

Bebauungsplan

Nr. II/1/26.00

12.Änderung

„Bültmannshof“

Schlosshofstraße, Wickenkamp,
Stapenhorststraße, Wertherstraße,
Vollmannstraße

Schildesche

Satzung

Begründung

☒ **Beschlußvorlage**
☐ **Nachtragsvorlage**

der Verwaltung

1. Ausfertigung

	zur Sitzung am:
für die Bezirksvertretung	
☒ Schildesche	06.10.1983
für den Ausschuß	
☒ Planungsausschuß	18.10.1983
für den Ausschuß	
☐	
☐ für den Hauptausschuß	
☒ für den Rat der Stadt	20.10.1983
☐ für einen Dringlichkeitsbeschluß	
☐ zur Genehmigung des Dringlichkeitsbeschlusses vom:	

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes):

12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/26.00 "Bültmannshof" für das Gebiet Schloßhofstraße - Wickenkamp - Stapenhorststraße - Wertherstraße - Voltmannstraße, gleichzeitige 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BBauG - Stadtbezirk Schildesche - (Entwurfsbeschluß)

Freiraum für Beschlußvorschlag und Begründung:

Beschlußvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/1/26.00 "Bültmannshof" für das Gebiet Schloßhofstraße - Wickenkamp - Stapenhorststraße - Wertherstraße - Voltmannstraße ist gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) zu ändern.
2. Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/26.00 wird gemäß Begründung und Ergänzungsplan nach § 2 BBauG als **E n t w u r f** beschlossen. Der geänderte Bebauungsplan ist gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich auszulegen.
3. Zur Anpassung an die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BBauG lt. Erläuterung und Änderungsplan geändert. Diese Flächennutzungsplanänderung wird als **E n t w u r f** beschlossen und ist mit der Bebauungsplanänderung öffentlich auszulegen.
4. Von einer vorzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 1-5 BBauG wird gemäß § 2 a Abs. 4, Ziffer 2 BBauG abgesehen, da sich die Änderungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken.
5. Der Beschluß des Rates der Stadt über den Entwurf zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/26.00 vom 22.09.1977 wird aufgehoben.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtliche Kosten in Höhe von 600.000,-- DM (s. Begründung zur Bebauungsplanänderung).

Hotzan
Hotzan
Beigeordneter



Begründung:

Gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) wird der Bebauungsplan Nr. II/1/26.00 "Bültmannshof" für das Gebiet Schloßhofstraße - Wickenkamp - Stapenhorststraße - Wertherstraße - Voltmannstraße geändert. Durch die Bebauungsplanänderung

wird 1. für die westliche Teilfläche die Festsetzung "Grundstück für den Gemeinbedarf - Katholisches Gemeindezentrum" aufgehoben. Die Grundstücksfläche wird nunmehr als "Reines Wohngebiet" für eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit den dafür erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen sowie eine Versorgungsfläche für eine Umformstation ausgewiesen.

Infolge der zwischenzeitlich vorgenommenen Ausweisung eines kirchlichen Zentrums im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. II/G 12 "Schürmannshof" ist ein Katholisches Gemeindezentrum im Bereich des Bebauungsplanes Nr. II/1/26.00 nicht mehr notwendig.

Die zulässige bauliche Nutzung nach den neuen Festsetzungen für die betreffenden Grundstücksflächen als "Reines Wohngebiet" entspricht der vorhandenen südlich angrenzenden Wohnhausbebauung und paßt sich auch in der Höhe und Bebauungsdichte dieser an.

wird 2. für die östliche Teilfläche des unter 1. genannten "Grundstück für den Gemeinbedarf" die Zweckbestimmung "Katholisches Gemeindezentrum" aufgehoben und stattdessen die Zweckbestimmung "Polizei" festgesetzt. Zugleich wird hier ein überbaubarer Bereich für eine Bebauung bis zu max. 2 Vollgeschossen sowie Teilflächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausgewiesen.

Der Text zum Bebauungsplan wird im Abschnitt "B - Einzelbestimmungen zum Inhalt" unter "Zu A 1 b)" wie folgt ergänzt:

"4. Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BBauG)

Zur Vermeidung bzw. Minderung von Lärmeinwirkungen auf die angrenzende Nutzung - Wohnbebauung sowie Dauerkleingärten - sind auf den besonders gekennzeichneten Teilen der "Fläche für den Gemeinbedarf - Polizei" eine der nachstehend aufgeführten Anlagen zum Zwecke des Schallschutzes zu errichten und zwar gleichzeitig mit der Nutzung dieser Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Schallschutzwände mit einem Flächengewicht von mind. 20 kg/m²; zu den angrenzenden Grundstücksflächen ist ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten, dieser Grundstücksstreifen ist zu bepflanzen. Die Schallschutzwand kann gleichzeitig als Sicherheitszaun ausgebildet werden.
2. Lärmschutzwälle mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt - z. B. Stieleiche, Hainbuche, Feld- und Spitzahorn, Vogelbeere, Haselnuß, Hartriegel, Schlehdorn - und dauerhaft zu unterhalten.

3. Gebäudeteile, evtl. Öffnungen sind schalldicht auszubilden, mit Ausnahme von solchen für Wohnräume und Büros.
Zu den angrenzenden Grundstücken hin sind diese Gebäudeteile sowie die Vorfläche zu bepflanzen.

4. Eine Kombination der unter 1-3 aufgeführten Anlagen

98 ~~Die vorstehenden Anlagen müssen so beschaffen sein, daß entlang der Grenzen der unmittelbar umgebenden Wohngebiete sowie der Dauerkleingartenanlage Lärmrichtwerte von 50/35 dB(A) tags/nachts nicht überschritten werden."~~

id
re
d
H
In dem Bebauungsplan Nr. II/1/45.00 für das unmittelbar östlich angrenzende Gebiet ist der Standort des Polizeipräsidiums und der Polizeiwache West durch Festsetzung einer entsprechenden Fläche für den Gemeinbedarf mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung dieser Flächen planungsrechtlich gesichert.

Die Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. II/1/45.00 enthält zum Standort des neuen Polizeipräsidiums folgende Aussagen:

"Das Grundstück des Polizeipräsidiums am Kesselbrink (August-Bebel-Straße 93) mit den vorhandenen baulichen Anlagen reicht nicht aus, um erforderliche Erweiterungen und sonstige zusätzliche Einrichtungen der Polizei aufzunehmen.

Das Polizeipräsidium ist keine so publikumsintensive Dienststelle, daß sie unbedingt in der City untergebracht werden muß. Deshalb wird ein Standort im Innenstadtrandbereich für möglich und städtebaulich zweckmäßig gehalten.

Nach grundstücksmäßigen Entwicklungen und Umorganisation des Bildungswesens hat sich ergeben, daß das ehemalige Gebäude der Pädagogischen Hochschule an der Ecke Stapenhorststraße/Kurt-Schumacher-Straße für Bildungszwecke nicht mehr benötigt wird, so daß unter Einbeziehung der landeseigenen und teilweise städteigenen Grundstücksflächen die Voraussetzungen für die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Einrichtungen für das Polizeipräsidium gegeben sind.

Dieses Baugrundstück liegt verkehrsgünstig, so daß das Polizeipräsidium optimal einen Verkehrsanschluß sowohl an das zukünftige übergeordnete Straßennetz (geplante L 785 neu mit der Verbindung der Albrecht-Schweitzer-Straße zur Stapenhorststraße), als auch an die übrigen Stadtstraßen sowie an die geplante Stadtbahnlinie aus Richtung Dornberg angeschlossen werden kann."

Durch die Aufhebung der Zweckbestimmung "Katholisches Gemeindezentrum" steht nunmehr auch diese, im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. II/1/26.00 gelegene, unmittelbar westlich an das im Bebauungsplan Nr. II/1/45.00 ausgewiesene Grundstück für den Polizeipräsidenten grenzende Fläche, für die

"Die vorstehenden Anlagen müssen so beschaffen sein, daß an der Grenze zur unmittelbar angrenzenden Dauerkleingartenanlage ein Lärmrichtwert von 55 dB(A) nicht überschritten wird. An den Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen des westlich angrenzenden

Reinen Wohngebietes dürfen Mittelungspegel von 50 dB(A) (Tagwert) und 35 dB(A) (Nachtwert) in Höhe der Oberkante des Erdgeschosses nicht überschritten werden. An den besonders gekennzeichneten Stellen sind im Dachgeschoß der Wohnhäuser keine Öffnungen für Aufenthaltsräume zulässig."

Errichtung baulicher Anlagen für die Polizei zur Verfügung.

Diese Erweiterungsflächen sind nach Angaben der Polizei erforderlich.

Auf der vorgenannten Teilfläche war nach der am 22.09.1977 als Entwurf beschlossenen 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/26.00 der Neubau eines Studentenheimes vorgesehen. Diese Absicht ist seitens des Trägers aufgegeben und das Änderungsverfahren nicht weitergeführt worden.

Die Zuordnung dieser Teilfläche zu der unmittelbar östlich angrenzenden, im Bebauungsplan Nr. II/1/45.00 für das Polizeipräsidium und die Polizeiwache West ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf, ist städtebaulich sinnvoll.

Möglichen Emissionen, die von dieser Fläche auf die westlich und südlich angrenzende vorhandene und geplante Wohnbebauung sowie auf die nördlich angrenzenden Kleingärten ausgehen können, wird durch Festsetzung entsprechender Anlagen für den Schallschutz begegnet.

werden 3. innerhalb der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/1/26.00 festgesetzten öffentlichen Grünfläche eine Dauerkleingartenanlage und ein Parkplatz ausgewiesen. Außerdem erhält der hier bislang ausgewiesene Fußweg eine andere Führung und wird als kombinierter Fuß- und Radweg festgesetzt.

Die Neuausweisung des Fuß- und Radweges entspricht dem bereits erfolgten Ausbau. Dadurch wird die Radfahrverbindung von der Universität zu dem Schulzentrum und den Sportanlagen im Bereich Stapenhorststraße/Melanchthonstraße ergänzt. Sie soll künftig bis in die Innenstadt weitergeführt werden.

Die Ausweisung der Dauerkleingärten erfolgt unter Berücksichtigung der hier bereits vorhandenen Kleingärten.

Der festgesetzte öffentliche Parkplatz soll in erster Linie den Benutzern der Dauerkleingärten und der Grünanlagen zum Abstellen ihrer Fahrzeuge dienen.

Kostenschätzung

Der Stadt entstehen für Erschließungsmaßnahmen und Restausbau der öffentlichen Grünfläche voraussichtliche Kosten von 600.000,-- DM.

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

Amt:

Planungsamt

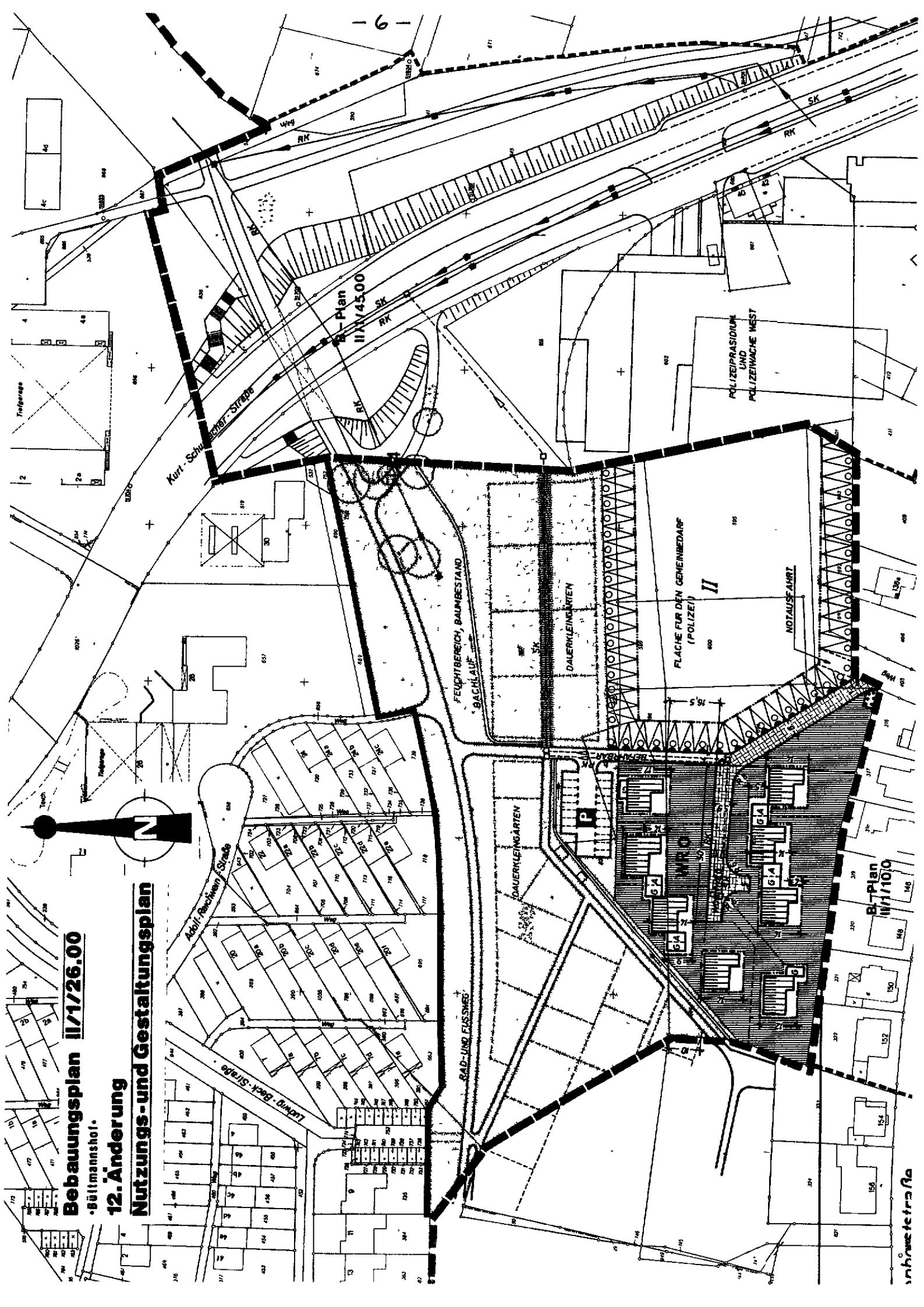
Bielefeld, den 02.08.1983

Bebauungsplan II/1/26.00

• Büttmannshof •

12. Änderung

Nutzungs- und Gestaltungsplan



FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG:



Grenze des räuml. Geltungsereiches
des Bebauungsplanes (§ 9 (7) B Bau G)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



REINES WOHNGEBIET (§ 3, ABS. 1 U. 2 Bau NVO, AUSNAHMEN GEMÄSS
§ 3, ABS. 3 Bau NVO, IN DER FASSUNG VOM 15.09.1977,
UND TEXT SIND ZULASSIG)

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN



OFFENE BAUWEISE



ÜBERBAUBARE FLÄCHE MIT BAUGRENZE
(§ 9 B Bau G, § 23 Bau NVO)

ZAHL DER GESCHOSSE, DACHFORM, FIRSTRICHTUNG UND DACHNEIGUNG



2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE, SATTELDACH 30-35°



GARAGEN

VERKEHRSFLÄCHE



ÖFFENTL. WOHNWEG MIT VERBUNDPFLASTER

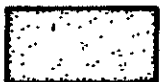


ÖFFENTL. WEGEFLÄCHE MIT WEGBEGRENZUNGSLINIEN



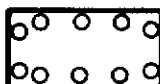
ÖFFENTL. PARKPLATZ

GRÜNFLÄCHE



ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE

GRUNDSTÜCK FÜR DEN GEMEINBEDARF



POLIZEI



2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE



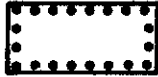
BEREICHE OHNE EIN-UND AUSFAHRT



FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN
UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
(§ 9 (1) 24 B Bau G)

FESTSETZUNGEN SIEHE TEXT

VER-UND ENTSORGUNGSANLAGEN



FLACHE FÜR VERSÖRGUNGSANLAGEN (z.B. TRAF0)



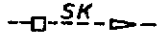
MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE



REGENWASSER-KANAL VORH.



REGENWASSER-KANAL GEPL.



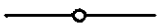
SCHMUTZWASSER-KANAL GEPL.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



ZU ERHALTENDE BAUME NACH BAUMSCHUTZSATZUNG VOM 22.12.1977

SONSTIGE PLANDARSTELLUNGEN



FLURSTUCKSGRENZE



VORGESCHLAGENE GRUNDSTUCKSGRENZEN



GRENZE DES ANDERUNGSBEREICHES



OFFENER BACHLAUF

HINWEIS:

DIE VERLEGUNG ODER VERÄNDERUNG DES BACHLAUFES IST NACH EINEM
BESONDEREN VERFAHREN GEMASS § 31 WASSERHAUSHALTSGESETZ DURCHZUFÜHREN.

Erläuterung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich des Bebauungsplanes II/1/26.00) im Parallelverfahren nach § 8 (3) BBauG

Die im Flächennutzungsplan im Bereich zwischen Stapenhorststraße - Ludwig-Beck-Straße - Adolf-Reichwein-Straße und Kurt-Schumacher-Straße dargestellte Gemeinbedarfsfläche - kirchliche Einrichtung und Jugendeinrichtung - entfällt, da das im Bereich des Bebauungsplanes II/G 12 "Schürmannshof" dargestellte kirchliche Zentrum die Aufgaben dieses nunmehr aufgegebenen Zentrums übernehmen soll.

Da die Grundstücksteilfläche auch für eine anderweitige öffentliche Nutzung nicht benötigt wird, ist es städtebaulich sinnvoll, diese Fläche in Angleichung an die südlich angrenzenden Nachbargrundstücke als Wohnbaufläche darzustellen.

Amt:

Planungsamt

Bielefeld, den 02.08.1983

FNP-Änderung

Teilplan Flächen

— 10 —

P/II Sc1

II/1/26.00



Darstellung 3.3.79

**Gemeinbedarfsfläche
-kirchliche Einrichtung-**

Darstellung nach Änderung

Wohnbaufläche

