

Bebauungsplan

Nr.:I/Q 6a –NA-

„ Die Breeden “

Satzung

Begründung

Bebauungsplan Nr. I/Q 6 A

rechtsverbindlich seit dem 23.02.1981

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. I/Q 6 A „Die Breeden“

A. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 06.07.1979 – BGBl. I S. 949 – wird der Bebauungsplan Nr. I/Q 6 A „Die Breeden“ für das Gebiet Osnabrücker Straße (B 68), der Straßen Waldbreede – Lange Breede – Hohe Breede – Kalkbreede – Kurze Breede – Niederbreede – Kreuzbreede – Siekbreede – Steinbreede und Breedenstraße – Stadtbezirk Brackwede – neu aufgestellt.

Der Bebauungsplan umfasst das Plangebiet des bisherigen Bebauungsplanes Nr. I/Q 6 „Die Breeden“ mit Erweiterungsflächen westlich der Breedenstraße.

Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des betreffenden Gebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und dabei die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben. Die eingegangenen Gegenäußerungen wurden nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet und - soweit vertretbar – bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes berücksichtigt (siehe hierzu Ausführungen unter Punkt C der Vorlage).

B. Planungsgrundsätze und Abwägung:

Die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um für das Plangebiet die für die städtebauliche Ordnung notwendigen Festsetzungen nach der eingetragenen städtebaulichen Entwicklung zu treffen. Dabei finden die nachstehenden Planungsgrundsätze Berücksichtigung:

1.) Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie Förderung der Eigentumsbildung:

Die im Plangebiet des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/Q 6 „Die Breeden“ noch unbebauten Baugrundstücke können nach bisherigen Planfestsetzungen überwiegend ein- und zweigeschossig bebaut werden. Auch durch die neuen Ausweisungen soll dem großen Bedarf nach Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilien-Wohnhäusern Rechnung getragen werden.

Die Festsetzungen für die zulässige Nutzung der Baugrundstücke werden für unbebaute Grundstücke in Anpassung an den vorhandenen Bestand so getroffen, dass ein in sich geschlossenes, durch überwiegende Einfamilienhausbebauung geprägtes Ortsbild ent-

steht. Durch den Verzicht auf die Ausweisung von auf Einzelgrundstücken bezogene Baugrenzen soll erreicht werden, dass die Stellung der baulichen Anlagen besser der vorhandenen Topographie angepasst werden kann.

Die nunmehr vergrößerten überbaubaren Grundstücksgrößen werden in der tatsächlichen Ausnutzung durch die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl eingeschränkt.

Anstelle einer mehrgeschossigen Terrassenbebauung auf Grundstücksflächen an der Straße Steinbreite wird jetzt für diese Grundstücke im neuen Bebauungsplan eine 1- bis 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Dadurch soll eine bessere Anpassung an die hier vorhandene Wohnhausbebauung hinsichtlich der Gebäudehöhe und des Gebäudeumfanges erreicht werden.

Die im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für die Nutzung der Grundstücke an der Osnabrücker Straße (B 68) sowie im Einmündungsbereich der Straße Kurze Breede/Straße Waldbreede als „Allgemeines Wohngebiet“ bleiben im neuen Bebauungsplan unter Anwendung der entsprechenden Bestimmungen der neuen Baunutzungsverordnung bestehen. Diese Bestimmungen sollen nach den Planfestsetzungen auch für Grundstücksteilflächen südlich der Straße Kurze Breede gelten. In diesen „Allgemeinen Wohngebieten“ sind neben der Errichtung von Wohnhäusern die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens sowie für die Grundstück südwestlich der Breedenstraße - wie auch bereits nach dem bisherigen Bebauungsplan - als Ausnahmen auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan ist die westlich der Breedenstraße vorhandene, landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutzte Fläche als Wohnbaufläche in das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. I/Q 6 A einbezogen, um auch für diesen Bereich durch entsprechende Festsetzungen die städtebauliche Ordnung zu sichern. Insbesondere sollen diese Flächen für die Errichtung von freistehenden Einfamilien-Wohnhäusern - in Anpassung an den östlich angrenzenden Gebäudebestand sowie entsprechend dem Bedarf nach dieser Bauform im Stadtgebiet - ausgewiesen werden. Wegen ihrer Lage sind diese Flächen für eine derartige bauliche Nutzung besonders geeignet.

Die im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke sind für die Nutzung überwiegend als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Um ein weitgehendes ruhiges Wohnen zu ermöglichen, ist durch entsprechende Planfestsetzungen die ausgewiesene Nutzung „Reines Wohngebiet“ wie folgt gegliedert:

- a) In Reinen Wohngebieten - WR ohne Index - sind die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sowie die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen.
- b) Für den Bereich nördlich der Planstraße 6037 setzt der Bebauungsplan eine Nutzung als „Reines Wohngebiet“ mit der Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung fest, um in diesem künftigen Baugebiet die Kleintierhaltung zusätzlich zu ermöglichen (WR₁). Die dafür festgesetzten Grundstücksflächen sind für eine derartige Nutzung besonders geeignet, da sie unmittelbar an das bauleitplanerisch gesicherte Fläche für die Landwirtschaft angrenzen.
- c) Die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche der Straße Waldbreede bildet im Einmündungsbereich der Straße Lange Breede eine platzartige Aufweitung. Für die an diesen Bereich angrenzenden Baugrundstücke ist im Bebauungsplan eine Nutzung als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen; die Errichtung von Läden und nichtstören-

den Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind zulässig. Die Zulässigkeit der genannten Ausnahmen in diesem „Reinen Wohngebiet“ (WR₂) ist im Hinblick auf die bereits vorhandene platzartige Erweiterung der öffentlichen Straßenfläche und der schon vorhandenen Nutzung eines Grundstückes für Einrichtungen zur Versorgung der Bewohner des Gebietes (Apotheke) sinnvoll.

Für die im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke ist im Bebauungsplan - entsprechend der hier vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur - überwiegend offene Bauweise festgesetzt. Lediglich im Bereich der Planstraße Nr. 6034 ist für Baugrundstücksflächen eine „besondere Bauweise“ in Form von eingeschossigen Gartenhofhäusern (Atriumbebauung) zulässig. Der Bedarf nach diesen Hausformen ist in diesem Stadtteil bereits erkennbar aufgetreten. Diese Bebauung fügt sich an dieser Stelle städtebaulich in die Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes ein.

2.) Berücksichtigung der Belange des Verkehrs

Im Hinblick auf die Belange des Verkehrs ist die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes notwendig, um die Voraussetzungen für den Ausbau von funktionsgerechten öffentlichen Verkehrsflächen zu schaffen. Verkehrstechnisch ist das Plangebiet gut über die B 68/Osnabrücker Straße und Carl-Severing-Straße an das Hauptverkehrsnetz der Stadt angeschlossen. nach der Verwirklichung der geplanten Verlängerung der Straße Stadtring (B 68) mit einer Unterführung der Bundesbahnstrecke (Hamm - Hannover) sowie des Ausbaues des Ostwestfalendamms (A 47/B 61 n) werden sich die vorgenannten Verkehrsanbindungen vom Plangebiet zum Citygebiet der Innenstadt verbessern.

In dem jetzt anhängigen Planfeststellungsverfahren für den Bau der A 47/B 61 n ist vorgesehen, dass die Straße „Steiler Weg“, die einen Hauptanschluss des Breedenwohngebietes an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz darstellt, aufgehoben wird. Um einen verkehrsgerechten Anschluss der Straße Waldbreede an die Osnabrücker Straße (B 68) zu gewährleisten, soll diese so in die Ampelregelung der Kreuzung „Cafe Sport“ einbezogen werden, dass ein Linksabbiegen aus der Waldbreede in Richtung Brackweide/Bielefeld möglich wird.

Die westliche Begrenzung der Breedenstraße ist in ihrem südlichen Teilstück mit dem jetzt vorhandenen Anschluss an der Osnabrücker Straße/B 68 durch den vorhandenen Baumbestand (Eichen) geprägt. Die Breedenstraße stellt in diesem Gebiet eine wichtige Verbindung zum Großerholungsgrün des Teutoburger Waldes dar. Im Bebauungsplan ist eine verkehrsgerechte Anbindung der Breedenstraße an die Osnabrücker Straße durch die Planstraße 6034 ausgewiesen. Die zukünftige Verkehrsbelastung - auch des südlichen Teilstückes der Breedenstraße durch beidseitige Wohnhausbebauung - mit einem Anschluss an die Osnabrücker Straße an alter Stelle - macht eine Verbreiterung dieses Straßenabschnittes erforderlich. Diese ist jedoch nur möglich, wenn die westlich angrenzenden Grundstücksteilflächen mit dem vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand dafür in Anspruch genommen werden, was nicht vertretbar ist. Deswegen soll in dem betreffenden Bereich die Breedenstraße in der bisherigen Ausbaubreite bestehen bleiben und als Geh- und Radwege bzw. befahrbarer Wohnweg ausgebaut werden.

Nach den neuen Planfestsetzungen soll der östliche Teilbereich des Plangebietes über die Straße Waldbreede, der westliche Teilbereich des Plangebietes über die Planstraße 6034 an die Osnabrücker Straße/B 68 angeschlossen werden. Beide Teilbereiche sind untereinander über die bereits ausgebaute Straße Siekbreede ausreichend verbunden, so dass eine weitere derartige Verbindung über die „verlängerte“ Waldbreede und die Straße Steinbreede bis zur Breedenstraße nicht mehr erforderlich ist. Deshalb weist hier der Bebauungsplan einen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I/Q 6

„Die Breeden“ geänderte öffentliche Verkehrsfläche aus. Für die Straße Steinbreede und für den nördlichen Teil der Straße Waldbreede sieht der Bebauungsplan nunmehr einen Ausbau „als ein für Anlieger befahrbarer Wohnweg“ mit entsprechenden Wendeplätzen vor. Die Verbindung der v. g. Wendeplätze soll durch die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche als Gehweg gesichert werden. Dieser Gehweg ist innerhalb des hier verlaufenden Grabens in einer Breite von 2,00 m festgesetzt. Bei diesen Festsetzungen wird die vorhandene Topographie - starke Hanglage und der historische Schanzengraben - und der in diesem Bereich vorhandene erhaltenswerte Baumbestand weitgehend berücksichtigt. Außerdem soll durch diese vorgenannten Festsetzungen eine für Kinder weitgehend gefahrlose Verbindung zu dem im Bebauungsplan nördlich der Straße Steinbreede ausgewiesenen Kinderspielplatz geschaffen werden (vgl. hierzu Punkt 4 dieser Begründung).

Westlich der Breedenstraße soll nach den Planfestsetzungen die Straße Niederbreede über eine Verlängerung als Planstraße 6035 mit der Planstraße 6034 verbunden werden.

Das Neubaugebiet nordwestlich der Breedenstraße/Planstraße 6034 soll durch die Planstraße 6036 und die Planstraße 6037 („als ein für Anlieger befahrbarer Wohnweg“) erschlossen werden. Dabei ist die öffentliche Verkehrsfläche der Planstraße 6036 so festgesetzt, dass eine Verbindung zu der westlich an das Plangebiet angrenzenden, geplanten Kleingartenanlage entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan ermöglicht werden kann. Die übrigen Ausweisungen von öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/Q 6 „Die Breeden“. Lediglich für die Straße Kurze Breede ist ein reduzierter Ausbau als „für Anlieger befahrbarer Wohnweg“ festgesetzt.

Die Planstraße Kurze Breede hat die Erschließungsfunktion für die in diesem Bereich gelegenen Grundstücksteilflächen zu übernehmen.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Kfz-Verkehrs auf der Osnabrücker Straße (B 68) ist eine Erschließung der hier angrenzenden tiefen Baugrundstücke von der Bundesstraße aus allein nicht vertretbar. Außerdem sind hier im Hinblick auf den Lärmschutz geschlossene Einfriedigungen zulässig. Insbesondere für die nördliche der Straße Kurze Breede gelegenen Grundstücksteilflächen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb dieser öffentlichen Verkehrsfläche von Bedeutung, da der vorhandene Mischwasserkanal in der Straße Niederbreede keine weiteren Abflussmengen aufnehmen kann.

Durch die gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I/Q 6 „Die Breeden“ geänderten Lage und Anordnung des Wendeplatzes der Straße Kurze Breede können weitere nördlich dieser Planstraße angrenzende Grundstücksteilflächen nunmehr sinnvoll für eine Wohnhausbebauung erschlossen werden. Für die Straße Kurze Breede ist der Ausbau als „für Anlieger befahrbarer Wohnweg“ festgesetzt. Hierdurch kann sowohl eine verkehrsgerechte Erschließung für die in diesem Bereich gelegenen Baugrundstücke als auch eine relativ geringere Inanspruchnahme von privaten Grundstücksteilflächen erreicht werden.

Unter Beachtung des Abwägungsgebotes - privater und öffentlicher Belange gegeneinander und untereinander - ist die öffentliche Verkehrsfläche dieser Planstraße so ausgewiesen, dass die angrenzenden Grundstücksteilflächen für deren Ausbau annähernd gleichmäßig in Anspruch genommen werden. Hierbei musste u. a. die vorhandene Garagenanlage mit dem Vorplatz der Hausgruppe Kurze Breede Nr. 4 - 10 beachtet werden.

Es kann sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass bereits ausgebaute Stichstraßen im Plangebiet zum Zwecke der Verkehrsberuhigung umgestaltet werden müssen. Deshalb sind im Bebauungsplan die Verkehrsflächen der Stichstraßen der Hohe Breede, Kalkbreede, Kreuzbreede sowie Teilstücke der Niederbreede folgende Festsetzungen getroffen worden:

Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BBauG mit Straßenbegrenzungslinien.

Teilbereiche dieser öffentlichen Verkehrsfläche können - ggf. zu einem späteren Zeitpunkt - zum Zwecke der Verkehrsberuhigung umgestaltet werden (z. B. Anlegen von Straßenbegleitgrünflächen, Aufstellung von Pflanztrögen, Aufpflasterungen und dergl.).

3.) Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Die Baugrundstücke entlang der Osnabrücker Straße/B 68 sowie der Straße Lange Breede liegen im Bereich der Lärmauswirkungen, die von dieser Bundesstraße bzw. der A 47/B 61 n ausgehen. Deshalb sind hier Flächen, auf denen besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) 24 BBauG errichtet werden können, festgesetzt. Nach diesen Festsetzungen ist zum Zwecke des Schallschutzes die Errichtung von lückenlosen Einfriedigungen bzw. eines Schallschutzwalles entlang der betreffenden Straßen zulässig.

Im Westen des Plangebietes grenzt an die ausgewiesene Wohnhausbebauung unmittelbar die hier festgesetzte öffentliche Grünfläche an. Durch diesen Trennstreifen mit einem vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand wird die Wohnhausbebauung gegen mögliche Beeinträchtigungen, die von der Nutzung der angrenzenden Flächen durch die Landwirtschaft ausgehen können, abgeschildert.

Im Norden des Plangebietes grenzen die Baugrundstücke direkt an die Flächen für die Landwirtschaft. Um auch hier die angrenzenden Baugrundstücke vor Beeinträchtigungen, die durch die Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche entstehen können, zu schützen, werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen für Grundstücksteilflächen getroffen:

Flächen gem. § 9 (1) 24 BBauG:

Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - sofern die Grenze der zumutbaren Belästigungen - die von der Nutzung der ausgewiesenen angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft ausgehen, überschritten werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Form von Anpflanzungen von den Eigentümern auf den betr. Grundstücksflächen auf eigene Kosten vorzunehmen.

„Anzupflanzen sind hier standortgerechte, heimische Laubgehölze wie z. B. Buche, Esche, Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn, Sanbirke, Schlehe, Hundsrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Hasel, Stechpalme, Ginster, Faulbaum; hiervon sind die Vorgartenflächen der Baugrundstücke südlich der Straße Steinbreede ausgenommen.

4.) Berücksichtigung der Belange der Jugendförderung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bislang kein öffentlicher Spielplatz vorhanden und auch im jetzt rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht ausgewiesen.

Für die Planung von Spielflächen gelten im Rahmen der Bauleitplanung die Hinweise des Runderlasses des Innenministers vom 31.07.1974 - VC2 901.11. Danach ist die Gemeinde verpflichtet, der Jugend zur freien Entfaltung ihrer Persönlichkeit ausreichend Gelegenheit zum Spielen zu geben, um somit den Belangen der Jugendförderung gemäß § 1 (6) BBauG bei der Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Dies geschieht u. a. durch die Ausweisung von öffentlichen Spielflächen.

Das Ergebnis der notwendigen Voruntersuchungen für den Spielflächenbedarf ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung im Teilplan „Spielflächen“ zum neuen Flächennutzungsplan festgehalten und zeigt, dass für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. I/Q 6 a „Die Breeden“ die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit dem Nutzungszweck „Spielplatz“ erforderlich ist. Die hierfür vorgesehenen Grundstücksteilflächen nördlich der Straße Steinbreede sind aus den nachstehend aufgeführten Gründen für die Anlage eines Kinderspielplatzes besonders geeignet:

- a) Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücksflächen nördlich der Straße Steinbreede als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In Verbindung mit dem angrenzenden Großerholungsgrün des Teutoburger Waldes bieten sich diese landwirtschaftlichen Nutzflächen auch für Erholungszwecke an. Deshalb wird im Bebauungsplan der Spielplatz nördlich der Straße Steinbreede ausgewiesen und somit dem angrenzenden „Freiraum“ sinnvoll zugeordnet.
- b) Durch die jetzt vorgesehene Lage des Kinderspielplatzes im Übergangsbereich von der Bebauung zum Freiraum werden mögliche Störungen, die von dem Spielplatz ausgehen können, von der geplanten und vorhandenen Wohnhausbebauung weitgehend ferngehalten.
- c) Der vorgesehene Standort des Spielplatzes ist über die vorhandenen und geplanten öffentlichen Verkehrswege, insbesondere über die als „für Anlieger befahrbaren Wohnwege“ auszubauenden Straßen (Steinbreede/nördliche Waldbreede/Planstraße 6037) gefahrlos zu erreichen.
- d) Innerhalb des Bebauungsplangebietes stehen stadteigene Grundstücke nicht zur Verfügung, so dass für die Anlage des Kinderspielplatzes Eingriffe für diesen Nutzungszweck in private Grundstücksflächen unvermeidbar sind. Die nunmehr durch die Ausweisung im Bebauungsplan für den Spielplatz vorgesehenen Grundstücksteilflächen sind im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind Grundstücksflächen für die Errichtung eines Kindergartens nicht ausgewiesen.

Aufgrund entsprechender Voruntersuchungen wurde im Flächennutzungsplan für den betreffenden Bereich als Bedarf ein Kindergarten dargestellt. Die Notwendigkeit eines Kindergartens in dem Wohngebiet „Breede“ ergibt sich u. a. aus den Bestimmungen des Kindergartengesetzes, wonach ein Kindergarten in einem maximalen Einzugsbereich von 15 Gehminuten für die Benutzer unter Berücksichtigung einer gefahrlosen Zuwegung zu errichten ist.

Zur Zeit ist von dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebiet „Breeden“ ein Kindergarten in einer Entfernung von ca. 800 bis 1300 m im Bereich der evang. Johanneskirchengemeinde an der Klemensstraße vorhanden. Diese Entfernung ist für die fußläufige Zugänglichkeit den Kindern aus dem Breedengebiet auf die Dauer nicht zumutbar. Hinzu kommt, dass der vorhandene Kindergarten nur nach einer Überquerung der sehr stark befahrenen Osnabrücker Straße (B 68) zu erreichen ist.

Außerdem sind im künftigen Gebietsentwicklungsplan auch Erweiterungen von Wohngebieten im Bereich Quelle vorgesehen. Dies wird zu einem zusätzlichen Bedarf an Kindergartenplätzen führen.

Aus den vorgenannten Gründen ist die öffentlich-rechtliche Sicherung von Grundstücksflächen für die Errichtung eines Kindergartens unbedingt erforderlich.

Die nunmehr im Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit dem Nutzungszweck „Kindergarten“ ist besonders dafür geeignet, da sie an dem ausgewiesenen öffentlichen Grünzug (Breedestraße) anschließt und im zentralen Bereich zwischen bestehender und künftiger Bebauung liegt.

5.) Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und der Belange der Freizeit und Erholung

Die im Norden, im Osten und im Westen an das Plangebiet heranreichende Freiflächen werden zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich und zum Teil auch forstwirtschaftlich genutzt. Sie grenzen unmittelbar an das Großgrün des „Teutoburger Waldes“ an und sind insbesondere deshalb als „geeignete Erholungsräume“ anzusehen; ein Teil dieser v. g. Flächen unterliegt dem Landschaftsschutz.

Durch die Festsetzungen dieser Flächen im Bebauungsplan als Flächen für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft soll erreicht werden, dass das vorhandene Landschaftsbild erhalten bleibt. Der vorgenannte Freiraum wird sinnvoll ergänzt durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen (Parkanlage und Spielplätze).

Die im westlichen Teilgebiet vorhandenen Baumgruppe sollen zur Prägung der Landschaft in Ergänzung zu dem Großerholungsgrün des Teutoburger Waldes erhalten werden. Deshalb sind diese Teilflächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Außerdem ist auf dem Flurstück 1472 im Bereich der Einmündung Waldbreede/Osna-brücker Straße vorhandene Baumbestand „als zu erhalten“ festgesetzt. Auch diese Baumgruppe trägt zur Prägung des Landschaftsbildes bei. Diese Festsetzung macht jedoch gleichzeitig erforderlich, dass die überbaubare Teilfläche des Grundstückes nunmehr im rückwärtigen Bereich des Grundstückes ausgewiesen werden muss.

Alle an öffentliche Verkehrs- und Grünflächen unmittelbar angrenzenden privaten Grundstücksteilflächen sind als Vorgartenflächen anzusehen, da sie insbesondere von den öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen, befahrbare Wohnwege und dergl.) direkt wahrgenommen werden. Sie bilden somit für den öffentlichen Straßenraum ein nicht unwesentliches gestalterisches Element. Es ist das Ziel des Bebauungsplanes, dieses gestalterische Element einer „begleitenden Grünfläche“ zu sichern und zu vermeiden, dass Vorgartenflächen in nicht vertretbarem Umfang befestigt und für das Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden. Für alle Baugrundstücke ist daher im Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung getroffen:

Vorgartenflächen:

Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstückstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von 5,00 m zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze kein geringeres Maß festgesetzt worden ist.

Ausnahme:

Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten die Befestigung der Vorgartenfläche bis zu 1/3 dieser Fläche zugelassen werden, wenn andere Grundstücksteilflächen hierfür ungeeignet sind. Bei dieser Ausnahme muss nach max. 3 Stellplätzen bzw. Garagenvorplätzen ein mind. 3,00 m breiter ununterbrochener Pflanzungsstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt und dauerhaft unterhalten werden.

Zur besseren Gestaltung des erweiterten Straßenraumes, insbesondere im Bereich der Planstraßen Nr. 6034, 6036 und 6037 (Neubaugebiet), sind auf privaten Grundstücksflächen anzupflanzende hochstämmige Bäume festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das übrige Gebiet - insbesondere für den Bereich westlich der Breedenstraße - sind so getroffen, dass in Anpassung an die vorhandene Bausubstanz das durch lockere ein- und zweigeschossige Bebauung geprägte Orts- und Landschaftsbild erhalten wird.

C. Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken folgende wesentliche Äußerungen eingegangen:

- 1.) Einbeziehung einer östlich außerhalb des Plangebietes gelegenen ca. 45.000 qm großen Grundstücksfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Ausweisung als „Reines Wohngebiet“ - WR -
- 2.) Aufhebung der Landschaftsschutzverordnung für Grundstücksteilflächen nördlich der Straße Kalkbreede und Ausweisung von überbaubaren Grundstücksteilflächen (WR-Nutzung).

Die Auswertung der vorgenannten Äußerungen nach städtebaulichen Gesichtspunkten hatte folgendes Ergebnis:

- Zu 1.) Im Flächennutzungsplan sind die o. g. Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Außerdem unterliegen diese Flächen teilweise dem Landschaftsschutz entsprechend der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Kreis Bielefeld vom 25.02.1971. Das Planungsziel ist es, dass dieser Bereich nicht einer Bebauung zugeführt wird, sondern dass die bisherige Nutzung beibehalten bleibt.
- Zu 2.) Es liegen keine Gründe vor, die es rechtfertigen, die angesprochenen Flächen aus dem Landschaftsschutz herauszunehmen. Außerdem wird betont, dass diese Flurstücksflächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen sind.

D. Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Plangebiet evtl. 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 entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich Kosten von ca. 6.000.000,00 DM.

In den vorgenannten Kosten sind Kosten in Höhe von ca. 2.000.000,00 DM für den geplanten Kindergarten enthalten.

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

F. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG

Als Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 BBauG gelten alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege sowie der Kinderspielplatz nördlich der Breedenstraße.

G. Planaufhebung

Durch diesen Bebauungsplan werden die Bestimmungen der Baugebietsordnung der ehemaligen Gemeinde Quelle, die Bestimmungen der „Ortssatzung Schichte“ und die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/Q 6 „Die Breeden“ vom 09.12.1967 einschließlich der 1., 2. und 3. Änderung für die Grundstücksflächen aufgehoben, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/Q 6 A „Die Breeden“ erfasst werden.

Amt:
Planungsamt

Bielefeld, den 24.10.1980