

Bebauungsplan

Nr. II/ G 4

**„Werther Str.- Obernfeld –
Kirchdornberger Str.“**

Dornberg

Satzung

Begründung

- Begründung -

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. II/ G 4 für das Gebiet
"In der Heide" - Stadtbezirk Dornberg -

A.

- Allgemeines -

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung für das Gebiet zwischen Wertherstrasse - Obernfeld - Kirchdornberger Straße (Dornberg - In der Heide). Er bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 13. Mai 1976 beschlossen, daß ein neuer Bebauungsplan für das vorgenannte Gebiet aufgestellt werden soll.

B.

- Planungsgrundsätze -

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung für die im Plangebiet gelegenen Flächen zu gewährleisten. Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt.

Insbesondere sind bei den Planfestsetzungen berücksichtigt:

- 1.) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch die Ausweisung von Grundstücksflächen für die Nutzung als Reines Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet;
- 2.) die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Bildungswesens; durch die Festsetzung von Baugrundstücken für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Grundschule und Kindergarten sowie durch die Ausweisung von öffentlichen Kinderspielplätzen;
- 3.) die Belange von Sport und Freizeit durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz,
- 4.) die Erschließung des Gebietes durch die Festsetzung von Wohnerschließungsstraßen und eines zusammenhängenden Fuß- und Radwegnetzes;
- 5.) die Belange der Forstwirtschaft durch die Ausweisung von Flächen für die Forstwirtschaft;

- 6.) die Belange des Naturschutzes durch die nachrichtliche Eintragung der Grenzen des bestehenden Landschaftsschutzgebietes im südöstlichen Planbereich;
- 7.) die Belange der Wirtschaft durch die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten sowie der Energie- und Wärmeversorgung durch Festsetzung von Versorgungsflächen.

Die für das Bebauungsplangebiet notwendigen weiteren Infrastruktureinrichtungen sind in den benachbarten Teilgebieten des Stadtbezirkes Dornberg, insbesondere im Bereich nördlich des Bebauungsplangebietes vorhanden bzw. geplant, für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet, mit teilweiser Zulassung der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung, festgesetzt.

C.

- Abwägungsgrundsätze -

Die unter B. genannten Planungsgrundsätze haben in dem Bebauungsplan soweit es städtebaulich möglich ist, Berücksichtigung gefunden.

Insbesondere sind hervorzuheben:

- Zu 1.) Unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens und der vorhandenen Geschäfte und Betriebe wurden südlich der Wertherstraße (Hauptverkehrsstraße) und beidseitig der Straße Am Sportplatz und nördlich der Straße Obernfeld im östlichen Bebauungsplangebiet die Baugrundstücke für die Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
Die übrigen im Plangebiet weitgehend bebauten Grundstücke sind entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter für die Nutzung als Reines Wohngebiet festgesetzt.
- Zu 2.) Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Grundschule und Kindergarten sind für einen größeren Einzugsbereich, der über das Plangebiet hinausgeht, bestimmt. Die baulichen Anlagen für die Grundschule sind bereits auf dem Grundstück vorhanden.
Für die Errichtung des Kindergartens soll eine Grundstücksfläche in Anspruch genommen werden, die bislang landwirtschaftlich genutzt wird. Im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan war dieses Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Ein anderer Standort kann für den Kindergarten ohne Eingriff in eine rechtsverbindlich ge-

gebene private Bebauungsmöglichkeit nicht vorgeschlagen werden. Im übrigen liegt das betreffende Grundstück hinsichtlich des geplanten Fußwegenetzes besonders günstig (vergleiche Ausführungen unter 4.).

Zu 3.) Der im Bebauungsplan festgesetzte vorhandene Sportplatz innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird zur Zeit überwiegend durch den Vereinsport in Anspruch genommen und hat deshalb eine überörtliche Bedeutung.

Zu 4.) Ausgehend von der Wertherstraße als Hauptverkehrsstraße wird das Bebauungsplangebiet durch weitgehend vorhandene Wohnerschließungsstraßen in Form von Straßeneinhängen und Stichstraßen erschlossen.

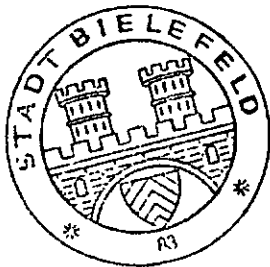
Diese Straßeneinhänge und Stichstraßen dienen fast ausnahmslos der Erschließung von Baugrundstücken und sollen einen überörtlichen Durchgangsverkehr ausschließen. Das vorhandene und geplante Erschließungsnetz soll zu einem beruhigten Wohnen beitragen. Getrennt von den Verkehrsflächen für den Kraftfahrzeugverkehr ist eine Rad- und Fußwegverbindung von Westen nach Osten und von Nordosten nach Südwesten vorgesehen. An dieses Fuß- und Radwegenetz werden nach den Planfestsetzungen insbesondere der geplante Kindergarten, die vorhandene Grundschule, die Kinderspielplätze, der vorhandene Sportplatz und das Landschaftsschutzgebiet mit dem vorhandenen Waldbestand angebunden.

Die Verwirklichung der ausgewiesenen Fuß- und Radwegeverbindungen sollten im Allgemeininteresse der Schulkinder und der Wohnbevölkerung des Stadtgebietes Dornberg auch außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen. Durch die Fuß- und Radwegeverbindungen wird auch die Möglichkeit geschaffen, die Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen an der Wertherstraße nördlich des Bebauungsplangebietes getrennt vom Kraftfahrzeugverkehr zu erreichen. Das gleiche gilt auch für den neu ausgewiesenen öffentlichen Kinderspielplatz südlich der vorhandenen Grundschule. Der an der Straße Wulfsbreede ausgewiesene Kinderspielplatz ist bereits vorhanden. Beide Spielplätze sind vorwiegend für die Kinder der Bewohner innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestimmt.

Noch zu 4.

"Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Bereich des Anschlusses der Straße Obernfeld an die L 785 - unmittelbar hinter einer Bergkuppe - zu gewährleisten, wird nunmehr nur noch Kraftfahrzeugverkehr für Rechtsabbieger und Rechtseinbieger sowie der Geradeausverkehr für den gegenüberliegenden Hof zugelassen.

Durch die Beschränkung des Fahrverkehrs auf der Straße Obernfeld als Erschließungsstraße ist eine Verschlechterung der Erschließungssituation des Wohngebietes "In der Heide" nicht gegeben, da das Wohngebiet durch andere Straßen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz der Stadt weiterhin gut angeschlossen ist."



Ergänzung laut Ratsbeschluß vom
18.05.1979

Zu 5. u. 6.: Die vorhandenen und im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für die Forstwirtschaft sollen u. a. auch insbesondere der Naherholung der hier wohnhaften Bevölkerung im Rahmen des Fußwegenetzes dienen.

Zu 7.: Um insbesondere den Bestand von vorhandenen Läden und nicht störenden Betrieben zu sichern bzw. entsprechende neue bauliche Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, zu ermöglichen, sind Grundstücksflächen südlich der Wertherstraße, beiderseitig des nördlichen Teilstückes der Straße Am Sportplatz sowie nördlich der Straße Obernfeld, im östlichen Planbereich für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die festgesetzten Trafostationen dienen der Energieversorgung. Außerdem ist nördlich der Straße Obernfeld eine Versorgungsfläche für die Errichtung einer Vermittlungsstelle für die Deutsche Bundespost ausgewiesen.

D.

- Bodenordnung -

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Bebauungsplangebiet 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.

E.

- Kostenschätzung -

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten:

1. Grunderwerb und Entschädigung	1.320.000,-- DM
2. Straßen-, Wege- und Kanalbau	1.920.000,-- DM
3. Kinderspielplätze und Stellplätze für den Sportplatz	160.000,-- DM
	<u>3.400.000,-- DM</u>

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

F.

- Erschließungsanlagen im
Sinne des § 127 BBauG -

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG sind alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege sowie die öffentlichen Fußgängerverbindungswege und die öffentlichen Kinderspielplätze anzusehen, soweit sie der Erschließung des Baugebietes dienen

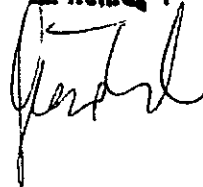
Amt:
Planungsamt

Bielefeld, den 28.04. 1977

Hat vorgelegen
Detmold, den 11. 6. 78
Az.: ~~35~~ 35.21.11 - 110.13

Der Regierungspräsident

Im Auftrag:



Diese(r) Bebauungsplan(änderung) ist
gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbau-
gesetzes vom 18.08.1976 - BGBI. I
S. 2256 - am 23. Juni 1977 vom
Rat der Stadt als Entwurf
beschlossen worden.

Bielefeld, den 29. JUNI 1977

Schwick
Oberbürgermeister

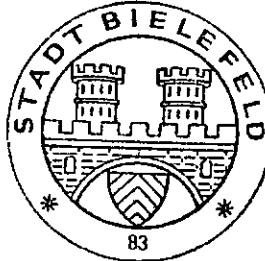
K. Kharan
Ratsmitglied

Schön
Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 - BGBl. I S. 2256 - in der Zeit vom 18. 10. 1977 bis 26. AUG. 1977 öffentlich ausgelegen.

Die Offenlegung wurde am 9. Juli 1977
ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld, den 7. MRZ. 1978



STADT BIELEFELD
Der Oberstadtdirektor
- Planungsamt -
I.A.

Stadtoberinspektor

Die in diesem Plan eingetragene
Änderung des Bebauungsplanes ist gem.
§ 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes
vom 18. 08. 1976 - BGBI. I S. 2256 -
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 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 - BGBI. I S. 2256 - in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegen.

Die erneute Offenlegung wurde am
_____ ortsüblich bekannt-
gemacht.

Bielefeld, den

~~STADT BIELEFELD
Der Oberstadtdirektor
- Planungsamt -
I.A.~~

Die in diesem Plan eingetragene
Änderung hat der Rat der Stadt am
- 9. FEB 1978
beschlossen.

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 - BGBI. I S. 2256 - 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 9. Feb. 1978 als S a t z u n g beschlossen worden

Bielefeld, den 7. MRZ 1978

Schwick
Oberbürgermeister

Kristen
Ratungsmitglied
7.1.2018

Schriftführer

Genehmigungsvermerk des
Regierungspräsidenten: