

# Bebauungsplan

## Nr. III/3/56.00

1.Änderung

Gebiet zwischen Rabenhof, Herforder Straße, Stadtgrenze,  
Siebenbürger Straße

Heepen

Satzung

Begründung

Vorlage zu Punkt  
Bezirksvertretung Heepen

Vorlage zu Punkt  
R a t

Vorlage zu Punkt  
Planungsausschuß

1. Ausfertigung

Betr.: 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. III/3/56.00 für das Gebiet Straße Rabenhof - Herforder Straße - ehemalige Stadtgrenze - Siebenbürger Straße  
- Stadtbezirk Heepen -

Beschlußentwurf:

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. III/3/56.00 für das Gebiet Straße Rabenhof - Herforder Straße - ehemalige Stadtgrenze - Siebenbürger Straße - Stadtbezirk Heepen - wird gemäß Begründung und Änderungsplan nach § 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 als E n t w u r f beschlossen; der geänderte Bebauungsplan ist gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich auszulegen.

Begründung

zu der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. III/3/56.00 für das Gebiet Straße Rabenhof - Herforder Straße - ehemalige Stadtgrenze - Siebenbürger Straße  
- Stadtbezirk Heepen -

A. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 - BGBl I S. 2256 - wird der Bebauungsplan Nr. III/3/56.00 geändert.  
Ziel der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ladenzentrums und Freizeitzentrums zu schaffen, das von den bisherigen Planvorstellungen abweicht. Zugleich sollen die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen im "Reinen Wohngebiet" nördlich der Planstraße

1691 sowie die als zwingend angegebenen Geschosßzahlen den heutigen Bedürfnissen entsprechend neu festgesetzt werden.

Zweck der Änderung ist es, für den neuen Stadtteil Baumheide möglichst schnell die Errichtung zusätzlicher Versorgungseinrichtungen zu ermöglichen und die noch unbebauten Grundstücke im Bebauungsplangebiet baldmöglichst einer Bebauung zuzuführen.

Die Ergänzung des Bebauungsplanes um Flächen westlich der Donau-schwabenstraße ergibt sich aus der Tatsache, daß die alte Plangrenze der Stadtgrenze vor der Gebietsneuordnung entsprechen mußte. Diese Grenze bedingte eine flächenmäßige Aufteilung des Zentrumsbereiches auf 2 Bebauungspläne. Diese unzweckmäßige Verfahrensweise kann jetzt korrigiert werden, da durch die Gebietsneuordnung alle Flächen zur neuen Stadt Bielefeld gehören.

Der jetzt beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes liegen Ergebnisse eines Wettbewerbes für das Freizeitzentrum einschließlich Abklärung der städtebaulichen Situation sowie ein Planungsgutachten für das Ladenzentrum zugrunde.

Aufgrund des Wettbewerbsergebnisses wurde die Jugendfreizeiteinrichtung bereits auf dem Befreiungswege genehmigt und errichtet. Der vorgesehene Ladenbereich soll gegenüber der bisherigen Planung um ein Warenhaus ergänzt werden, das eine den heutigen Bedürfnissen entsprechende verbesserte Stadtteilversorgung sicherstellt.

#### B. Planungsgrundsätze und Abwägungen

Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird die Verkaufsfläche im Ladenbereich heraufgesetzt. Die Anhebung wurde abweichend von den Vorstellungen des zukünftigen Betreibers jedoch auf eine Größenordnung von max. 4 500 qm für das Warenhaus und etwa 1 500 qm für Einzelläden begrenzt. Diese Begrenzung wurde im Hinblick auf die Anlieferung wie auch auf den Besucherverkehr vorgenommen, um Störungen der benachbarten Wohnbebauung in zumutbaren Grenzen halten zu können.

Durch die geplante Neuordnung des Zentrumsbereiches wird in Verbindung mit der Haltestelle der Stadtbahn und den Umsteigemöglichkeiten von Bussen in die Stadtbahn ein leistungsfähiges Stadtteilzentrum (Warenhaus, Einzelläden, Dienstleistungsangebote, Freizeitzentrum einschl. Räume für Stadtteil-Bibliothek und Volkshochschule sowie Altenzentrum) entwickelt und damit die im Gebiet Baumheide vorhandene Infrastruktur zweckentsprechend abgerundet.

Durch die veränderte Größenordnung des Ladenbereiches ist mehr Verkehr als bisher zu erwarten, für den großflächige Parkräume für rd. 420 Parkplätze/<sup>und eine Tankstelle</sup> zur Verfügung gestellt werden müssen. Das sind ca. 150 Stellplätze mehr, als sie nach der alten Nutzung hätten nachgewiesen werden müssen. Diese Parkplätze sind an der Straße Rabenhof und an der Donauschwabenstraße, die als Sammelstraßen anzusehen sind, so angeordnet, daß sie die vorhandene bzw. geplante Wohnbebauung möglichst wenig stören. Um eine Beeinträchtigung von Wohnungen im Ladenbereich auszuschließen, sollen hier bisher zulässige Wohnnutzungen fast völlig entfallen.

Durch die Änderung der Festsetzungen für die Bebauung nördlich der Planstraße 1691 soll die Grundlage zur Schaffung von Eigentumswohnungen ermöglicht werden.

Im Hinblick auf die von der B 61 ausgehenden Verkehrsimmissionen wurde eine Reduzierung der Wohnhausbebauung an dieser Straße durch geänderte Ausweisung gegenüber den bisherigen Planfestsetzungen vorgenommen.

#### C. Auswertung der vorzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 1-5 BBauG

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.02.1977 beschlossen, daß bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/56.00 mit der vorzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 1 - 5 BBauG in einer dem Stand der Planung entsprechenden Weise zu beginnen sei.

Diese vorzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß den am 24.02.1977 vom Rat beschlossenen Richtlinien wie folgt durchgeführt:

- a) ortsübliche Bekanntmachung des Ratsbeschlusses über die  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/56.00 am 05.03.1977  
in den beiden Bielefelder Tageszeitungen;
- b) Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Unterlagen über die allge-  
meinen Ziele und Zwecke in der Zeit vom 07.03.1977 - 11.03.1977  
beim Planungsamt sowie bei der Bezirksverwaltungsstelle Heepen;
- c) öffentliche Anhörung am 16.03.1977 im Freizeitzentrum Baumheide  
sowie Möglichkeit zur Abgabe von schriftlichen Äußerungen in der  
darauffolgenden Woche.

Zu den Planvorstellungen sind von 2 Bürgern schriftliche Äußerungen  
vorgebracht worden, die folgende Änderungswünsche zum Inhalt haben:

1. Verbesserung der Verkehrsanbindung für Fußgänger des Wohnbereiches  
Donauschwabenstraße/Banater Weg an die Straßenbahnhaltestelle;
2. Ausweisung der geplanten Tankstelle an der südöstlichen Grenze  
des Flurstückes Nr. 381;
3. Beibehaltung bzw. Neuanlegung eines Fußweges zur Verbindung der  
Wohngebiete Siebenbürger Straße und Donauschwabenstraße;
4. Verschiebung der eingetragenen neuen Flurstückslinien zwischen  
den Flurstücken 647 und 646 um das Maß von 3 m in Richtung  
des Flurstückes 646.

Diese Änderungswünsche können wie folgt teilweise berücksichtigt werden:

- zu 1) durch die Festsetzung von Teilflächen für die Belastung mit  
Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit von der Donauschwaben-  
straße über das Einkaufszentrum bis an die Straßenbahnhalte-  
stelle.

Die Änderungswünsche zu 2 - 4 können dagegen aus folgenden Gründen keine  
Berücksichtigung finden:

- zu 2) Die betreffende Teilfläche, die für die Anlegung von Stellplätzen  
ausgewiesen ist, muß zeitweilig für einen Wochenmarkt in  
Anspruch genommen werden.
- zu 3) Es ist bereits eine öffentliche Fußgängerverbindung vom  
Wohngebiet Siebenbürger Straße zu dem Wohngebiet

Donauschwabenstraße vorhanden. Ein zusätzlicher Fußweg kann nicht mehr geschaffen werden, weil die zur Verfügung stehenden Flächen vorrangig für andere Nutzungen ausgewiesen werden mußten.

- zu 4) Die für die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes im Bereich der Straße Rabenhof/Planstraße 1506 um 3 m nach Norden in Frage kommende Grundstücksfläche ist bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/3/56.00 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt worden. Von dieser vorgesehenen Nutzung kann nicht abgewichen werden, da ein anderer Standort für den Kinderspielplatz nicht angeboten werden kann.

#### D. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/56.00 keine Mehrkosten.

Amt:

Planungsamt

Bielefeld, den 25.01.1977

Diese(r) Bebauungsplan(änderung) ist gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 - BGBI. I S. 2256 - am 24. OKT. 1977 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den 2. NOV. 1977

Schwick J.  
Oberbürgermeister

Dr. Hey  
Ratsmitglied

Pronfeld  
Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf 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 07. 11. 77 bis 09. 12. 77 öffentlich ausgelegt.

Die Offenlegung wurde am 29. 10. 77 ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld, den 03. 01. 78



STADT BIELEFELD  
Der Oberstadtdirektor  
- Planungsamt -  
I.A.

[Signature]  
Stadtoberinspektor

Die in diesem Plan eingetragene Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 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 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 25. AUG. 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 25. AUG. 1978 als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, den 28. AUG. 1978

Schwick J.  
Oberbürgermeister

[Signature]  
Ratsmitglied

[Signature]  
Schriftführer

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten:

Hat vorgelegt  
Detmold, den 20. 12. 1978  
Az. 34 35.21.11-1/He.13  
Der Regierungspräsident

In Auftrage

[Signature]