Bebauungsplan

Nr. I / U 2b-1

3. Änderung

„ östliche Speckselheide „

Ortsteil Ummeln

Satzung

Begründung

1_U2b-1_3ae.beg.pdf

Amt, Datum, Telefon	Drucksachen-Nr.
Planungsamt, 30.05.95, 3224	1104
	Wahlperiode 1994 - 1999

Beschlußvorlage der Verwaltung

	Gremium	Sitzung am	öff.	nichtöff.
	Bezirksvertretung			
X	Brackwede	19.09.95	X	
	Ausschuß			
X	Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuß	07.11.95	X	
	Ausschuß			
	Ausschuß			
X	Rat der Stadt	30.11.95	X	

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. I/U 2 b-1 „Östliche Spekselheide"
hier: 3. Änderung für Grundstücksteilflächen Buchenstraße, Quittenweg mit der Bezeichnung I/U 2 b-1/3 „Nördliche Buchenstraße"
- Stadtbezirk Brackwede -
Satzungsbeschluß

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

BV Brackwede 30.08.94, TOP 8, StEA 06.09.94, TOP 11, Rat 22.09.94, TOP 31
Drucks.-Nr. 11292 vom 16.06.94

Beschlußvorschlag und Begründung*

Beschlußvorschlag und Begründung:

1) Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen werden gemäß Vorlage und Änderungsplan beschlossen.

2) Aufgrund des vorgenannten Änderungsvorschlages der Verwaltung wird die nordöstliche Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Änderungsgebietes um ca. 15,0 m nach Nordosten verschoben. Das Änderungsgebiet wird entsprechend vergrößert.
Für die genauen Grenzen des Bebauungsplan-Änderungsgebietes ist die eingetragene „Grenzlinie" seines räumlichen Geltungsbereiches verbindlich.

Oberbürgermeisterin/Beigeordnete/r	* Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen

Am 04.04.96 bekannt gemacht
u. somit rechtsverbindlich !

3) Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/U 2 b-1, neue Bezeichnung I/U 2 b-1/3 „Nördliche Buchenstraße" wird mit der Begründung gemäß §§ 2 (4) und 10 Baugesetzbuch (BauGB) als SATZUNG beschlossen.

4) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens bei der Bezirksregierung Detmold gemäß § 11 (3) BauGB und die Bereithaltung des Bebauungsplanes mit dem Änderungsplan sowie den textlichen Festsetzungen und der Begründung zu jedermanns Einsicht sind gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Finanzielle Auswirkungen

Kostenersparnis in Höhe von ca. 110.000,-- DM (siehe Begründung).

Wohneinheiten

Mit dieser Bebauungsplanänderung ist die Schaffung weiterer Wohneinheiten nicht verbunden.

Begründung zum Beschlußvorschlag Punkt 1:

Die am 22.09.1994 als Entwurf beschlossene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/U 2 b-1 „Östliche Spekselheide" mit der neuen Bezeichnung I/U 2 b-1/3 „Nördliche Buchenstraße" hat in der Zeit vom 17.10.1994 bis 18.11.1994 öffentlich ausgelegen. Zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplanänderungsentwurfes sind keine Bedenken und Anregungen eingegangen.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung der Bebauungsplanänderung haben sich jedoch die nachfolgend aufgeführten Änderungsvorschläge der Verwaltung ergeben:

Änderungsvorschläge der Verwaltung

1.1 Im Rahmen einer verwaltungsinternen Abwägung aller Belange wurden neue Fakten erkannt, nach denen eine geänderte Lage und Form der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" aus folgenden Gründen vorteilhafter erscheint:

- Die nach den geänderten Festsetzungen der öffentlichen Grünfläche verbleibende Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule" hat eine besser nutzbare Lage und Form für ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erforderliche Erweiterungen der benachbarten schulischen Einrichtungen.

- Die Lage und Form dieser Fläche ist auch für eine Zwischennutzung für Zwecke des Schulports günstiger.

- Bei einer Erschließung des Spielplatzes nur von der Buchenstraße aus wäre die Erreichbarkeit insbesondere für Kinder im Vorschulalter, die im Bereich nördlich der Straße Quittenweg und im Bereich der Kastanienstraße wohnen, nicht zumutbar. Die Beaufsichtigung dieser Kinder zur Vermeidung von unerlaubten Handlungen der Kinder bzw. von Erwachsenen an Kindern wäre dann nur bedingt möglich.

- Der nachrichtlich eingetragene Weg schafft eine Zufahrtsmöglichkeit von der Buchenstraße zu einer Toreinfahrt, die zwischen der Sporthalle und dem Quittenweg vorhanden ist. Es ist beabsichtigt, die Oberfläche dieses Weges so zu gestalten, daß eine Befahrbarkeit mit Fahrzeugen und Geräten zur Pflege und Unterhaltung der Grünanlagen gewährleistet ist (z. B. wassergebundene Decke, Kies und dergl.).

- Dieser Weg kann zugleich als Fußwegeverbindung zwischen der Buchenstraße und dem Quittenweg genutzt werden. Dadurch wird eine isolierte, nur von einer Seite zugängliche Lage des Spielplatzes vermieden.

- Der südwestlich der Sporthalle vorhandene kleine Teich wurde von Schülern der benachbarten Grundschule Ummeln im Rahmen einer Projektwoche künstlich angelegt. Er fällt im Sommer trocken und ist deshalb für die Ausgestaltung bzw. natürliche Entwicklung als Biotop zur Aufwertung des umgebenden Natur- und Landschaftsraumes ungeeignet.

- Zur Vermeidung der Unfallgefahr und der Haftungsverpflichtung durch den Träger der Anlage (der Stadt Bielefeld) in Verbindung mit der zweckentsprechenden Nutzung der benachbarten schulischen Einrichtungen und des Spielplatzes wäre eine stabile, hohe Einfriedigung der Wasserfläche unumgänglich.

(In diesem Zusammenhang wird auf die hier analog anzuwendende Ziffer 9.2 der VV BauO NW verwiesen. Gemäß Satz 2 dieser Vorschrift sind Spielflächen gegen Anlagen, von denen Gefahren ausgehen können, abzugrenzen).

Die Unterhaltung und Pflege eines solchen natürlichen Lebensraumes (Biotop) durch Schüler und Personal der Grundschule ist nicht zu gewährleisten. Dem Garten-, Forst- und Grünflächenamt stehen für diese Zwecke kein Personal und keine ausreichenden Finanzmittel zur Verfügung.

Die südwestlich angrenzenden Grundstücke in reinen Wohngebiet - WR - werden durch die geänderten Festsetzungen nicht anders betroffen als bei der als Entwurf beschlossenen und öffentlich ausgelegten Fassung der Bebauungsplanänderung. Belange von Trägern öffentlicher Belange werden auch hierdurch nicht berührt.

Deshalb kann die von der Verwaltung vorgeschlagene Änderung der zeichnerischen Festsetzungen des Nutzungs- und Gestaltungsplanes gemäß Vorlage und Änderungsplan berücksichtigt werden.

1.2 Die Angabe der Rechtsgrundlagen ist in der aktuellen Fassung der den Planfestsetzungen zugrunde liegenden gesetzlichen Bestimmungen zu nennen. Die diesbezüglichen Angaben sind entsprechend zu ändern.

1.3 In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der als Entwurf beschlossenen und öffentlich ausgelegten Fassung wurde für die Fläche für den Gemeinbedarf als Zweckbestimmung irrtümlich „sozialen Zwecken dienende Einrichtungen, z. B. Kindergarten" ausgewiesen. Es muß richtig heißen: „Zweckbestimmung: Schule". Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend zu berichtigen.

Die Zweckbestimmungen für die öffentliche Grünfläche wird im Zusammenhang mit dem Änderungsvorschlag unter Ziffer 1.1 um den Begriff

= = = = Weg (nur nachrichtlich)

erweitert.

Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend zu ergänzen.

1.4 Zur Rechtssicherheit und Klarheit wurde die der Bebauungsplanänderung beigefügte Begründung redaktionell überarbeitet und z. T. neu gefaßt. Inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden.

Die von der Verwaltung unter den Ziffern 1.1 bis 1.4 vorgeschlagenen Änderungen, auch der Begründung, werden gemäß Vorlage und Änderungsplan beschlossen.

Begründung zum Beschlußvorschlag Punkt 2:

Durch die Stattgabe der unter Punkt 1 dieser Vorlage von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen, insbesondere der zeichnerischen Festsetzungen (siehe Begründung zum Beschlußvorschlag Punkt 1, Ziffer 1.1), ergibt sich die Notwendigkeit, den räumlichen Geltungsbereich des Änderungsgebietes um ca. 15,0 m nach Nordosten zu erweitern. Die hiervon betroffenen und benachbarten Grundstücksteilflächen befinden sich in städtischem Eigentum. Belange von Trägern öffentlicher Belange sind davon nicht berührt.

Wir bitten, gemäß Vorlage und Änderungsplan zu beschließen.

E Begründung

zu der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/U 2 b-1 „Östliche Spekselheide" (Fassung der 1. Änderung vom 05.12.1988)
neue Bezeichnung: **Nr. I/U 2 b-1/3 „Nördliche Buchenstraße"**

Gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3486), wird der Bebauungsplan Nr. I/U 2 b-1 für das Teilgebiet Buchenstraße, Quittenweg geändert.
Das Plangebiet liegt nördlich der Buchenstraße und westlich der an dieser Buchenstraße gelegenen Hauptschule Ummeln. Die Flächen sind unbebaut, dienen als Rasenflächen dem Schulsport und sind mit erhaltenswertem Baumbestand (Eichen, Ahorn, Plantanen) umgeben.
In dem seit dem 05.12.1988 rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine Nutzung „Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule" mit einer Zahl von 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.
Untersuchungen durch die Verwaltung haben ergeben, daß Teilfächen in diesem Bereich für schulische Zwecke nicht mehr benötigt werden. Nach Lage, Form und räumlicher Ausdehnung eignen sie sich besonders für die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Die Zugänge sind von der Buchenstraße und dem Quittenweg aus möglich.
Der Bebauungsplan enthält deshalb die für eine derartige Nutzung notwendigen Festsetzungen. Städtebaulich negative Auswirkungen sind mit der Änderung nicht verbunden. Belange von Trägern öffentlicher Belange sind nicht berührt; auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung kann gemäß § 3 (1) Satz 2, Ziffer 2 verzichtet werden.

Mit Beschluß vom 17.12.1992 hat der Rat der Stadt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/U 2 b-1 beschlossen. Mit diesem Beschluß ist der Verzicht auf eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz unmittelbar an der Gütersloher Straße/B 61 zugunsten einer Bebauung verbunden. Da in unmittelbarer Nähe dieses bisherigen Spielplatz-Standortes geeignete Ersatzflächen nicht vorhanden sind und nicht durch entsprechende Bebauungsplanänderung verfügbar gemacht werden können, ist nun durch diese 3. Bebauungsplanänderung in noch zumutbarer Entfernung zum bisherigen Standort ein entsprechender Eratzstandort planungsrechtlich zu sichern.

Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die Änderung gegenüber der bisherigen Ausweisung keine Mehrkosten. Die nun für eine Nutzung als öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz - vorgesehenen Grundstücksteilflächen stehen im Eigentum der Stadt.

Durch die Festsetzung dieser öffentlichen Grünfläche/Spielplatz auf stadteigenen Flächen ergibt sich gegenüber einem Ausbau gemäß Bebauungsplan in der bis zum 17.12.1992 rechtsverbindlichen Fassung auf nicht stadteigenen Flächen in Höhe von ca. 190.000,-- DM eine Ersparnis um 110.000,-- DM auf 80.000,-- DM, da die Grunderwerbskosten entfallen.

Heinrich
Beigeordneter

Bielefeld, 14. 6. 95