

# Bebauungsplan

## Nr. II / T3.1

### **„Theesen – Auf der Horstheide“**

Jöllenbecker Straße, Telgenbrink, östlich  
Mondsteinweg, Türkisweg, Zirkonstraße

Jöllenbeck – OT Theesen

Satzung

Begründung

I.

- Begründung -

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. II/T 3.1 für das Gebiet "Theesen - Auf der Horstheide" - Stadtbezirk Jöllenbeck -

A.

- Allgemeines -

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung für das Gebiet zwischen Jöllenbecker Straße - Telgenbrink - Mondsteinweg - Türkisweg - Zirkonstraße (Theesen - Auf der Horstheide). Er bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen. Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 24.02.1977 beschlossen, daß ein Bebauungsplan für das vorgenannte Gebiet aufgestellt werden soll.

B.

- Planungsziele und -zwecke -

- 1.) Hauptplanungsziel ist es, die anbaufreie Strecke der Jöllenbecker Straße ( L 783) in diesem Bereich von Fußgänger- und Radfahrverkehr freizuhalten.

Deshalb werden öffentliche Fußgängerwege von der Straße Telgenbrink zur Rubinstraße und von der Turmalinstraße zur Saarstraße im Bebauungsplan festgesetzt.

- 2.) Im südlichen Planbereich wird das Gebiet zwischen der Turmalinstraße und der Zirkonstraße entsprechend den Darstellungen des Entwurfes des Flächennutzungsplanes als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um die Abrundung eines vorhandenen Wohngebietes mit freistehenden Einfamilienhäusern. Die Erschließung der neuen Baugrundstücke muß über eine neu zu schaffende Straßenverbindung ( öffentliche Verkehrsfläche) zwischen der Rubinstraße und der Saarstraße erfolgen.
- 3.) Zur planungsrechtlichen Sicherung wird im Bebauungsplan ein öffentlicher Kinderspielplatz sowie ein Bolzplatz neu ausgewiesen.
- 4.) Das öffentliche Fußwegenetz wird im Bebauungsplan, insbesondere unter Berücksichtigung der geplanten öffentlichen Spielflächen und des vorwiegend bestehenden Straßennetzes rechtsverbindlich festgesetzt.

C.

- Planungsgrundsätze und -abwägung -

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um für die im Plangebiet gelegenen Flächen die Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu treffen. Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt. Insbesondere werden folgende Planfestsetzungen hervorgehoben:

1) Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

durch die Ausweisung von Grundstücksflächen für die Nutzung als reines Wohngebiet und allgemeines Wohngebiet;

2) die Wohnbedürfnisse, bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen

sollen durch die Zulässigkeit von unterschiedlichsten Hausformen in freistehenden Wohnhäusern, Reihenhäusern, Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern erfüllt werden;

3) die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung

werden durch die Ausweisung eines für das Gebiet dringend erforderlichen Kinderspielplatzes und eines Bolzplatzes erfüllt. Der jetzt vorhandene Spielplatz nördlich der Achatstraße und Saarstraße soll an dieser Stelle nicht verbleiben, da diese Grundstücke im jetzt noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Baugrundstücke ausgewiesen sind. Dagegen können Grundstücksflächen im südlichen Plangebiet westlich des Mondsteinweges, innerhalb eines ausgewiesenen öffentlichen Grünzuges, die bislang für eine Bebauung nicht zugelassen waren, für die Anlegung eines Kinderspielplatzes ohne weiteres in Anspruch genommen werden.

Im übrigen wird betont, daß das geplante Wohngebiet durch die öffentlichen Nahverkehrsmittel -Autobuslinie - mit den vorhandenen sozialen und kulturellen Einrichtungen der anderen Stadtteile verbunden ist;

4) die Belange des Bildungswesens

werden durch die vorhandene Grundschule im südlichen Ortsteil von Theesen teilweise erfüllt. Alle anderen Bildungseinrichtungen in der Stadt können mit einem Nahverkehrsmittel (Bus) erreicht werden;

5) die natürlichen Gegebenheiten sowie die Entwicklung der Landschaft und die Landschaft als Erholungsraum

kommen durch die nachrichtliche Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes und durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zum Tragen;

6) die Belange des Umweltschutzes

durch die nachrichtliche Ausweisung eines Lärmschutzwalles entlang der L 783 (Jölllenbecker Straße).

Hierdurch soll den Eigentümern der hier bereits vorhandenen bzw. der geplanten Wohnhäuser die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, auf eigene Kosten - auch die Unterhaltung- den Lärmschutzwall zur Abschirmung der von der Jölllenbecker Straße ausgehenden Verkehrsimmissionen zu erstellen;

7) die Belange der Energiewirtschaft

hierfür wird eine Trafostation ausgewiesen;

8) die Belange des Verkehrs

wurden nach der städtebaulichen Planung für das betreffende Stadtgebiet durch den Anschluß der geplanten und bereits vorhandenen Wohnerschließungsstraßen an die L 783 (Jölllenbecker Straße) und an den vorhandenen Mondsteinweg berücksichtigt.

Durch die Neuausweisung von Fußgängerverbindungen von der Rubinstraße zur Straße Telgenbrink und von der Turmalinstraße zur Saarstraße ist es nunmehr möglich, die Fußgänger abgesetzt von der anbaufreien Hauptverkehrsstraße (Jölllenbecker Straße) innerhalb des Wohngebietes zu führen. Eine zügige unwegfreie Fußwegeverbindung mit den geringsten Eingriffen in die privaten Grundstücksflächen ist nur entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu verwirklichen. Die nordwestliche Fußgängerverbindung von der Rubinstraße zur Straße Telgenbrink ist für die Bewohner bei-

derseitig der Rubinstraße, insbesondere als unmittelbare Fußwegeverbindung zur Bushaltestelle notwendig. Außerdem wurde im nordöstlichen Bebauungsplangebiet die bereits vorhandene und im Eigentum der Stadt Bielefeld stehende Wegefläche von der Rubinstraße zum Telgenbrink ausgewiesen.

D.

-Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung -

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden im wesentlichen die vorgesehene Führung der öffentlichen Fußwegeverbindung, der neu ausgewiesene Kinderspielplatz sowie die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen mündlich oder schriftlich angesprochen.

Die zu den Planungsalternativen eingegangenen Gegenäußerungen wurden nach städtebaulichen Gesichtspunkten geprüft. Folgende Änderungsvorschläge konnten bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. II/T 3.1 "Auf der Horstheide" berücksichtigt werden:

- 1) Die Fußgängerverbindungswege zwischen der Straße Telgerbrink und der Rubinstraße.
- 2) Der Fußgängerverbindungsweg in der Verlängerung der Rubinstraße nördlich der Reihenhaushausgruppe Nr. 63-73 zur Bushaltestelle an der Jöllenbecker Straße.
- 3) Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im südlichen Bebauungsplangebiet innerhalb des vorhandenen Siek's sowie der festgesetzten öffentlichen Grünfläche.

Die Ausweisung von zusätzlichen Baugrundstücken als "Reines Wohngebiet" entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplan-Entwurfes zwischen Turmalinstraße und Zirkonstraße sowie die Festsetzung eines neuen Baugrundstückes für die Errichtung eines Wohngebäudes.

E.

-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.

F.

- Kostenschätzung -

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

1) Grunderwerb und Entschädigung	880.750,-- DM
2) Straßen, Wege- und Kanalbau	1.556.185,-- DM
3) Anlegung von öffentlichen Grünflächen	<u>352.300,-- DM</u>
	2.789.235,-- DM
	=====

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

G.

- Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG -

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

Finanzielle Auswirkungen:

siehe Kostenschätzung in der Begründung zum Bebauungsplan

Amt:

Planungsamt

Bielefeld, den 13.06.1978

Diese(r) Bebauungsplan(änderung) ist gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 - BGB1. I S. 2256 - am 25. AUG. 1978 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den 28. AUG. 1978

Schwick  
Oberbürgermeister

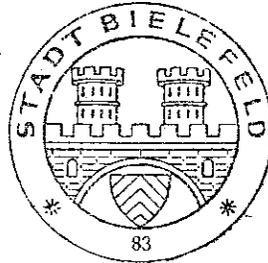
Meyer  
Ratsmitglied

Seehaus  
Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 - BGB1. I S. 2256 - in der Zeit vom 11. SEP. 1978 bis 13. OKT. 1978 öffentlich ausgelegt.

Die Offenlegung wurde am -2. SEP. 1978 ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld, den 16. OKT. 1978



STADT BIELEFELD  
Der Oberstadtdirektor  
- Planungsamt -  
I.A.

Meyer  
Stadtoberinspektor

Die in diesem Plan eingetragene Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 - BGB1. 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 - BGB1. I S. 2256 - in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ erneut öffentlich ausgelegt.

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 19. DEZ. 1980 beschlossen.

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 - BGB1. 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 19. DEZ. 1980 als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, den 6. JAN. 1981

Schwick  
Oberbürgermeister

Meyer  
Ratsmitglied

Seehaus  
Schriftführer

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten:

Stadt Bielefeld