

Bebauungsplan

Nr.: I / B 34-1.Ä.-
„Hauptstraße“

Satzung

Begründung

Begründung zum Beschlußvorschlag:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 34-1 "Hauptstraße" ist am 25.01.1990 vom Rat als Entwurf beschlossen worden und hat vom 12.02.1990 bis 16.03.1990 öffentlich ausgelegen.

Da der Entwurf des Bebauungsplanes nach dem 27. Januar 1990 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurde, ist auf ihn die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 anzuwenden (siehe § 25 c dieser Verordnung).

Unter Anwendung der Neufassung der BauNVO ergeben sich gegenüber dem ursprünglichen Planentwurf folgende Änderungen:

- Die Angaben der Rechtsgrundlagen sind geändert.
- Durch die Erhöhung der Obergrenze der Geschößflächenzahl (GFZ) in MK-Gebieten auf 3,0 ist die Ausnahme für die Überschreitung der zulässigen Höchstwerte der GFZ auf den betreffenden Kerngebietsflächen soweit sie zur Erreichung der zwingend festgesetzten Geschößzahlen und zur Angleichung an die bestehende Bebauung auf den Nachbargrundstücken erforderlich ist, nicht mehr notwendig. Der Text sowie die Begründung sind entsprechend geändert.

Unter Berücksichtigung der neuen Obergrenzen für die Geschößflächenzahl sowie der bestehenden Bebauung sind die zulässigen Geschößflächenzahlen für die Kerngebietsflächen auf der Südseite der Hauptstraße zwischen der Germanenstraße und Wikingerstraße neu festgesetzt worden.

Nach Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen zu den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanentwurfes ist es städtebaulich für vertretbar gehalten, einen Teil der angeregten Änderungen im Plan zu berücksichtigen.

Die Bürger, die zu den Festsetzungen des am 25.01.90 beschlossenen Bebauungsplanentwurfes im Rahmen der Offenlegung Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, werden über den erneuten Entwurfsbeschluß schriftlich unterrichtet.

Zur Rechtssicherheit und Rechtsklarheit ist der Bebauungsplan erneut als Entwurf zu beschließen und öffentlich auszulegen.

II.

Begründung

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. I/B 34-1 "Hauptstraße", 1. Änderung für das Gebiet Benatzkystraße, Raymondstraße, Dostalstraße, Kollostraße, Kirchweg, Hauptstraße, Vogelruth, Wikingerstraße, Gotenstraße, Normannenstraße, Germanenstraße innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Brackwede, II. Abschnitt"
- Stadtbezirk Brackwede -

Übersicht:

- A Allgemeines
- B Vorbereitende Bauleitplanung
- C Ziele und Zwecke, wesentliche Auswirkungen
- D Erörterung der Neugestaltung des Sanierungsgebietes
- E Bodenordnung
- F Kostenschätzung
- G Erschließungsanlagen gemäß § 127 BauGB

A.

Allgemeines

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich und bildet die Grundlage für die weiteren zur Stadterneuerung erforderlichen Maßnahmen.

Die Stadterneuerung im Sanierungsgebiet Brackwede, II. Abschnitt, ist in den vergangenen Jahren für den größten Teil des Gebietes weitgehend abgeschlossen worden. In der Zusammenarbeit von Bürgern, der Verwaltung und dem Sanierungstreuhandler LEG ist es gelungen, durch eine umfangreiche städtebauliche Neuordnung in dem Bereich beiderseits der Hauptstraße von der Germanenstraße bis zum Kirchplatz die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Brackwede zu erhalten und zu stärken.

Die Grundlage für die bisher vollzogene Stadterneuerung und den Einsatz öffentlicher Städtebauförderungsmittel war der durch den Rat der Stadt Bielefeld beschlossene Bebauungsplan Nr. I/B 34 "Hauptstraße", der am 16.05.78 rechtsverbindlich geworden ist. Im Laufe des Sanierungsverfahrens zeigte sich jedoch, daß ein Teil der damaligen Ziele nicht oder nicht in vollem Umfang erreichbar waren. Die Änderung der Ziele der Sanierung ist das Ergebnis der in den letzten 10 Jahren eingetretenen Entwicklung sowie der auch nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes während der gesamten Dauer des Sanierungsverfahrens durchgeführten Erörterungen mit den an der Sanierung Beteiligten.

Die Stadterneuerung im Sanierungsgebiet Brackwede, II. Abschnitt, hat in der Zwischenzeit einen Verfahrensstand erreicht, in dem Aussagen über die noch notwendigen städtebaulichen Maßnahmen getroffen werden können. Durch den Bebauungsplan Nr. I/B 34-1 "Hauptstraße" sollen zum einen die bisher durchgeführten Sanierungsmaßnahmen planungsrechtlich gesichert werden, andererseits bildet er die Grundlage für die Durchführung der in bestimmten Bereichen nunmehr verfolgten geänderten Ziele der Sanierung.

B.

Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan vom 03.03.79 sind die Flächen beiderseits der Hauptstraße als Gemischte Baufläche dargestellt, an die sich nach Nordosten und Südwesten Wohnbauflächen anschließen. Innerhalb der Hauptstraße verläuft die geplante Trasse der Stadtbahn. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch Ausweisung von MK- und WA-Gebieten sowie nachrichtliche Übernahmen der Stadtbahntrasse aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

C.

Ziele und Zwecke, wesentliche Auswirkungen

Wie unter A. dargestellt, ist die Sanierung für große Teile des Plangebietes bereits abgeschlossen. Ziel der Bauleitplanung für diese Flächen ist es, die im Zuge der Durchführung entstandenen bzw. erhaltenen Nutzungen bei der Änderung des Bebauungsplanes soweit wie möglich in ihrem tatsächlichen und rechtlichen Bestand zu berücksichtigen. Dies gilt für folgende Bereiche:

- die Kerngebiete an Germanenstraße und Vogelruth sowie beiderseits der Hauptstraße mit Ausnahme der Grundstücke Hauptstraße 69 bis 79
- die allgemeinen Wohngebiete an Gotenstraße, Normannenstraße, Wikingerstraße und Vogelruth im Bereich südlich der Hauptstraße sowie Dostalstraße im Bereich nördlich der Hauptstraße
- die öffentliche Grünfläche "Im alten Reck"
- die privaten Stellplatzflächen an der Normannenstraße und an der Vogelruth
- der öffentliche Parkplatz Kollostraße
- der öffentliche Parkplatz an der Normannenstraße/Gotenstraße.

Für diese Bereiche sind die Festsetzungen des Nutzungsplanes zum Bebauungsplan Nr. I/B 34, zum Teil mit geringfügigen Abweichungen und Ergänzungen, bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 34-1 übernommen worden.

In den nachfolgend genannten Bereichen wird durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 34-1 eine Änderung der planungsrechtlichen Situation für die jeweils betroffenen Grundstücke bewirkt:

1. Erschließung

Die im Bebauungsplan Nr. I/B 34 für die Hauptstraße festgesetzte Umgestaltung zu einem Fußgängerbereich ist nicht mehr Ziel der Sanierung. Da der motorisierte Individualverkehr und der öffentliche Personennahverkehr in der Hauptstraße verbleiben soll, wird die Hauptstraße im Bebauungsplan Nr. I/B 34-1 als öffentliche Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Ziel der Sanierung ist nunmehr die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und die Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit in der Hauptstraße. Die im Gestaltungsplan dargestellte und in Teilbereichen bereits vollendete Neugestaltung der Hauptstraße ist in mehreren Bürgergesprächen bereits ausführlich erörtert worden.

Hinsichtlich der geänderten Zweckbestimmung für die Hauptstraße ist die Abbindung der Wikingerstraße von der Hauptstraße für den motorisierten Individualverkehr nicht mehr erforderlich. Aus diesem Grunde ist auch die Vorhaltung einer Fläche für eine Wendemöglichkeit auf dem Flurstück 656 (ehemals Wikingerstraße 6) nicht mehr notwendig. Die Fläche wird als nicht überbaubare private Grundstücksfläche im MK-Gebiet festgesetzt. Teile dieser Fläche sind für die Belastung mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Damit soll die schon im Bebauungsplan Nr. I/B 34 durch Festsetzung von "Flächen für die Belastung mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit" vorgesehene Fußwegeverbindung von dem festgesetzten Parkgebäude Normannenstraße zur Wikingerstraße aufrechterhalten werden. Um die Eingriffe in privates Eigentum so gering wie möglich zu halten, ist die Breite der beabsichtigten Fußwegeverbindung von 5,00 m auf 3,00 m reduziert und die Führung geringfügig geändert worden.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Parkgebäude Normannenstraße/Gotenstraße (Parkpaletten mit Tankstelle) soll im Rahmen der Durchführung der Sanierung nicht mehr verwirklicht werden.

In der Änderung des Bebauungsplanes wird der im Rahmen der Durchführung der Sanierung mit öffentlichen Förderungsmitteln ausgebaute öffentliche Parkplatz festgesetzt.

Für die bestehende Tankstelle an der Gotenstraße wird eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck festgesetzt. Die Tankstelle dient der Nahversorgung des Sanierungsgebietes und der angrenzenden Wohn- und Geschäftshausbereiche. Die Standortgunst ergibt sich weiterhin durch den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Parkplatz mit ca. 140 Parkplätzen. Für den derzeitigen Einzugsbereich der Tankstelle stehen in unmittelbarer Nähe unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander keine weiteren geeigneten Grundstücke zur Verfügung. Die Tankstelle ist somit an diesem Standort richtig ausgewiesen.

Für die Fläche des öffentlichen Parkplatzes und die Fläche mit besonderem Nutzungszweck - Tankstelle - wird als "gebundene Ausnahme" festgesetzt, daß auf diesen Flächen Parkbauten sowie als Zubehöreinrichtungen gegebenenfalls auch eine Tankstelle errichtet werden kann. Mit diesen Parkbauten kann sich ein evtl. zukünftig zusätzlich ergebender Parkplatzbedarf für das Hauptnebenzentrum gedeckt werden.

Zwischen den Häusern Hauptstraße 56 und 58 soll eine zusätzliche Fußgänger Verbindung vom Parkplatz an der Kollostraße zur Hauptstraße geschaffen werden. Dafür sind Teilflächen aus den Grundstücken Hauptstraße 56 und 58 für die Belastung mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Hierdurch soll eine Verbesserung der Erreichbarkeit der Hauptstraße bzw. des Parkplatzes herbeigeführt werden.

2. Art der baulichen Nutzung

In den im Bebauungsplan festgesetzten MK-Gebieten sind Spielhallen, Betriebe mit Sexdarbietungen und Diskotheken nicht zulässig.

Es ist nach wie vor Sanierungsziel, durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan und darauf aufbauende Sanierungsmaßnahmen die Attraktivität des Stadtteilzentrums Brackwede zu fördern und die Erfüllung der Aufgaben als Hauptnebenzentrum zu gewährleisten. Im Zuge der Durchführung der Sanierung sind zur Erreichung dieser Ziele bereits erhebliche öffentliche und private Mittel im Plangebiet, insbesondere auch im Bereich der Hauptstraße investiert worden.

Die Hauptstraße mit ihrer näheren Umgebung ist der Hauptidentifikationsraum für den Stadtbezirk Brackwede und sein Einzugsgebiet; sie ist von ihrer Funktion und ihrem Erscheinungsbild her die wichtigste Geschäfts- und Einkaufsstraße in Brackwede. Die Vielfalt und der enge räumliche Zusammenhang der Einzelhandelsgeschäfte sowie der gastronomischen und sonstigen Dienstleistungseinrichtungen in diesem Bereich ist von grundlegender Bedeutung für die Attraktivität Brackwedens als Nebenzentrum. Bei dieser Zweckbestimmung ist die Ansiedlung von Spielhallen, Betrieben mit Sexdarbietungen und Diskotheken nicht vertretbar.

Allein schon aufgrund ihres schlechten Images in der Öffentlichkeit wirken sich derartige Einrichtungen auf das Image ihres Umfeldes negativ aus. Hinzu kommen die mit dem Betrieb von Diskotheken üblicherweise verbundenen Belästigungen und Störungen des Umfeldes vor allem durch den durch sie hervorgerufenen Ziel- und Quellverkehr in den Nachtstunden. Betroffen sind hier insbesondere die im MK-Gebiet zulässigen Wohnnutzungen sowie die benachbarten WA-Gebiete.

Es muß befürchtet werden, daß durch die weitere Ansiedlung von Spielhallen, Betrieben mit Sexdarbietungen sowie Diskotheken in den MK-Gebieten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in vorhandenen Ladenlokalen die bestehenden Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungseinrichtungen verdrängt werden, mit der Folge, einer Beeinträchtigung der Angebotsqualität und der Vielfalt der Nutzungsstruktur im Stadtteilzentrum Brackwede. Dieser so ausgelöste sog. "Trading-down-Prozeß" würde u. a. auch bewirken, daß weitere Spielhallen, Betriebe mit Sexdarbietungen sowie Diskotheken in das Gebiet nachziehen. Die Ansiedlung derartiger Vergnügungsstätten würde somit zu einem Attraktivitätsverlust der Hauptstraße als Einkaufsbereich zur Versorgung der Bevölkerung führen und schließlich zur Folge haben, daß Brackwede seine Funktion als Hauptnebenzentrum nicht mehr voll erfüllen könnte.

Obwohl die vorhandenen Einrichtungen mit der beabsichtigten Nutzungsstruktur im Plangebiet nicht vereinbar sind, genießen sie Bestandschutz. Auch unter Berücksichtigung privater Belange und der Belange der Wirtschaft sind weitere Spielhallen sowie über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterungen bestehender Einrichtungen im Plangebiet aus den genannten städtebaulichen Gründen jedoch nicht vertretbar.

Da in Brackwede außerhalb des Plangebietes in anderen Kerngebieten, auch an der Hauptstraße, Spielhallen, Betriebe mit Sexdarbietungen und Diskotheken nach wie vor zulässig sind, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/B 34-1 die genannten Einrichtungen für das Nebenzentrum Brackwede nicht generell ausgeschlossen. Während der Durchführung der Sanierung haben sich bereits an einzelnen Standorten im Plangebiet Spielhallen sowie ein Service-Betriebe für Spielautomaten angesiedelt (siehe Bestandsplan).

3. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung für den Kerngebietsbereich, der begrenzt wird durch die Hauptstraße, Mackebenstraße, Benatzkystraße und Raymondstraße, ist die Obergrenze für die Geschößflächenzahl im Kerngebiet von 3,0 festgesetzt worden, um den dort vorhandenen Bestand zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern.

Das festgesetzte Maß der Geschößflächenzahl von 3,0 wird erreicht durch die Intensivierung und Verdichtung der Wohn- und Geschäftshausnutzungen in diesem Teil der wichtigsten Einkaufs- und Geschäftsstraße im Ortsteil Brackwede. Die Geschößflächenzahl ist im Hinblick auf die übrigen Kerngebietsflächen städtebaulich vertretbar.

Der durch die Erhöhung der Geschößflächenzahl auf 3,0 für die o. g. Kerngebietsnutzungen zusätzlich anfallende Parkplatzbedarf für den ruhenden Verkehr wird aufgefangen durch den öffentlichen Parkplatz an der Raymondstraße der mit Sanierungsförderungsmitteln unter Hinzunahme der angefallenen Ablösebeiträge für nicht nachgewiesene notwendige Stellplätze zu diesem Bereich, ausgebaut wird. Ein Weiterverbleiben der Parkbuchten in der Hauptstraße ist außerdem für Kurzzeitparker gesichert, da die Hauptstraße weiterhin für den öffentlichen Verkehr geöffnet bleibt.

4. Gestaltungsvorschriften

Bei der Festsetzung der Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wurden insbesondere bestehende Gestaltungsmerkmale wie Straßenraum, Straßenansichten sowie die entsprechenden Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplangebiet

berücksichtigt um ein höheres Maß an einheitlicher Gestaltung zu erreichen.

5. Bereich Hauptstraße, Raymondstraße, Dostalstraße

Die im Zuge der Durchführung der Sanierung noch beabsichtigten Eingriffe in die vorhandenen Nutzungsstrukturen in diesem Bereich werden auf das für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unbedingt notwendige Maß beschränkt. Im einzelnen sind deshalb die folgenden Festsetzungen getroffen worden:

- Der im Bebauungsplan Nr. I/B 34 festgesetzte öffentliche Parkplatz an der Raymondstraße wird um ca. 1/3 der bisher ausgewiesenen Fläche reduziert. Die für den öffentlichen Parkplatz nicht mehr benötigten Teilflächen werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die Reduzierung der öffentlichen Parkplätze ist vertretbar, da die an der Hauptstraße gelegenen Parkplätze gegenüber der vorherigen Planung verbleiben.
- Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Hauptstraße 70 a (Teilflächen der Flurstücke 393 und 271, Flur 10) wird eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche für eine Wohnhausbebauung ausgewiesen als Ausgleich für die Festsetzungen eines Teils der Grundstücksflächen als öffentlicher Parkplatz.
- Die im Bebauungsplan Nr. I/B 34 festgesetzten öffentlichen Fußwege zwischen dem Parkplatz Raymondstraße, der Dostalstraße und der Hauptstraße entfallen. Weiterhin wird auf die Festsetzung des Kinderspielplatzes sowie auf die zusätzliche platzartige Erweiterung der Hauptstraße vor dem Gebäude Hauptstr. 70 a verzichtet, da die jahrelangen Grunderwerbsverhandlungen zwischen der LEG und den Grundstückseigentümern zwecks Ankauf von Grundstücksteilflächen für die Realisierung der öffentlichen Fußwege, des Spielplatzes sowie für die platzartige Erweiterung nicht zum Abschluß gebracht werden konnten. Ein vom Rat der Stadt eingeleitetes Umlegungsverfahren ist gerichtlich aufgehoben worden. Als Ausgleich dient die Spielmöglichkeit im Park "Im alten Reck" sowie der noch auszubauende Spielplatz am Schulweg hinter den Gebäuden Hauptstr. 69 und 71.
- Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Hauptstr. 68 wird für ein Betriebsgebäude (Fleischerei) eine 2-geschossige Bebauung mit geneigtem Dach festgesetzt. Hierdurch soll dem Eigentümer planungsrechtlich eine städtebaulich vertretbare Erweiterung und Neugestaltung des vorhandenen Betriebsgebäudes ermöglicht werden.
- Die Abgrenzung zwischen einer zwingend 3-geschossigen Bebauung und einer max. zulässigen 1-geschossigen Bebauung auf dem Flurstück 563, Hauptstr. 70, wird so vorgenommen, daß eine insgesamt 3-geschossige Bebauung dieses Flurstückes zulässig ist.
- Die für die Grundstücke Hauptstr. 66 a und 68 im Bebauungsplan Nr. I/B 34 festgesetzte "besondere Bauweise" wird ersetzt durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise. Hierdurch wird die während der Sanierung erstellte Neubebauung planungsrechtlich festgesetzt.

6. Bereich Hauptstraße 69 bis 79, Wikingerstraße 1 und 3

Die ursprünglichen Ziele der Sanierung sahen für diesen Bereich entlang der Hauptstraße eine gestaffelte Neubebauung vor, bestehend aus 3-geschossigen zurückgesetzten Flachdachbaukörpern. Zur Hofseite schloß sich eine 1-geschossige Bauzone an. Die Beseitigung der vor der Sanierung vorhandenen Bebauung war u. a. auch im Hinblick auf die im Verlauf der Hauptstraße geplante Stadtbahn vorgesehen, deren Tunnel in einer offenen Baugrube konstruiert werden sollte.

Die Gebäude Hauptstraße 73 und 75 sind im Zuge der Durchführung der Sanierung bereits neu errichtet worden. Eine Beseitigung der Gebäude Hauptstraße 69 und 71 ist im Rahmen der Sanierung nicht mehr vorgesehen.

Für den Bereich Hauptstraße 69 bis 79 werden deshalb solche Festsetzungen getroffen, daß die bestehenden Gebäude mit Ausnahme des Gebäudes Hauptstraße 77 und die im Zuge der Durchführung der Sanierung bereits errichteten neuen Baukörper planungsrechtlich zulässig sind. Für das Grundstück Hauptstraße 77, das zur Zeit mit einem 1-geschossigen Gebäude bebaut ist, ist aus stadtgestalterischen Gründen nur eine 2- bis 3-geschossige Bebauung zulässig.

Um eine durchgehende Schaufensterfront sowie die in diesem zentralen Bereich aus städtebaulichen Gründen erforderliche Baudichte zu erreichen, verbleibt es bei der Festsetzung der geschlossenen Bauweise. Dies bedeutet, daß zur Erschließung der Grundstücke in diesem Bereich und dabei insbesondere zur Erreichung der notwendigen Stellplätze im rückwärtigen Bereich der Grundstücke eine Belastung der entsprechenden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nach wie vor erforderlich ist.

Die Festsetzung der Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Grundstücke Wikingerstraße 1 und Hauptstraße 69 bis 79 wird jedoch so getroffen, daß die bereits im Zuge der Durchführung der Sanierung umgebildeten und dafür vorgesehenen neu gebildeten Grundstücksflächen für diese Belastung neu festgesetzt sind.

geändert
LK Rats-
beschluß
vom
22.11.90

Die Neuparzellierung erfolgte auch im Hinblick auf die damit verbundene Verlagerung der für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten vorgesehenen Flächen auf dem Grundstück Wikingerstraße 1. Durch die Verlagerung an die südwestliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Wikingerstraße 1 wird der Eingriff in das private Eigentum gegenüber den vorherigen planungsrechtlichen Festsetzungen gering gehalten. Der innerhalb der Belastungsfläche im Text zum Bebauungsplan festgesetzte Pflanzstreifen schirmt die private Erschließung gegenüber dem Nachbargrundstück Wikingerstraße 5 ab.

Die derzeitige Erschließung über das Flurstück 1265 - z. Z. Baulücke - (zwischen Hauptstr. 71 und 73) stellt nur ein Provisorium dar. Nach Abschluß der Umgestaltungsmaßnahmen in der Hauptstraße ist für beide Fahrtrichtungen aus Gründen der Verkehrsberuhigung und zur Beschleunigung der Straßenbahn eine nur ca. 6,00 m breite Fahrbahn vorgesehen. Auf diese Weise soll erreicht werden, daß die Straßenbahn durch andere Fahrzeuge nicht überholt werden kann und damit in der Regel einen freien Streckenabschnitt vor sich hat. Das System bedingt jedoch, daß die Schienen nicht durch wartende Fahrzeuge, die die Stellplätze im hinteren Bereich der Grundstücke Hauptstr. 69 - 79 erreichen wollen, blockiert werden. Wartezeiten im Straßenraum können sich ergeben als Folge einer Blockierung der Zufahrt durch ausfahrende Fahrzeuge. Radfahrer und Fuß-

Hauptstr. 69 bis 79 zu erwartenden Zielverkehrs zu den Stellplätzen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke muß bei Verzicht auf die geplante rückwärtige Erschließung mit nicht vertretbaren Behinderungen der Straßenbahn gerechnet werden.

7. Bereich Hauptstraße 81 bis 91

Zur Standortsicherung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe soll ihnen die Möglichkeit von Betriebserweiterungen gegeben werden. Dies wird erreicht durch die Festsetzung einer maximal zulässigen 2-geschossigen Bebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Hierdurch ist eine im Vergleich zum vorhergehendem Planungsrecht höhere Ausnutzung der Grundstücke zulässig.

8. Öffentliche Grünflächen

Der am "Schulweg" geplante öffentliche Kinderspielplatz soll flächenmäßig vergrößert ausgewiesen werden, um eine notwendige verbesserte Ausstattung zu ermöglichen.

D.

Erörterung der Neugestaltung des Sanierungsgebietes

Gemäß §§ 3 und 137 BauGB sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planänderung am 27.06.88 in einem Bürgergespräch mit den Bürgern erörtert worden. Dazu wurde umfangreiches Informationsmaterial über die beabsichtigte Planung aufbereitet und der Bürgerschaft frühzeitig zugänglich gemacht.

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zahlreich abgegebenen Wortbeiträge im Bürgergespräch sowie die danach eingegangenen schriftlichen Äußerungen bezogen sich auf folgende Planungen:

- Bereich Hauptstraße, Raymondstraße, Dostalstraße

Der Verzicht auf die geplanten Fußwegeverbindungen und den vorgesehenen öffentlichen Spielplatz ist durch die Bürgerschaft positiv aufgenommen worden. Der Anregung der Bürger, auf den Fußweg zur Dostalstraße ebenfalls zu verzichten, ist durch die jetzigen Festsetzungen entsprochen worden.

Der geplante Parkplatz an der Raymondstraße wird jedoch von einzelnen Bürgern nicht für notwendig gehalten; er ziehe zusätzlichen Verkehr an mit der Folge einer Belastung der Umwelt.

Aufgrund des erheblichen Parkplatzbedarfes bedingt durch die ansässigen Einzelhandelsgeschäfte, Büros und Praxen und die Beschäftigten im tertiären Bereich an der Hauptstraße, der Benatzkystraße und der unteren Mackebenstraße ist aus Sicht der Verwaltung die Anlage eines Parkplatzes an dem vorgesehenen Standort erforderlich, zumal eine direkte Fußwegeverbindung zum Einkaufsbereich in der Hauptstraße führt. Der geplante Parkplatz ist jedoch gegenüber den bisherigen Zielen der Sanierung in seiner Größe um ca. 1/3 reduziert worden.

- Fußwegeverbindung vom Parkplatz Kollostraße zur Hauptstraße

Die Notwendigkeit der nach wie vor geplanten Fußwegeverbindung - öffentliche Verkehrsfläche - zwischen den Gebäuden Hauptstraße 62 und 64 sowie der zusätzlichen Verbindung - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit - zwischen den Häusern Hauptstraße 56 und 58 wird von einigen Bürgern nicht anerkannt.

Es ist Ziel der Sanierung, durch eine städtebauliche Neuordnung in dem Bereich beiderseits der Hauptstraße von der Germanenstraße bis zum Kirchplatz die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Brackwede zu erhalten und zu stärken. Da die jahrelangen Grunderwerbsverhandlungen zwischen der LEG und den Grundeigentümern der Grundstücke Hauptstr. 62 und 64 zwecks Ankauf der Grundstücksteilflächen für den öffentlichen Fußweg nicht zum Abschluß gekommen sind, wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander auf die Festsetzung der öffentlichen Fußwegeverbindung verzichtet. Jedoch verbleibt es bei der Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit zwischen den Häusern Hauptstr. 56 und 58 als kürzeste Verbindung zwischen dem öffentlichen Parkplatz Kollostraße zur Hauptstraße.

- Bereich Hauptstraße 81 bis 91

Die Gegenäußerungen zu den Planungen für diesen Bereich bezogen sich auf die beabsichtigte Erhöhung der zulässigen Geschosßzahl für die rückwärtige Bebauung der Grundstücke, die vor allem aus stadtgestalterischen Gründen abgelehnt wird.

Unter Berücksichtigung der Ziele der Sanierung - Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums - sowie der Belange der Wirtschaft - Standort-sicherung der vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte - soll die beabsichtigte Festsetzung beibehalten werden. Durch die detaillierten Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird erreicht, daß die nunmehr zulässigen Baumassen sich stadtbildverträglich in die bestehende Situation einfügen.

- Parkplatz Normannenstraße

Den Einwendungen gegen die geplante Fußwegeverbindung zur Wikingerstraße ist teilweise nachgekommen worden - vgl. Punkt C. 1. der Begründung.

- Parkpalette Normannenstraße/Gotenstraße

Den Einwendungen gegen die geplante Parkpalette unter Einbeziehung privater Grundstücksteilflächen ist entsprochen worden. Der vorhandene öffentliche Parkplatz ist nur im jetzt bestehenden Umfang festgesetzt worden. Ein Parkgebäude ist nur ausnahmsweise zulässig - vgl. Punkt C. 1. der Begründung.

- Spielplatz am Schulweg

Entsprechend den Anregungen aus der Bürgerschaft ist eine Inanspruchnahme privater Flächen für eine Vergrößerung des Spielplatzes nicht mehr vorgesehen.

- Ausschluß von Spielhallen

Im Gegensatz zu dem allgemein in der Bürgerschaft akzeptierten bzw. befürworteten Ausschluß von Betrieben mit Sexdarbietungen und Diskotheken in den Kerngebieten sind einzelne Bedenken gegen den Ausschluß von Spielhallen erhoben worden.

Der Ausschluß der vorgenannten Vergnügungsstätten in den Kerngebieten ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich. Dies ist in der Begründung unter Punkt C. 2 ausführlich dargelegt.

Städtebaulich problematische Konzentration von Vergnügungsstätten sind in der Regel durch ein Nebeneinander verschiedener Arten von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, Betriebe mit Sexdarbietungen und Diskotheken, gekennzeichnet. Die städtebaulichen Gründe für den Ausschluß der letztgenannten beiden Nutzungsarten treffen in der Regel auch für Spielhallen zu; insofern ist der Ausschluß von Betrieben mit Sexdarbietungen und Diskotheken bei gleichzeitiger Zulässigkeit von Spielhallen städtebaulich nicht begründbar. Im Ergebnis verbleibt es bei den beabsichtigten Planfestsetzungen.

- Bedenken und Anregungen, die während der Offenlegung des vom Rat der Stadt am 25.01.90 als Entwurf beschlossenen Bebauungsplanes eingegangen sind:

o Fortfall des festgesetzten Fuß- und Radweges vom Parkplatz Kollostraße zur Hauptstraße zwischen den Gebäuden Hauptstraße Nr. 62 und 64 und dafür Festsetzung einer überbaubaren Fläche

o Fortfall einer festgesetzten Teilfläche für den Ausbau der platzartigen Grünfläche im Bereich der Hauptstraße Nr. 70 a

o Fortfall des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes an der Raymondstraße zugunsten einer privaten überbaubaren Grundstücksfläche

o Um Anbauten an das Gebäude Wikingerstraße 1 (Baudenkmal) zu verhindern, soll das Gebäude mit einer Baulinie eingefasst werden

Die Punkte 1 und 2 werden nach Prüfung für städtebaulich vertretbar gehalten und sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Die Punkte 3 und 4 sind städtebaulich nicht vertretbar und können nicht im Plan übernommen werden.

E.

Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Plangebiet erforderlichen bodenrechtlichen Voraussetzungen werden von der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen für Städtebau und Agrarordnung GmbH (LEG) durch An- und Verkauf unter Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln herbeigeführt. Die Anwendung der Vorschriften des Baugesetzbuches über Bodenordnung, Enteignung sowie das besondere Städtebaurecht bleibt vorbehalten.

F.

Kostenschätzung

Die Gesamtkosten der Sanierung betragen nach dem Stand vom Mai 1989 rund 16.617.000 DM. 12.147.700 DM davon sind unrentierliche Kosten. Die Sanierung erfolgt mit Unterstützung des Landes NW. Der Eigenanteil der Stadt Bielefeld beträgt 30 %. Die finanziellen Daten werden überprüft und fortgeschrieben.

Im einzelnen entstehen noch folgende Kosten:

Grunderwerb	426.000,00 DM
Abbruch	0.000,00 DM
Entwässerung, Versorgung	
Straßenneubau u. Grünanlagen	433.500,00 DM
	<hr/>
	859.500,00 DM

G.

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB

Als Erschließungsmaßnahmen gemäß § 127 BauGB sind alle zum Ausbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze anzusehen. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und nach dem Kommunalen Abgabengesetz werden entsprechend § 154 (1) BauGB nicht erhoben. Gemäß § 154 BauGB sind nach Abschluß der Sanierung Ausgleichsbeträge zu entrichten. Diese Ausgleichsbeträge sind u. a. zur Deckung der anfallenden Kosten der Erschließung vorgesehen.

Kuban 
Stadtkämmerin

Bielefeld, 27.10.1990