

Bebauungsplan

Nr. III / O8 TP2

Bundesbahnlinie Bielefeld / Lage - Oldentruper Straße –
Speckenheide - Potsdamer Straße

Heepen

Satzung

Begründung

II.

- Begründung -

Zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. III/O 8 für das Gebiet Bundesbahnlinie Bielefeld/Lage - Oldentruper Straße - Speckenheide - Potsdamer Straße

A.

- Allgemeines -

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung für das Gebiet Bundesbahnlinie Bielefeld/Lage - Oldentruper Straße - Speckenheide - Potsdamer Straße

im Stadtbezirk Heepen. Er bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlichen Maßnahmen.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 18. 9. 1975 beschlossen, daß ein neuer Bebauungsplan für das vorgenannte Gebiet aufgestellt werden soll. Dieser Ratsbeschluß ist am 4. 10. 1975 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die vorgenommenen Untersuchungen im Rahmen des aufzustellenden neuen Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld haben ergeben, daß größere, neue gewerblich zu nutzende Bauflächen benötigt werden. Diese notwendigen Flächen sind im Entwurf zum Flächennutzungsplan dargestellt. Ein Teil dieser Flächen liegt im östlichen Stadtgebiet im Stadtbezirk Heepen.

Im Bebauungsplan Nr. III/O 8 werden nunmehr größere Grundstücksflächen, die zwischen der Bundesbahnlinie Bielefeld/Lage und Oldentruper Straße liegen, für eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung verbindlich ausgewiesen. Auf diesen gewerblich/industriell zu nutzenden Baugrundstücken sollen Firmen neu angesiedelt bzw. Verlagerungen von Betrieben aus anderen Gebieten der Innenstadt vorgenommen werden.

B.

- Planungsgrundsätze -

Die Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 8 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 Wohn- und Arbeitsverhältnisse;
- 2.) die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung;
- 3.) die Belange des Umweltschutzes;
- 4.) die Belange der Erhaltung des "Meyerbaches" und Schaffung eines in seiner Form gegenüber dem heutigen Zustand veränderten Teiches sowie Schutz und Neuanpflanzung von Bäumen;
- 5.) die Belange der Erholung;
- 6.) die Belange der Wirtschaft;
- 7.) die Belange des Individualverkehrs und des öffentlichen Nahverkehrs.

Die für das Bebauungsplangebiet notwendigen Infrastruktureinrichtungen, soweit sie im Bebauungsplanbereich nicht ausgewiesen sind, sind in den benachbarten Stadtbezirken Heepen sowie Stieghorst vorhanden bzw. geplant.

C.

- Abwägungsgrundsätze -

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

Es sind besonders hervorzuheben:

- 1.) durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für
 - a.) die Errichtung von weiteren 1- und 2-geschossigen Wohnhäusern für Grundstücke im nördlichen Planbereich geschaffen.
Diese Baugrundstücke, die an eine vorhandene Bebauung angrenzen, werden für eine Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt;
 - b.) eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung der Grundstücke im südlichen Planbereich festgelegt.
- 2.) Die im nördlichen Bebauungsplanbereich ausgewiesenen Bebauungsmöglichkeiten lassen die Errichtung von freistehenden Einzelhäusern, von Doppelhäusern und von Reiheneigenheimen zu. Dadurch wird die Bildung von Hauseigentum gefördert (vgl. B. 2.).
- 3.) Die Belange des Umweltschutzes werden durch nachstehende Bebauungsplanfestsetzungen gewahrt.

- a.) Nördlich der Oldentruper Straße sind Grundstücksflächen für die Aufschüttung eines Lärmschutzwalles bis zu max. 4,00 m Höhe, der bepflanzt werden kann, festgesetzt. Durch diesen Lärmschutzwall soll den Grundeigentümern die Möglichkeit gegeben werden, die von der Oldentruper Straße ausgehenden Verkehrsimmissionen auf ein Mindestmaß zu beschränken (vgl. B. 3.).
- b.) Entlang der Oldentruper Straße - von der Kreuzung Potsdamer Straße bis zur geplanten Ampelkreuzung gegenüber der Straße Speckenheide - und entlang der Potsdamer Straße - von der Kreuzung Oldentruper Straße bis zur Bunzlauer Straße - soll ein 60 m tiefer Streifen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit einer Nutzungsbeschränkung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden.
Demnach sind hier nur "nicht wesentlich störende" Gewerbebetriebe zulässig. Die Gebäude sind entlang der beiden vorgenannten Straßen zu errichten, um durch diese Stellung als "Schallschutzwand" zu den nördlich und östlich dieser Straßen festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiete" zu dienen.
- c.) Unter Berücksichtigung des an das Plangebiet weiter südwestlich vorhandenen Wohngebietes wurde bei der Ausweisung der Grundstücke als Industriegebiet von der Gliederungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 4 der BauNVO Gebrauch machen.
Nach den Planfestsetzungen dürfen deshalb diese Flächen nur durch die hier schon vorhandene Maschinenfabrik o. ä. Betriebsarten, die nicht größere Immissionen hervorrufen, genutzt werden.
Die entsprechenden Voraussetzungen sind erforderlichenfalls durch ein Gutachten nachzuweisen. (vgl. B. 3.).

- 4.) Der Bachlauf des Meyerbaches und der vorhandene Teich sollen im Rahmen des geplanten Grünzuges teilweise umgestaltet werden. Für die Gestaltung der Grünfläche mit dem Teich bildet der erarbeitete Landschaftsbegleitplan die Grundlage. Soweit nach § 9 BBauG möglich ist, enthält der Bebauungsplan auch entsprechende Festsetzungen.

5.) Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen und Flächen für die Forstwirtschaft im östlichen und westlichen Plangebiet stellen einen Teil der größeren öffentlichen Erholungsflächen dar, die später eine entsprechend dem Flächennutzungsplan Anbindung an die südlich der Bundesbahnlinie Bielefeld/lage vorgesehenen öffentlichen Grünflächen erhalten sollen (vgl. B. 5);

6.) Belange der Wirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung der Grundstücke im südlichen Planbereich festgelegt, d.h. der Bestand und die Erweiterungsmöglichkeiten der hier vorhandenen Betriebe werden gesichert.

Damit werden die hier vorhandenen Arbeitsplätze erhalten bzw. können bei Betriebs-erweiterungen und Neuplanungen neu geschaffen werden.

Aus den vorgenannten Gründen sollten deshalb großflächige Einzelhandelsbetriebe durch Anwendung der neuen Baunutzungsverordnung ausgeschlossen werden.

Ferner sollen durch den Ausschluß der großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wirtschaftliche Nachteile für die Einzelhandelsbetriebe des Ortskernes Heepen vermieden werden.

7.) Im Plangebiet sind mehrere Hauptverkehrsstraßen vorhanden, die nicht nur für den Bebauungsplanbereich von Bedeutung sind, sondern auch zusätzlichen, nicht aus dem Plangebiet kommenden Verkehr aufzunehmen haben. Diese Straßen müssen im Kreuzungsbereich der Oldentruper Straße/Potsdamer Straße eine Verkehrsverbesserung erhalten.

Aus diesem Grunde sind die auf den Grundstücken Oldentruper Straße 268 vorhandenen baulichen Anlagen als abzubrechende Gebäude gekennzeichnet.

Auf den nach dem Straßenausbau verbleibenden Restflächen des Flurstückes 134 können gewerblich genutzte Gebäude nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet werden.

Die Erschließung der Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll vorwiegend durch Straßeneinhänge und Stichstraßen vorgenommen werden, die einen Durchgangsverkehr weitgehend ausschließen.

Für die Erhaltung der Buslinien zur Innenstadt ist die Ausweisung einer Haltebucht innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich der Oldentruper Straße - Potsdamer Straße erforderlich.

C.

- Bodenordnung -

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Bebauungsplan 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.

D.

- Kostenschätzung -

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten: 700.000,-- DM

E.

- Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG -

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG sind alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege anzusehen.

Bielefeld, den 08. 04. 1980

- Planungsamt -

Diese(r) Bebauungsplan(änderung) ist gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 - BGBl. I S. 2256 - ~~in Verbindung mit § 10 Städtebauförderungsgesetz vom 18. 08. 1976 - BGBl. I S. 2348~~ - am 9. MAI 1977 vom Rat der Stadt als **E n t w u r f** beschlossen worden.

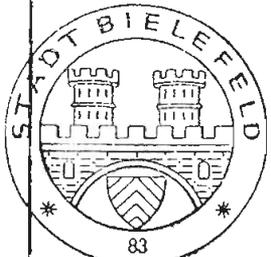
Bielefeld, den 23. MAI 1977

Schwick J. J. J.
Oberbürgermeister Ratsmitglied
Schulze
Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 - BGBl. I S. 2256 - in der Zeit vom 31. MAI 1977 bis 01. JULI 1977 öffentlich ausgelegen

Die Offenlegung wurde am 21. MAI 1977 ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld, den 05. Juli 1977



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

Die in diesem Plan eingetragene Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 - BGBl. I S. 2256 - am 30. MAI 1978 vom Rat der Stadt als **E n t w u r f** beschlossen worden.

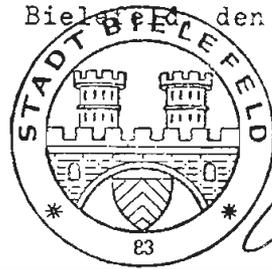
Bielefeld, den 19. JUNI 1978

Schwick [Signature]
Oberbürgermeister Ratsmitglied
[Signature]
Schriftführer

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 - BGBl. I S. 2256 - in der Zeit vom 26. JUNI 1978 bis 4. AUG. 1978 erneut öffentlich ausgelegen.

Die erneute Offenlegung wurde am 16. JUNI 1978 ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld, den 28. AUG. 1978



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

Die in diesem Plan eingetragene Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06. 07. 1979 - BGBl. I S. 949 - am 12. Juni 1980 vom Rat der Stadt als **E n t w u r f** beschlossen worden.

Bielefeld, den 16. Juni 1980

Schwick K. Frankefeld
Oberbürgermeister Ratsmitglied
[Signature]
Schriftführer

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06. 07. 1979 - BGBl. I S. 949 - in der Zeit vom 23. Juni 1980 bis 6. Aug. 1980 erneut öffentlich ausgelegen.

Die erneute Offenlegung wurde am 14. Juni 1980 ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld, den 8. Aug. 1980



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

stad Bielefeld - 70

Dieser Bebauungsplan(änderung) ist gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBI. I S. 949 am _____ vom Rat der Stadt als **E n t w u r f** beschlossen worden.

Bielefeld, den _____

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBI. I S. 949 - in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Die Offenlegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld, den _____

STADT BIELEFELD
Der Oberstadtdirektor
- Planungsamt -
I. A.

Die in diesem Plan eingetragene Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBI. I S. 949 - am _____ vom Rat der Stadt als **E n t w u r f** beschlossen worden.

Bielefeld, den _____

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBI. I S. 949 - 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 **28. Nov. 1980** beschlossen.

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBI. I S. 949 - und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 - GV. NW. 1979 S. 594 - vom Rat der Stadt am **28. Nov. 1980** als **S a t z u n g** beschlossen worden.

Bielefeld, den **3. Dez. 1980**

Oberbürgermeister *Frowi*
Ratsmitglied
Schwick
Schriftführer

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten

Hat vorgelegen
Detmold, den 8. 5. 81
Az.: 35. 21. 11. 70. 8
Der Regierungspräsident
im Auftrag



Jendel