Gesamtfläche	~ 2,20 ha

4. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

4.1 Siedlungsentwicklung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/ H 2/1 ist überwiegend bebaut.

Negative Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung sind daher nicht zu erwarten.

4.2 Verkehrliche Belange/ Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Flurstücke 916, 917, 116, 1137, 1663, 1841 und 1838 wird über die Beckerstraße sichergestellt.

Diese wurde – abweichend von den ursprünglichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes – minder ausgebaut (*vgl. Kapitel 1.1*).

Im Rahmen dieses Verfahrens wurde die Verkehrstauglichkeit der Beckerstraße erneut überprüft und festgestellt, dass diese bautechnisch als endgültig ausgebaut anzusehen ist.

Der ursprünglich festgesetzte Wendepunkt am Ende der Beckerstraße entfällt durch diese erste Änderung.

Auf Grund der Notwendigkeit der Andienung von Personenfahrzeugen und Müllfahrzeugen ist eine Wendemöglichkeit im Bereich der Beckerstraße verkehrlich sicherzustellen. Dieser Anforderung wird durch die Neuausweisung der Verkehrsfläche auf dem Flurstück 1663 (Parkplatz Schulgelände) Rechnung getragen.

Der ruhende Verkehr wird in den Wohngebietsflächen auf den privaten Flächen untergebracht. Die Hauptschule Heepen verfügt über einen Stellplatz an der Beckerstraße, der durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls planungsrechtlich gesichert wird.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass keine negativen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die verkehrlichen Belange zu erwarten sind.

4.3 Belange von Boden, Natur und Landschaft

Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden im Umweltbericht behandelt (*vgl. Anlage C*).

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Aufgrund der Reduzierung der Verkehrsfläche und Festsetzung derselben als Wohnbaufläche negative Auswirkungen auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft nicht zu erwarten sind.

4.4. 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.

4.5 Denkmalpflege

Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen. Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

4.6 Entwässerung/ Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist, wie oben bereits dargestellt, fast vollständig bebaut.

Die vorhandenen Leitungstrassen, sowie das Trafohaus sind in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Negative Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung auf diesen Belang sind nicht zu erwarten.

1.7 Soziale Infrastruktur

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes soll der Bestand der Hauptschule Heepen mit all seinen Nebenanlagen weiterhin planungsrechtlich gesichert werden.

Des Weiteren wird die Stellplatzanlage als solche planungsrechtlich gesichert. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten

5. Verfahren/ Kosten

5.1 Verfahren

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss am 05.06.2012 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.06.2012 bis zum 10.08.2012 und die Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. d. § 3 Abs. 1 BauGB in Form eines Unterrichts- und Erörterungstermins am 04.09.2012, sowie der Möglichkeit vom 27.-31.08.2012 in die Unterlagen einzusehen und Stellungnahmen bis zum 14.09.2012 abzugeben.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, sowie die Anregungen der Bürger sind samt Stellungnahmen der Verwaltung der Anlage A dieser Vorlage zu entnehmen.

Im Anschluss an den Entwurfsbeschluss ist die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung i. S. d. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

5.2 Kosten

Der Bebauungsplan wird vom Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Darüber hinaus gehende 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.

6. 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 m² Verkehrsfläche und Festsetzung derselben als Wohnbaufläche bzw. Gemeinbedarfsfläche bezieht, sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Änderung des Bebauungsplanes auszuschließen, die Notwendigkeit einer detaillierten Ausarbeitung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entfällt.