Bebauungsplan

Nr.: I / B 25

„ Schulzentrum West “

Satzung

Begründung

7

Begründung zum Bebauungsplan Nr. I/B 25 "Schulzentrum West"

für das Gebiet Marienfelder Straße - Berner Straße - Straße Kupferheide sowie für das "Schulzentrum West" südlich der Marienfelder Straße
- Stadtbezirk Brackwede -

A. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 wird der Bebauungsplan Nr. I/B 25 "Schulzentrum West" für das Gebiet Marienfelder Straße, Berner Straße und der Straße Kupferheide sowie für das "Schulzentrum West" südlich der Marienfelder Straße aufgestellt.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des betreffenden Gebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlichen Maßnahmen.

Für die genauen Grenzen des vorgenannten Gebietes ist die im Bebauungsplan eingetragene "Grenze des räumlichen Geltungsbereiches" des Bebauungsplanes verbindlich.

Das Plangebiet ist gegenüber dem am 17. 12. 1976 vom Rat der Stadt beschlossenen Bebauungsplanentwurfes im Hinblick auf bestehende Eigentumsverhältnisse im das Flurstück Nr. 274 erweitert worden.

B. Planungsgrundsätze

Die Erstaufstellung dieses Bebauungsplanes ist insbesondere notwendig, um

- 1.) das geplante, im I. Bauabschnitt bereits im Bau befindliche "Schulzentrum West" (Hauptschule - Realschule - Gymnasium) in den Grünzug "Oberes Luttertal" sinnvoll einzugliedern. Dabei sollen insbesondere auf der Süd-Ost-Seite des Schulzentrums ausreichende Freiflächen gesichert werden, um die zügige Verbindung des vorgesehenen, in Süd-Ost-Richtung verlaufenden Grünzuges zu gewährleisten;
- 2.) die erforderlichen Flächen zur Erhaltung des im Bereich der Straße Kupferheide vorhandenen frühgeschichtlichen Hügelgrabes durch Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festzusetzen;
- 3.) die notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen zum Ausbau funktionsgerechter Erschließungsanlagen zu sichern. Das Profil der Wohnstraße "Kupferheide" soll nach den Planfestsetzungen in ihrem Einmündungsbereich in die Marienfelder Straße von 6,00 bzw. 7,50 m auf insgesamt 9,00 m verbreitert werden, um so an dieser Stelle für den Kraftfahrzeugverkehr eine Wendemöglichkeit zu schaffen. Für die daran nördlich und westlich anschließenden Verkehrsflächen der Straße "Kupferheide" ist nunmehr nach den neuen Planfestsetzungen ein Ausbau als ein "für Anlieger befahrbarer Wohnweg" vorgesehen. Hierdurch ist es möglich, zahlreichen

Bedenken und Anregungen, die während der 1. Offenlegungszeit des Bebauungsplanes zu der Festsetzung einer verbreiterten öffentlichen Verkehrsfläche der Straße "Kupferheide" eingegangen sind, stattzugeben und einen Eingriff in die Vorgartenflächen zu vermeiden.

Die Marienfelder Straße soll als Durchgangs- und Verbindungsstraße anbaufrei bleiben. Deshalb soll die nördlich dieser Straße ausgewiesene Wohnhausbebauung eine rückwärtige Erschließung erhalten. Für das Gebiet zwischen der Straße "Kupferheide" und der Bundesbahnnebenstrecke ist im Bebauungsplan die rückwärtige Erschließung über einen als für "Anlieger befahrbaren Wohnweg" - Planstraße 6021 - festgesetzt.

Die rückwärtige Erschließung für die Baugrundstücke Kupferheide und der Berner Straße ist nach der Planausweisung nur über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Eigentümers der angrenzenden Grundstücksflächen sowie des Erschließungsträgers zu belastende Fläche zulässig.

Die Erschließung der Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Schulzentrum West mit Sportanlagen) soll durch die ausgewiesene Planstraße 6022 gesichert werden;

- 4.) die städtebauliche Ordnung und die künftige bauliche Weiterentwicklung innerhalb des Plangebietes entsprechend dem Bedarf nach Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in diesem Gebiet zu sichern.

C. Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Bebauungsplangebiet evtl. erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen. Die Anwendung der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes über die Enteignung bleibt vorbehalten.

D. Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die städtebaulichen Maßnahmen voraussichtliche Kosten in Höhe von 28.450.000,-- DM. In den Kosten sind enthalten:

a) für die Gesamtanlage des Schulzentrums (I, II, III und IV Bauabschnitt)	ca. 26.600.000,-- DM
b) öffentliche Grünflächen einschließlich Sportanlagen	ca. 550.000,-- DM

Ein Teil der Kosten fließt durch Anliegerbeiträge nach dem Bundesbaugesetz oder dem Kommunalabgabengesetz NW an die Stadt Bielefeld zurück.

E. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG sind alle zum Ausbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege anzusehen, sowie die an der Bundesbahnnebenstrecke ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen, die Erschließungsfunktionen im Sinne des § 127 BBauG haben.

F. Planaufhebung

Die Festsetzungen der Baugebietsordnung Quelle werden im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. I/B 25 durch diesen Plan aufgehoben.

Amt:

Planungsamt

Bielefeld, den 27. MAI 1977