

Vorlage zu Punkt
Bezirksvertretung Schildesche 3. 2. 1977

Vorlage zu Punkt
Rat 24. 02. 1977

1. Ausfertigung
=====

Vorlage zu Punkt
Planungsausschuß 15. 02. 1977

Betr.: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/2/21.00 für das Gebiet
Meierfeld - Apfelstraße - Deciusstraße - Beckhausstraße
- Stadtbezirk Schildesche -

Beschlußentwurf:

- 1.) Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/2/21.00 für das Gebiet Meierfeld - Apfelstraße - Deciusstraße - Beckhausstraße einschließlich der Ergänzung des Textes wird gemäß Begründung und Ergänzungsplan nach § 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. 6. 1960 (a.F.) als Entwurf beschlossen; der geänderte Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 6 BBauG öffentlich auszulegen.
- 2.) Da zu der Bebauungsplanänderung die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG (a.F.) bis zum 1. 1. 1976 bereits durchgeführt wurde, ist nach Artikel 3 § 1 Abs. 2 der Überleitungsvorschriften zum Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976 die vorzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2, 3 und 5 BBauG (n. F.) nicht erforderlich.
- 3.) Die im Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange vom Ev.-Gesamtverband und dem Landeskirchenamt Bielefeld eingereichten Änderungsvorschläge können gemäß Begründung der Verwaltung in der Bebauungsplanänderung keine Berücksichtigung finden.

Begründung:

Gemäß § 2 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) wird der Bebauungsplan Nr. 11/2/21.00 für das Gebiet Meierfeld - Apfelstraße - Deciusstraße - Beckhausstraße geändert.

Durch die Bebauungsplanänderung werden

- 1.) auf den Grundstücken Deciusstraße 31 - 41 überbaubare Flächen für eine zusätzliche rückwärtige eingeschossige Bebauung ausgewiesen, um eine bessere bauliche Nutzung der sehr tiefen Grundstücke zu ermöglichen.

- 2.) die östlich an das Grundstück Deciusstraße Nr. 31 angrenzenden Grundstücke bis einschließlich des Grundstückes Deciusstraße Nr. 23 von "Kleingewerbegebiet" in "Allgemeines Wohngebiet" bei gleichzeitiger Ausweisung vorderer und rückwärtiger überbaubarer Grundstücksflächen umgewandelt. Die zur Deciusstraße hin gelegenen vorderen Grundstücksflächen werden für eine zweigeschossige Bebauung und die rückwärtigen Teilflächen für eine eingeschossige Bebauung zugelassen. Diese Umwandlung ist deshalb städtebaulich sinnvoll, da eine Weiterentwicklung des "Kleingewerbegebietes" mit der allseitig angrenzenden Wohnhausbebauung nach den heutigen Anforderungen an den Immissionsschutz nicht mehr zu vertreten ist.
Diese Änderung wird auf Antrag der Grundstückseigentümer vorgenommen.
- 3.) auf den rückwärtigen Teilflächen der Grundstücke Dittfurthstraße 76 - 86 Bauungsmöglichkeiten ausgewiesen.
Die unterschiedliche Nutzungsart und das unterschiedliche Nutzungsmaß der hier gelegenen Flächen wird eindeutig festgesetzt.
Durch diese Änderung wird ebenfalls eine bessere bauliche Ausnutzung der sehr tiefen Grundstücke ermöglicht.
- wird
- 4.) das Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Hamfeldschule) im Bereich Dittfurthstraße - Bessemerweg (alt Schwalbenstraße) - Beckhausstraße - Hamfeldstraße nach Osten erweitert sowie die überbaubare Fläche durch Verschiebung der Baugrenzen vergrößert.
Hierdurch soll die Voraussetzung für eine Erweiterung der Hamfeldschule geschaffen werden. Der größere Flächenbedarf dieser Schule entsteht durch die vorgesehene Umwandlung in eine zweizügige Sonderschule für Lernbehinderte mit teilweise ganztägigem Schulbetrieb.
- 5.) die Straßenbegrenzungslinie vor den Grundstücken Beckhausstraße 123 - 129 in Anpassung an den tatsächlich erfolgten Ausbau der Straße neu festgesetzt.
- werden
- 6.) für die Grundstücke Meierfeld 15 - 25 die überbaubaren Flächen, Firstrichtungen und Geschosßzahlen der zulässigen Wohngebäude unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung neu festgesetzt.

Diese Änderung wird auf Antrag mehrerer Grundstückseigentümer vorgenommen. Insbesondere durch die Herabzonung von dreigeschossigen Wohnblocks auf ein- bzw. zweigeschossige Wohnhäuser soll dem gesteigerten Bedarf an Baugrundstücken für die Errichtung von ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern Rechnung getragen werden.
- wird
- 7.) die südliche Grenzlinie der Straße Meierfeld im Bereich der Grundstücke Meierfeld 15 - 25 entsprechend dem erfolgten Ausbau neu festgesetzt.

- 8.) der zwischen den Grundstücken Meierfeld 15 und 19 ausgewiesene geplante öffentliche Fußgängerweg nach Westen verschoben.
- 9.) Durch die Bebauungsplanänderung wird eine Versorgungsfläche (Trafostation) für die Stadtwerke Bielefeld im Bereich der Straße Hohes Feld/Einmündung Sievekingstraße festgesetzt. Darüber hinaus wird die schon vorhandene Trafostation an der Straße Hohes Feld zwischen den Gebäuden Haus Nr. 17 und 19 im Bebauungsplan festgesetzt.
- 10.) Der Text (Erläuterungen) zum Bebauungsplan erhält nach Abs. 6 (klein-gewerbliche Betriebe) folgende Ergänzungen:

Für die zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/2/21.00 ausgewiesenen Änderungsbereiche wird gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes und § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. November 1970 in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970, soweit es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text festgesetzt:

 - 1.) das Bauland und für das Bauland
 - a.) die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
 - b.) die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen,
 - c.) die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken,
 - d.) die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf;
 - 2.) die Verkehrsflächen;
 - 3.) die Grünflächen, wie Parkanlagen usw.
 - 4.) die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen.

Soweit im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan sowie im Text zur 5. Änderung des Bebauungsplanes für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besondere Festsetzung getroffen ist, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. November 1968 (BGBl. I, S. 1237), die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Ergänzende Einzelbestimmungen:

Zu 1. a) - Die Art und das Maß der baulichen Nutzung -

Auch ausnahmsweise sind:

- a.) im Reinen Wohngebiet kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung)
- b.) im Allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen (§ 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung)

nicht zulässig.

Bauliche Anlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig; ausgenommen sind Stellplätze und Garagen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind ausgeschlossen.

Zu 1. b.) - die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen -

- 1. Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan angegebene Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Die eingetragenen Dachformen, Firstrichtungen und Dachneigungen sind verbindlich. Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.
- 2.) Soweit vorhandene Gebäude auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, ist eine Nutzungsänderung der Gebäude nur zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubebauung des Grundstückes festgelegt ist. Bauliche Änderungen sind an und in den Gebäuden nur zulässig, wenn sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen.
- 3.) Die durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen im Reinen Wohngebiet und im Allgemeinen Wohngebiet dürfen nur bis zu einer Tiefe von 14,00 m bebaut werden. Würde eine tiefere überbaubare Grundstückfläche festgelegt, so ist eine Überschreitung der Bautiefe durch einen Gebäudeteil gestattet, dessen Breite nicht größer als 1/3 der anschließenden Gebäudeteile sein darf. Eine Bautiefe von insgesamt 16,00 m darf nicht überschritten werden.

Die Winkel zwischen Gebäudeteilen müssen mindestens 75 ° betragen.

Bei einer Erweiterung vorhandener baulicher Anlagen, die ganz oder teilweise auf nicht überbaubaren Grundstücksteilen stehen, ist die vorhandene Gebäudetiefe auf die zulässige Bebauungstiefe anzurechnen. Die Erweiterung muß innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen.

- 4.) Für die zulässige Bebauung des Flurstückes 998/97 und der rückwärtigen Baugrundstücksfläche Dithfurthstraße Haus Nr. 76 (Teilflächen der Änderungsbereiche 2 und 3) wird darauf hingewiesen, daß im Hinblick auf den angrenzenden und bestehenden Gewerbebetrieb ausreichend passive Immissionschutzmaßnahmen bei der Errichtung der baulichen Anlagen von den betreffenden Grundstückseigentümern vorgenommen werden sollten.
- 11.) Im Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange hat der Gesamtverband der Ev. Kirche und das Landeskirchenbauamt Bielefeld beantragt, daß der heute vorhandene Kindergarten an der Sievekingstraße 2 nicht mehr den Vorschriften des Landesjugendamtes genügt. Erweiterungen sind auf dem vorhandenen Grundstück nicht mehr möglich. Deshalb sollte in diesem Einzugsbereich langfristig ein Kindergarten ausgewiesen werden.

Es kann davon ausgegangen werden, daß eine Trägerschaft für die Ev. Kirche nicht in Frage kommt.

Dieser Antrag auf Änderung kann aus folgenden Gründen keine Berücksichtigung finden:

Eine Überprüfung hat ergeben, daß in diesem weitgehend bebauten Gebiet des Bebauungsplanes ein unbebautes Grundstück für die Festsetzung eines Kindergartens nicht zur Verfügung steht.

Da bereits die Antragsteller erklärt haben, daß die Ev. Kirche eine Trägerschaft für den Kindergarten nicht übernehmen will, muß davon ausgegangen werden, daß sie bei einer Ausweisung im Bebauungsplan auch nicht bereit wäre, ein dementsprechendes Grundstück mit allen Folgekosten zu übernehmen. Unseres Erachtens sollte der heute vorhandene Kindergarten noch für längere Zeit bestehen bleiben.

Sollte sich für die Zukunft für den Bebauungsplan übergreifenden Bereich ein Bedarf ergeben, ist dieser zu einem späteren Zeitpunkt bei der weiteren Bebauungsplanung für das angrenzende Gebiet zu berücksichtigen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen Maßnahmen keine Mehrkosten.

Amt:
Planungsamt

Hat vorgelegt
Detmold, den 12. 12. 77
Az.: 35. 21. 11 - 7 18/ 25
Der Regierungspräsident
im Auftrag

Bielefeld, den 18. 01. 1977

Diese(r) Bebauungsplan(änderung) ist gemäß § 2 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGBI. I S. 341 - am 24. FEB. 1977 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den 15. MÄRZ 1977

Kritzer
Oberbürgermeister

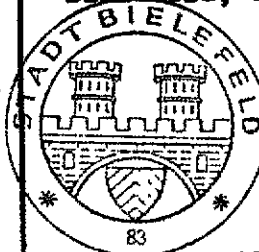
[Signature]
Ratsmitglied

Fuchs
Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGBI. I S. 341 - in der Zeit vom 21.03.77 bis 26.04.77 öffentlich ausgelegen.

Die Offenlegung wurde am 12.03.77 ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld, den 27.04.77



STADT BIELEFELD
Der Oberstadtdirektor
- Planungsamt -
I.A.
[Signature]
Stadtoberspektor

Die in diesem Plan eingetragene Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGBI. I S. 341 - am _____ vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den _____

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGBI. I S. 341 - in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegen.

Die erneute Offenlegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld, den _____

STADT BIELEFELD
Der Oberstadtdirektor
- Planungsamt -
I.A.

Die in diesem Plan eingetragene Änderung hat der Rat der Stadt am 22. Sep. 1977 beschlossen.

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGBI. I S. 341 - und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1974 - GV NW 1975, S. 91 - vom Rat der Stadt am 22. Sep. 1977 als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, den 27. OKT. 1977

Schwick
Oberbürgermeister

[Signature]
Ratsmitglied

[Signature]
Schriftführer

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten:
