

Bebauungsplan

Nr.: I/S 11

„Okapiweg“
Früher Osthushof

Satzung

Begründung

F Begründung

zum Bebauungsplan Nr. I/S 11 "Okapiweg"

für das Gebiet Okapiweg, Nordfeldweg, Zebraweg, Gazellenweg, Senner Straße im Stadtbezirk Senne
(Neufassung zur 2. Offenlegung)A.) Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBI. I S. 2253) wird der Bebauungsplan Nr. I/S 11 "Osthushof" für den Bereich Okapiweg, Nordfeldweg, Zebraweg, Gazellenweg, Senner Straße neu aufgestellt und erhält künftig die Bezeichnung Nr. I/S 11 "Okapiweg".

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße, dem heutigen Bedarf gerecht werdende Bebauung mit überwiegend freistehenden Wohngebäuden (Einzel- und Doppelhäuser) aber auch - in einem, diesem Wohngebiet angemessenen Umfang - für die Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden, die sowohl als Wohnungseigentum als auch zu Mietzwecken genutzt werden können, geschaffen. Die erforderlichen Erschließungsanlagen werden dem künftig zu erwartenden Verkehrsaufkommen entsprechend festgesetzt.

B.) Planungsgrundsätze und Abwägungen

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 11 "Osthushof" ist erforderlich, um die städtebaulichen Voraussetzungen zur Sicherung der nachfolgend aufgeführten Ziele zu schaffen:

B.1 Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Nach den bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/S 11 "Osthushof" ist für die nördlich und südlich des Zebraweges gelegenen Grundstücksflächen eine Nutzung als Reines Wohngebiet - WR -, für die Errichtung von mehrgeschossigen (bis zu 8 Vollgeschossen) Wohngebäuden in offener bzw. geschlossener Bauweise, zulässig.

Dieser Geschoßwohnungsbau wurde lediglich in Ansätzen realisiert, so daß größere Grundstücksflächen im Plangebiet bislang unbebaut geblieben sind.

Aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen städtebaulichen Entwicklung ist heute nur noch ein begrenzter Bedarf für eine mehrgeschossige Wohnhausbebauung feststellbar. Einerseits hat in den letzten Jahren die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in größeren "Wohnanlagen" abgenommen, andererseits ist der Bedarf nach einem freistehenden Eigenheim oder einer Doppelhaushälfte auf flächenmäßig kleinen Grundstücken gestiegen. Hierbei wird auch zur Bewältigung des dringenden Wohnraumbedarfs - insbesondere auch für Aussiedler - der Möglichkeit zur Errichtung von einfachen, nachrüstbaren Wohngebäuden Rechnung getragen.

Rechtsverbindlich

geworden am: 6.11.89

..... Änderung
(vereinfachte)

Unter Berücksichtigung dieser veränderten Nachfrage werden durch die nunmehr getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen (I/S 11 "Okapiweg") die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von vorwiegend freistehenden 1- und 2-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit einem als Vollgeschoß anrechenbaren Dachgeschoß geschaffen. Bei der künftig zulässigen "lockeren" Einzel- und Doppelhausbebauung auf bisher unbebauten Grundstücksflächen ist im Bebauungsplan - in Anpassung an bereits vorhandene Gebäude mit entsprechendem Maß der baulichen Nutzung im nordwestlichen Plangebiet (Einsmündung Okapiweg zur Senner Straße) - eine Dachneigung von 40° - 48° bzw. von 30° - 40° festgesetzt, so daß die Dachform der künftig zulässigen Baukörper entsprechend der im nördlichen Plangebiet vorhandenen Bebauungen erfolgt.

Um jedoch auch im erforderlichen Umfang der Nachfrage für die Errichtung von "mehrgeschossigem Wohnungsbau" Rechnung zu tragen, wird für Grundstücksteilflächen westlich des zu verlängernden Gazellenweges sowie südwestlich des Zebraweges - in Anpassung an die im südwestlichen Planbereich in Ansätzen bereits vorhandene mehrgeschossige Wohnhausbebauung - eine Nutzung als Reines Wohngebiet für die Errichtung von 3- und 4-geschossigen Gebäuden in offener Bauweise festgesetzt. Hierbei werden jedoch zur planungsrechtlichen Sicherung einer sinnvollen und geordneten Gestaltung des Wohngebietes in Anpassung an die im Plangebiet überwiegend vorhandenen Dachformen für die hier bereits errichteten mehrgeschossigen Wohnhausbebauungen wie auch für die künftigen Gebäude dieser Art geneigte Dächer ausgewiesen. Entsprechend der jeweiligen Umgebungsbauungen sind im Bebauungsplan daher die zulässigen Dachneigungen von 40° - 48° bzw. 30° - 40° für 1- und 2-geschossige Gebäude festgesetzt, wobei sich bei einer Dachneigung von 40° - 48° ein Vollgeschoß im Dachraum ergibt. Für die 3- und 4-geschossigen Gebäude im südwestlichen Planbereich ist aus der Sicht der Stadtgestaltung - insbesondere wegen der Höhenentwicklung - lediglich eine Dachneigung von maximal 30° vertretbar. Dies gilt ebenso für die hier vorhandenen Gebäude Zebraweg Nrn. 8 und 20 - 22. Der Bebauungsplan enthält die hierzu erforderlichen Ausweisungen.

Die bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen für andere vorhandene mehrgeschossige Bebauung im Plangebiet bleiben auch künftig unverändert.

Die bisherigen Festsetzungen für Grundstücksflächen beidseitig des Okapiweges für 2-geschossige Wohngebäude ebenso wie die Ausweisungen für die mehrgeschossigen "Wohnblöcke" im östlichen Bereich des Zebraweges bleiben durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nahezu unverändert.

Nach dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I/S 11 "Osthushof" ist für Grundstücksflächen im östlichen Planbereich eine "Fläche für den Gemeinbedarf" mit den Zweckbestimmungen: "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen, Kinderspielplatz, Kindergarten" ausgewiesen. Die auf diesen Grundstücksflächen vorhandenen baulichen Anlagen des Osthushofes werden heute überwiegend zu Wohnzwecken und teilweise als Reitstall genutzt.

Zwischenzeitlich hat sich aufgrund der Aussage der evangelischen Landeskirche herausgestellt, daß die Errichtung von "kirchlichen Zwecken dienenden Einrichtungen" innerhalb des Plangebietes nicht mehr beabsichtigt ist, so daß von der Ausweisung einer "Fläche für den Gemeinbedarf" mit den Zweckbestimmungen: "evangelische Kirche, Kindergarten, Spielplatz" abgesehen werden kann. Demzufolge ist auch die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Parkplatz"

nicht mehr erforderlich. Diese Festsetzung kann daher anstelle einer Nutzung als Dorfgebiet entfallen.

Im Übrigen sind in Dorfgebieten - MD - gemäß § 5 (2) Baunutzungsverordnung nicht nur Wohngebäude sondern u. a. auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale (z. B. Kindergarten), gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Im Bebauungsplan ist eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet - WA - für Grundstücksflächen nordöstlich des Okapiweges sowie südlich des Zebraweges ausgewiesen.

Durch die v. g. zulässigen Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten besteht planungsrechtlich weiterhin u. a. die Möglichkeit, für die Errichtung von Einrichtungen für der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe usw.

Weitere, entsprechende Einrichtungen - insbesondere Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Sportanlagen, Kirchen, Kindergärten und dergl. sind in den Ortsteilen "Windelsbleiche" und "Windflöte" des Stadtbezirkes Senne, aber auch vor allem im Stadtbezirk Brackwede vorhanden.

Durch die Ausweisung Dorfgebiet - MD - wird für das Grundstück "Osthushof" (südlich der Planstraße 7007) insbesondere die vorhandenen Nutzungen - Wohnen, Pferdehaltung (Großtiere), Reitstall, Reitschule - planungsrechtlich gesichert. Für den Bereich des südlich angrenzenden Reitplatzes/Reitwiese wird eine Nutzung als "Private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Reitplatz ohne Turnierveranstaltung" festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, daß zwar Reiten als Breitensport oder Unterricht hier zulässig ist, aber Beeinträchtigungen, die von einer Turnierveranstaltung für die nahegelegenen Wohngebiete ausgehen können, vermieden werden. Zum Wohngebiet hin ist diese Fläche durch einen Anpflanzungstreifen einzugrünen.

Ergänzt werden diese Ausweisungen durch die Festsetzung von "Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" sowie von "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" und "Wald".

Unter Berücksichtigung der künftig zulässigen baulichen Nutzungen nach den geänderten Bebauungsplanfestsetzungen hat sich herausgestellt, daß ein öffentlicher Spielplatz für das Gebiet erforderlich ist und planungsrechtlich gesichert werden muß.

Im Bebauungsplan ist deshalb für Grundstücksflächen im südlichen Planbereich, nördlich der Planstraße 7021 eine Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.

Diese Grundstücksflächen sind nach Lage, Form und Größe besonders für diese Nutzungen geeignet. Der Baumbestand in diesem Bereich ist sinnvoll in die Gestaltung des Spielplatzes einzubeziehen.

B.2 Berücksichtigung der Belange des Verkehrs

Die derzeitige Erschließung des Plangebietes erfolgt über den von der Senner Straße in östliche Richtung abzweigenden Okapiweg, der in südliche Richtung in Form eines "Einhanges" in den nahezu parallel zum Okapiweg verlaufenden Zebraweg übergeht. Die "rückwärtigen" Baugrundstücke nördlich des Okapiweges werden über "Stichwege" mit entsprechender Wendemöglichkeit - gemäß den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen - erschlossen. Für andere bereits bebaute Grundstücksflächen im südlichen Plangebiet besteht eine Erschließung über private Grundstücksflächen. Insgesamt sind die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen nur teilweise verkehrsgerecht ausgebaut.

Der Straßenausbau für die Erschließung der Baugrundstücke westlich des Gazellenweges, östlich des Okapiweges sowie südlich des Zebraweges (weitestgehend unbebaut) wurde bislang nicht realisiert. Die nunmehr getroffenen Festsetzungen für überbaubare Grundstücksflächen zur Errichtung zahlreicher Wohngebäude, überwiegend als Einzel- oder Doppelhäuser auf kleinflächigen Grundstücken erfordert eine auf die zulässige Bebauung abgestellte, geordnete Erschließung und somit die Festsetzung von weiteren Verkehrsflächen - u. a. auch als befahrbare Wege.

Unter Beachtung der bestehenden Bausubstanzen sowie der landschaftlichen Gegebenheiten (erhaltenswerter Baumbestand, Feuchtbiotop, Auenbereich) sind daher solche öffentlichen Erschließungsanlagen sowohl als "Stichwege" mit entsprechendem Wendepunkt im südlichen Plangebiet, als auch in Form von "Einhängen" im Mittelabschnitt (Verbindung Zebraweg/Gazellenweg) ausgewiesen.

Das nunmehr insgesamt festgesetzte Straßen- und Wegenetz - ausgehend von bestehenden Verkehrsführungen sowie von bereits realisierten Einzelanlagen (Kanäle usw.) und von den vorgenannten landschaftsrelevanten Gegebenheiten - entspricht heutigen städtebaulichen Erkenntnissen und Anforderungen an die Erschließung derartiger Wohngebiete.

Die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "befahrbarer Weg" beinhaltet dabei einen Gestaltungsspielraum auch - soweit es aufgrund der Breite der öffentlichen Verkehrsfläche möglich ist - für die Anlage von zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum für Kurzzeitparker sowie für das Anpflanzen von Bäumen, und trägt somit zur sinnvoll geordneten Gestaltung dieser Erschließungsanlagen bei.

Für den ruhenden Kraftfahrzeugverkehr sind im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf noch unbebauten Grundstücksflächen für die zulässige mehrgeschossige Bebauung Flächen für Sammelgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Die künftig zulässige Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern auf bisher unbebauten Grundstücksflächen macht eine solche Ausweisung für die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen in derartigem Umfang nicht mehr erforderlich. Den einzelnen Wohnquartieren werden jedoch entsprechende Stellplätze zugeordnet.

Die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätze für vorhandene Wohngebäude werden auch künftig beibehalten.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes wurde geprüft, ob außer des vorhandenen Anschlusses Okapiweg/Senner Straße eine weitere Anbindung des Plangebietes an "überörtliche" Straßen aus verkehrstechnischer Sicht erforderlich ist. Dabei hat sich herausgestellt, daß die vorhandene Anbindung des Okapiweges an die Senner Straße bereits für das zu erwartende Kfz-Aufkommen im Planbereich verkehrsgerecht ausgebaut ist. Die Ausweisung weiterer Verkehrsflächen für Neuanbindungen ist daher nicht notwendig. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes ist zu gegebener Zeit zu prüfen und zu entscheiden, ob noch zusätzlich verkehrsregelnde Maßnahmen für den bestehenden Anschluß (Okapiweg/Senner Straße) (z. B. Ampelanlage) erforderlich sind.

B.3 Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie Belange der Landschaftspflege

Der südliche Bereich des Bebauungsplangebietes ist geprägt durch einen umfangreichen Baum- und Strauchbestand in Verbindung mit einer Wasserfläche (Bachlauf/Auenbereich). Diese, den Bachlauf begleitende Grünfläche bildet eine Trennung des nördlich gelegenen Wohngebietes zur freien Landschaft (landwirtschaftlich genutzt). Die Erschließung ist nur teilweise vorhanden (Kanal). Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wäre eine Bebauung dieser v. g. Grundstücksflächen zulässig.

Unter Beachtung und Berücksichtigung der Belange der Landschaft wird eine derartige umfangreiche Bebaubarkeit heute jedoch nicht mehr für vertretbar gehalten. Nach Abwägung aller Belange wird im Bebauungsplan nunmehr für diesen südlichen Planbereich zur planungsrechtlichen Sicherung der landschaftsprägenden Gegebenheiten (Bachlauf, Baum- und Strauchbestand/Auenbereich) eine ca. 40,0 m - 55,0 m breite Grundstücksteilfläche für eine Nutzung als "private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung: "naturnahe Grünanlage" festgesetzt. Diese Ausweisung wird ergänzt durch die Festsetzung von "Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern" gemäß § 9 (1) 25 b BauGB für den betreffenden Bereich.

Als weitere Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Bebauungsplan für zahlreiche Grundstücksteilflächen im Übergangsbereich zur freien Landschaft, "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (ca. 3,0 - 5,0 m breiter Pflanzstreifen) ausgewiesen. Gleichzeitig soll hierdurch eine Eingrünung des Wohngebietes erreicht werden.

Durch diese künftig zulässigen Nutzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Entstehen eines den heutigen Anforderungen und Ansprüchen gerecht werdenden Wohngebietes in dieser "Rändlage" zum Stadtbezirk Senne geschaffen. Hierbei wurden die landschaftlichen Gegebenheiten - gegenüber bisheriger Planungen - stärker beachtet und entsprechend berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang müssen auch an die im östlichen Planbereich ausgewiesene "Private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Reitplatz ohne Turnierveranstaltung" besondere Anforderungen bezüglich einer landschaftsgerechten Gestaltung gestellt werden. Hier im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind daher für einzelne Grundstücksteilflächen "Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" sowie "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt.

Hierdurch wird die Eingrünung des Reitplatzes und somit ein landschaftsgerechter Übergang zwischen dem Wohngebiet und der freien Landschaft planungsrechtlich gesichert.

Um im Bebauungsplangebiet sowie in seiner näheren Umgebung die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Regenwassers langfristig sicherstellen zu können, ist im südlichen Planbereich im Zusammenhang mit dem hier vorhandenen Bachlauf die Anlage eines Regenrückhaltebiotops notwendig.

Da solche Anlagen anderen gesetzlichen Bestimmungen unterliegen (Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz) ist die Fläche für diese Maßnahme im Bebauungsplan lediglich nachrichtlich - innerhalb der privaten Grünfläche - dargestellt.

Die genaue Abgrenzung dieser Flächen sowie die hierzu erforderlichen Maßnahmen sind zum gegebenen Zeitpunkt durch ein gesondertes Planfeststellungsverfahren auf der Grundlage des § 31 Wasserhaushaltsgesetz zu treffen.

B.4 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Im Bebauungsplangebiet und seiner Umgebung (Umkreis von ca. 1,0 km) sind keine Altlasten oder Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, bekannt. Im Bebauungsplan sind daher hierzu keine Festsetzungen, Hinweise und dergleichen zu treffen.

In der Nähe, außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen die drei landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe Steinkröger (östlich), Miele (südlich) und Wißbrock (westlich).

Von dem landwirtschaftlichen Betrieb Steinkröger sind nach der vorhandenen Betriebsorganisation keine negativen Beeinträchtigungen auf die vorhandene und geplante Wohnhausbebauung zu erwarten.

Bezüglich des Hofes Miele sind im Bebauungsplan größere Abstände zur geplanten Wohnbebauung als im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan von bisher ca. 140 m um ca. 30 m auf nunmehr 170 m festgesetzt (Absichern der Bebauung von der südlichen Plangebietsgrenze, Ausweisung einer privaten Grünfläche des hier vorhandenen Feuchtbiotops).

Für den landwirtschaftlichen Betrieb Wißbrock wurde im Jahre 1978 die Errichtung eines neuen Stallgebäudes für 160 Mastschweine genehmigt.

Sowohl der Bebauungsplan Nr. I/S 11 "Osthushof" als auch der Bebauungsplan Nr. I/S 11 "Okapiweg" umfassen in ihrem westlichen Geltungsbereich bisher unbebaute landwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen, die zum Eigentum des landwirtschaftlichen Betriebes der Grundstückseigentümerin gehören.

Für diese Teilfläche war im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) - zwei- und viergeschossig - festgesetzt. Im neuen Bebauungsplan ist daher weiterhin eine Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) mit einer Bebauung bis zu drei Vollgeschossen (zwei Vollgeschosse und ein als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß) ausgewie-

sen. Der Abstand dieser künftigen Bebauung zu dem Schweinemastbetrieb Wißbrock beträgt ca. 100 m.

Die Grundstückseigentümerin hat sich für sich und ihre Rechtsnachfolger bereiterklärt, "nach einer baulichen Nutzung ihrer im Bebauungsplan Nr. I/S 11 "Okapiweg" enthaltenen Flächen den Betrieb der Schweinemast so einzurichten, daß ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungsarten erreicht wird, was möglich ist.

Der Inhalt dieser Erklärung soll im weiteren Verfahren zusätzlich durch eine Bauleist/Grunddienstbarkeit gesichert werden.

C. Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Dezember 88/Januar 89 sind Gegenäußerungen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken vorgebracht worden, die schriftlich festgehalten wurden durch

- Petition (9-Punkte-Katalog)
- Niederschrift zur Bürgeranhörung (Unterrichtungs- und Erörterungstermin am 18.01.89 in der Aula der Hauptschule Senne)
- 175 Eingaben

Die Gegenäußerungen haben weitgehend sinngemäß den gleichen Inhalt und werden daher zur besseren Übersichtlichkeit und Vereinfachung nach wesentlichen städtebaulichen Themenbereiche wie folgt zusammengefaßt und ausgewertet:

- C.1 zu Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen: Kirchen, kirchlichen Zwecken dienenden Einrichtungen, Kindergarten, Kinderspielplatz, "mehrgeschossiger Mietwohnungsbau", Anzahl der Doppelhäuser, Gebäudelänge, "gesunde Wohnverhältnisse", Belegungsdichte der künftigen Wohngebäude
- C.2 zu öffentlichen Verkehrsflächen, Erschließung der Baugrundstücke, Stellplätze und Garagen, Erschließungsbeiträge
- C.3 zu öffentlichen Grünflächen, Spielplatz, Baumbestand, Feuchtbiotop, Regenrückhaltebecken, Vorgartenflächen
- C.4 zur Durchführung des Bebauungsplanes, insbesondere Gestaltung, Finanzierung und technischer Ausbau der künftigen Wohngebäude.

Es wird vorgeschlagen zu C.1:

- 1.1 Verzicht auf Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche mit den o. g. Zweckbestimmungen: Kirchen, kirchlichen Zwecken dienenden Einrichtungen, Kindergarten, Kinderspielplatz
- 1.2 Verbesserung der Infrastruktur
- 1.3 Begrenzung der Gebäudelängen bei Doppelhäusern auf max. 20 m, bei Einzelhäusern auf max. 10 m
- 1.4 Begrenzung der Anzahl der geplanten Doppelhäuser auf 22
- 1.5 Verzicht auf den Bau von "Schlechthäusern", da durch die Unterbringung von 16 Personen auf 120 qm Wohnfläche keine gesunden Wohnverhältnisse zu realisieren seien.
- 1.6 "mehrgeschossiger Mietwohnungsbau" anstatt der vorgesehenen Bebauung von Doppelhäusern
- 1.7 Erweiterung überbaubarer Grundstücksfläche (4-geschossige Bebauung)

Stellungnahme zur Auswertung

- 1.1 Nach Aussage der Evangelischen Landeskirche ist die Ausweisung von
 - 1.2 Gemeinbedarfsflächen für die Errichtung von kirchlichen Einrichtungen nicht mehr erforderlich und kann somit zugunsten einer Nutzung als Dorfgebiet entfallen.
- Im Übrigen sind in den ausgewiesenen "Dorfgebieten" nach § 5 (2) BauNVO nicht nur Wohngebäude, sondern auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale (z. B. Kindergarten), gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Im Bebauungsplan sind daher entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

Die erforderliche Anlage eines öffentlichen Spielplatzes wird planungsrechtlich gesichert durch die Festsetzung einer Nutzung als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen: "Spielplatz" für Grundstücksteilflächen im Bereich nördlich der Planstraße 7021 (s. hierzu auch Punkt B.1 der Begründung "Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse").

Durch die vorgenannten Festsetzungen mit den zulässigen Nutzungen sowie durch die ausgewiesenen erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen (vergl. hierzu Punkt B.2 der Begründung "Berücksichtigung der Belange des Verkehrs") werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte Verbesserung der Infrastruktur dieses Plangebietes geschaffen.

1.3 Für Baugrundstücke mit festgesetzter "abweichender Bauweise" ist die Gebäudelänge für Einzel- und Doppelhäuser auf max. 25 m begrenzt. Bei Doppelhäusern gilt das Maß für die Summe beider Doppelhaushälften, wobei je Doppelhaushälfte das Maß von 12,5 m nur überschritten werden darf, wenn das Gesamtmaß von 25,0 m eingehalten wird; eine weitere Begrenzung der Gebäudelänge ist - insbesondere im Hinblick auf die Gestaltung der einzelnen Gebäude (z. B. unterschiedlich gegliederter Baukörper, sinnvolle Grundrißgestaltung) - nicht vertretbar.

1.4 Durch das nunmehr ausgewiesene zulässige Maß der baulichen Nutzung

1.5 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von überwiegend 1- und 2-geschossigen Einzel- bzw. Doppelhäusern geschaffen. Es muß, wie auch in anderen Baugebieten dem Grundstückseigentümer überlassen bleiben, bei einer planungsrechtlichen zulässigen baulichen Nutzung, für Einzel- und Doppelhäuser die Anzahl und die Zuschnitte der Flurstücke, den Personenkreis oder die Belegungsdichte selbst zu regeln. Für derartige Festsetzungen bietet auch der § 9 des Baugesetzbuches kaum eine rechtliche Grundlage. Im Gestaltungsplan ist daher lediglich einer von vielen möglichen Bebauungsvorschlägen dargestellt.

Eine Festsetzung, wonach Wohngebäude lediglich zu Mietzwecken genutzt werden dürfen, ist demzufolge planungsrechtlich nicht möglich. Von den Vorschlägen (1.4, 1.5, 1.6) kann lediglich für Teilbereiche die Ausweisung von "mehrgeschossigen" Wohngebäuden berücksichtigt werden (vgl. hierzu B.1 "Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse").

1.7 Der Vorschlag auf "Erweiterung" des vorhandenen 4-geschossigen Gebäudes Zebraweg 8 kann nicht berücksichtigt werden, um die beabsichtigten zulässigen Nutzungen für die östlich angrenzenden Grundstücksteilflächen (Allgemeines Wohngebiet) nicht einzuschränken (wie z. B. Errichtung eines Kindergartens).

Es wird vorgeschlagen zu C.2:

- 2.1 Verzicht auf weiteren Ausbau des Okapiweges und des Zebraweges
- 2.2 Zusätzliche Anbindungen an das Plangebiet über die nördliche Verlängerung des Gazellenweges sowie Ausbau des Nordfeldweges zur Erschließung des Plangebietes
- 2.3 Keine weiteren Erschließungsbeiträge von den Anliegern erheben
- 2.4 Keine Stellplätze für Pkw's im öffentlichen Straßenraum zulassen, sondern Stellplätze, Garagen bzw. "Sammeleinstellplätze" für das jeweilige Baugrundstück festsetzen
- 2.5 Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen nicht unnötig einschränken, sondern Ausnahmen für Garagen bei der Überschreitung von überbaubaren Grundstücksflächen vorsehen.

Stellungnahmen zur Auswertung:

- 2.1 Das ausgewiesene Straßen- und Wegenetz entspricht heutigen städtebaulichen Erkenntnissen und Anforderungen an die Erschließung derartiger Wohngebiete. Zur verkehrsgerechten Erschließung der Baugrundstücke sind daher auch u. a. noch Teilabschnitte des Okapiweges und des Zebraweges entsprechend der nunmehr getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen endgültig fertigzustellen.
- 2.2

Die vorhandene Anbindung des Okapiweges an die Senner Straße ist bereits für das künftig zu erwartende Kfz-Aufkommen verkehrsgerecht ausgebaut. Die Ausweisung von weiteren öffentlichen Verkehrsflächen für eine zusätzliche Neuverbindung über den nördlich zu verlängernden Gazellenweg bzw. über den Nordfeldweg ist daher nicht erforderlich und kann somit nicht berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes ist zum gegebenen Zeitpunkt zu prüfen und zu entscheiden, ob zusätzlich verkehrsregelnde Maßnahmen (z. B. Ampelsteuerung) für diesen Anschluß (Okapiweg/Senner Straße) zum Tragen kommen.

- 2.3 Der Bebauungsplan setzt u. a. die notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen fest. In der Begründung ist unter Punkt D.4 "Erschließungsanlagen" aufgezeigt, welche Verkehrsflächen der verkehrsgerechten Erschließung dienen und als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet sind bzw. gewidmet werden sollen. Da das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben ist, ist eindeutig zu erkennen, daß die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich der Erschließung der Wohngebiete im Bebauungsplangebiet dienen. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen erfolgt auf der Grundlage der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Bielefeld bzw. für Verbesserung, nach dem Kommunalabgabengesetz.

Das Erschließungsbeitragsrecht ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

- 2.4 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Stellplätze bzw. Parkflächen für Pkw's ausgewiesen. Das Abstellen von Pkw's im Straßenraum kann durch Planfestsetzungen nicht ausgeschlossen, sondern nur durch verkehrsregelnde Maßnahmen gewährleistet werden. Es muß der Durchführung des Bebauungsplanes überlassen bleiben, ob im Rahmen des Ausbaus der öffentlichen Verkehrsflächen zusätzliche Kfz-Parkplätze für Kurzzeitparker angelegt werden.

Im Rahmen von Baugenehmigungen sind auch die notwendigen Garagen und Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Grundsätzlich sind Garagen und Stellplätze auf den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) oder auf den dafür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Außerdem sind unter bestimmten Voraussetzungen nach den Planfestsetzungen Garagen, Carports und Stellplätze ausnahmsweise auch auf den nicht dafür besonders ausgewiesenen "nicht überbaubaren Grundstücksflächen" zulässig (siehe Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen). Für mehrgeschossige Wohnungsbau- und Reihenhausanlagen sind im Bebauungsplan für die Errichtung von Sammelgaragen bzw. Sammelstellplätzen entsprechende Planfestsetzungen getroffen worden (siehe textliche Festsetzungen Ziffer 4).

Es wird vorgeschlagen zu C.3:

- 3.1 Ausweisung einer zulässigen Nutzung als öffentlicher Spielplatz; bzw. Verzicht auf die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes, falls die Anlage erschließungsbeitragspflichtig sein sollte
- 3.2 Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes entsprechend der Baumschutzsatzung
- 3.3 Erhaltung der Feuchtbiotope und der "Erlenwälder"
- 3.4 Verzicht auf die Ausweisung eines "Regenrückhaltebeckens"
- 3.5 Verzicht auf Festsetzungen zur Begrünung von Vorgartenflächen

Stellungnahmen zur Auswertung:

- 3.1 Unter Berücksichtigung der zulässigen baulichen Nutzungen nach
- 3.2 den geänderten Bebauungsplanfestsetzungen hat sich herausgestellt, daß auch ein öffentlicher Spielplatz für das Plangebiet erforderlich ist und planungsrechtlich gesichert werden muß. Hierzu wird auf die Begründung zum Bebauungsplan, Punkt B.1 "Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse" verwiesen.

Ob und inwieweit der Spielplatz als Erschließungsanlage im Sinne des Erschließungsbeitragsrechtes anzusehen ist, muß zu einem späteren Zeitpunkt auf der Grundlage der dann hierfür geltenden Rechtslage entschieden werden.

- 3.3 Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind die Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung - gegenüber bisheriger Planungen - unter stärkerer Beachtung und Berücksichtigung der Belange der Landschaft getroffen worden. Es hat sich herausgestellt, daß im überwiegenden Teil des Plangebietes eine Begrenzung des bislang zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erforderlich ist, um nach neuen städtebaulichen Erkenntnissen im "Bebauungsrandbereich" als verbesserten Übergang zur freien Landschaft eine angemessene Bebauung zu gewährleisten. Hierbei ist für den südlichen Planbereich den Belangen zur Erhaltung und zur Weiterentwicklung der landschaftlichen Gegebenheiten Vorrang gegenüber den Belangen der Eigentumsbildung zur Errichtung von Wohngebäuden einzuräumen, so daß hier wegen des vorhandenen, erhaltenswerten Feuchtbiotops eine Bebauung nicht mehr vertretbar ist. Dagegen muß weiterhin - nach Abwägung aller Belange - für Grundstücksteilflächen, die auch bislang für eine Bebauung planungsrechtlich gesichert waren, nach wie vor eine bauliche Nutzung festgesetzt werden.

Durch die nunmehr getroffenen Ausweisungen (Reduzierung der bisher zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Teilbereichen, Pflanzbindungen, Kennzeichnung des erhaltenswerten Baum- und Strauchbestandes, Hinweis auf die Anwendung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes usw.) werden die landschaftlichen Belange in einem - nach heutigen städtebaulichen Erkenntnissen - erforderlichen Maße berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang kann eine Verlegung der westlichen Plangebietsgrenze nicht in Erwägung gezogen werden. Es soll erreicht werden, daß sowohl die bisherigen überbaubaren Grundstücksflächen an der Plangebietsgrenze beibehalten, als auch hier im Übergangsbereich zur freien Landschaft - solche Flächen planungsrechtlich

gesichert werden, die durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ein optische Abgrenzung zwischen den Wohngebieten und der freien Landschaft bilden.

Hieraus ergibt sich, daß gegenüber den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes für Baugrundstücke im "Bebauungsplanrandbereich" als Höchstgrenze eine 2-geschossige Bebauung mit einem zusätzlichen, als Vollgeschoß anrechenbaren Dachgeschoß (Neigung: 40° - 48°) städtebaulich vertretbar ist.

Die Ausweisung einer zulässigen 4-geschossigen Bebauung kann daher nicht mehr berücksichtigt werden.

Durch die nunmehr in diesem Randbereich festgesetzte steilere Dachneigung von 40° - 48° (bislang 30°) ergibt sich, daß insgesamt die bisher hier zulässige Geschoßfläche beibehalten wird.

In diesem Zusammenhang wird auf die Begründung zum Bebauungsplan, Punkt B. 1 "Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse" verwiesen.

Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Ableitung des anfallenden Regenwassers ist die Anlage eines Regenrückhaltebiotops im südlichen Planbereich notwendig. Der Bebauungsplan enthält die hierzu erforderlichen Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise.

Insgesamt wird zu den o. g. Gegenäußerungen auf die Begründung zum Bebauungsplan, Punkt B. 3 "Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie Belange der Landschaftspflege" verwiesen.

- 3.5 Vorgartenflächen sind ein wesentliches Gestaltungsmerkmal des optisch erweiterten öffentlichen "Straßenraumes" - insbesondere in Wohngebieten. An die Gestaltung dieser Flächen sind daher entsprechende Anforderungen zu stellen. Die Bebauungspläne der Stadt Bielefeld enthalten deshalb hierzu solche Festsetzungen, nach denen derartige Vorgartenflächen als Grünanlagen anzulegen, zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten sind. Auch für die Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Okapiweg" kann auf diesbezügliche Festsetzungen nicht verzichtet werden, um eine "Durchgrünung des Straßenraumes" zu gewährleisten.

Neben anderen Ausweisungen sind auch die Festsetzungen zu den Vorgartenflächen einzuhalten.

Es wird vorgeschlagen zu C.4:

- 4.1 - die Bürger des Plangebietes bei der Gestaltung der künftig zulässigen baulichen Anlagen mitbestimmen zu lassen bzw. hierzu einen Architektenwettbewerb auszuschreiben, da die Qualität der baulichen und technischen Ausstattung der geplanten Häuser in Frage gestellt wird.
- 4.2 - eine Gettobildung durch die Unterbringung von Aussiedlern zu vermeiden und je Haus nur einen Eingang für je eine Familie vorzusehen und nicht alle Baugrundstücke für die Errichtung von "Schlechthäusern" zu verwenden.

Stellungnahme zur Auswertung:

- 4.1 Im Bebauungsplan können auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches - BauGB - keine Festsetzungen zu den v.g. Themen getroffen werden. Im Rahmen der Durchführung der Bebauungsplanfestsetzungen - d. h. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens - hat die Baugenehmigungsbehörde zu prüfen, ob die beantragten baulichen Anlagen heutigen Anforderungen (Standicherheit, Wärmeschutz, Schallschutz, Gestaltung) entspricht oder ob hierzu - soweit erforderlich - Auflagen und Bedingungen notwendig sind. Die Belegung und Finanzierung obliegt allein dem Bauherrn, ein Anspruch auf "Mitgestaltung", "Mitsprache" oder dergl. besteht - wie auch in anderen gleichgelagerten Fällen - nicht. Die Notwendigkeit eines "Architektenwettbewerbes" für die zulässigen baulichen Anlagen im Bereich des Plangebietes ist nicht gegeben.
- 4.2

D.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

In dem Bebauungsplangebiet befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodenkmal sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

D.2 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sind nicht erkennbar. Notwendige Grenzbereinigungen sollen auf freiwilliger Grundlage durchgeführt werden.

D.3 Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtliche Kosten von ca. 2,20 Mio. DM. (darin enthalten sind ca. 1,90 Mio. DM für Straßenbaumaßnahmen und ca. 40 000 DM für die Anlage der öffentlichen Grünfläche sowie ca. 100 000 DM für die Anlage eines Regenrückhaltebiotopes). Es ist davon auszugehen, daß ein Teil der Kosten durch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) oder dem Kommunalabgabengesetz an die Stadt zurückfließt.

D.4 Erschließungsanlagen

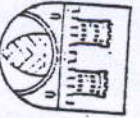
Folgende Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet oder sollen als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden:

Okapiweg, Gazellenweg, Zebraweg, Planstraße 7006, 7007, 7020, 7021

D.5 Planaufhebung

Der Bebauungsplan Nr. I/S 11 "Osthushof", der auch südwestlich des Gazellenweges gelegene Grundstücksflächen umfaßt, die z. T. nicht im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes gelegen sind, wird im Rahmen des Neuaufstellungsverfahrens aufgehoben.





STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK SENNE
BEBAUUNGSPLAN NR. I/II
- OKAPIWEG -
B GESTALTUNGSPLAN

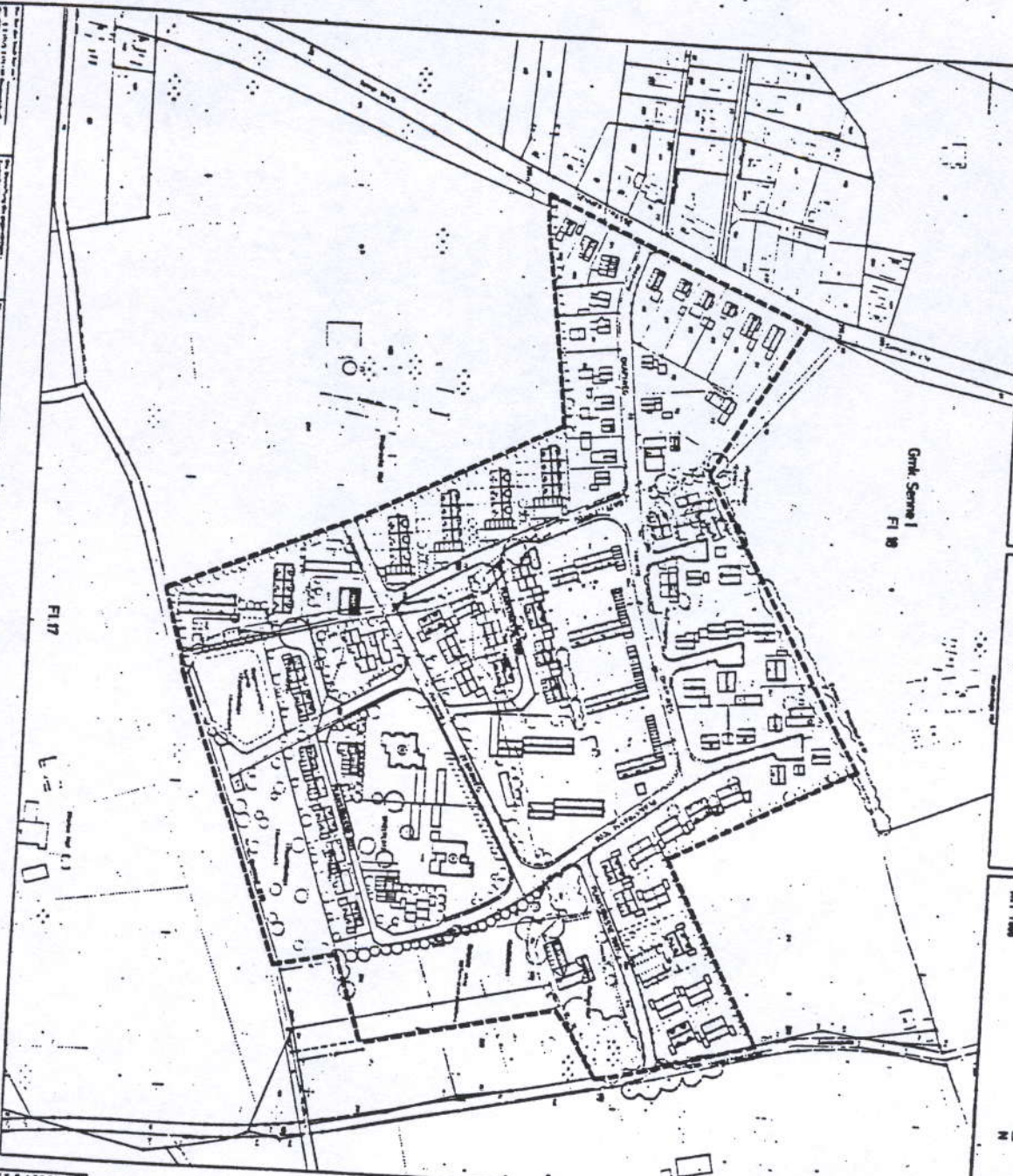
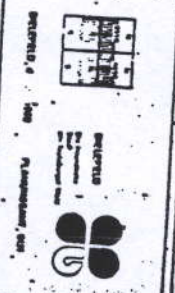
GENEHT: OKAPIWEG, MONDENEWEG,
ZERNERWEG, GAZELLEWEG,
SENNER STRASSE

AUSFÜHRUNG

Gezeichnet: 1999
Plan: 1:100
Datum: 1999
No. 1 1999



- 1. BEBAUUNGSPLAN
- 2. BEBAUUNGSPLAN
- 3. BEBAUUNGSPLAN
- 4. BEBAUUNGSPLAN
- 5. BEBAUUNGSPLAN
- 6. BEBAUUNGSPLAN
- 7. BEBAUUNGSPLAN
- 8. BEBAUUNGSPLAN
- 9. BEBAUUNGSPLAN
- 10. BEBAUUNGSPLAN



1. BEBAUUNGSPLAN	2. BEBAUUNGSPLAN	3. BEBAUUNGSPLAN	4. BEBAUUNGSPLAN	5. BEBAUUNGSPLAN	6. BEBAUUNGSPLAN	7. BEBAUUNGSPLAN	8. BEBAUUNGSPLAN	9. BEBAUUNGSPLAN	10. BEBAUUNGSPLAN
1. BEBAUUNGSPLAN	2. BEBAUUNGSPLAN	3. BEBAUUNGSPLAN	4. BEBAUUNGSPLAN	5. BEBAUUNGSPLAN	6. BEBAUUNGSPLAN	7. BEBAUUNGSPLAN	8. BEBAUUNGSPLAN	9. BEBAUUNGSPLAN	10. BEBAUUNGSPLAN
1. BEBAUUNGSPLAN	2. BEBAUUNGSPLAN	3. BEBAUUNGSPLAN	4. BEBAUUNGSPLAN	5. BEBAUUNGSPLAN	6. BEBAUUNGSPLAN	7. BEBAUUNGSPLAN	8. BEBAUUNGSPLAN	9. BEBAUUNGSPLAN	10. BEBAUUNGSPLAN
1. BEBAUUNGSPLAN	2. BEBAUUNGSPLAN	3. BEBAUUNGSPLAN	4. BEBAUUNGSPLAN	5. BEBAUUNGSPLAN	6. BEBAUUNGSPLAN	7. BEBAUUNGSPLAN	8. BEBAUUNGSPLAN	9. BEBAUUNGSPLAN	10. BEBAUUNGSPLAN
1. BEBAUUNGSPLAN	2. BEBAUUNGSPLAN	3. BEBAUUNGSPLAN	4. BEBAUUNGSPLAN	5. BEBAUUNGSPLAN	6. BEBAUUNGSPLAN	7. BEBAUUNGSPLAN	8. BEBAUUNGSPLAN	9. BEBAUUNGSPLAN	10. BEBAUUNGSPLAN
1. BEBAUUNGSPLAN	2. BEBAUUNGSPLAN	3. BEBAUUNGSPLAN	4. BEBAUUNGSPLAN	5. BEBAUUNGSPLAN	6. BEBAUUNGSPLAN	7. BEBAUUNGSPLAN	8. BEBAUUNGSPLAN	9. BEBAUUNGSPLAN	10. BEBAUUNGSPLAN
1. BEBAUUNGSPLAN	2. BEBAUUNGSPLAN	3. BEBAUUNGSPLAN	4. BEBAUUNGSPLAN	5. BEBAUUNGSPLAN	6. BEBAUUNGSPLAN	7. BEBAUUNGSPLAN	8. BEBAUUNGSPLAN	9. BEBAUUNGSPLAN	10. BEBAUUNGSPLAN
1. BEBAUUNGSPLAN	2. BEBAUUNGSPLAN	3. BEBAUUNGSPLAN	4. BEBAUUNGSPLAN	5. BEBAUUNGSPLAN	6. BEBAUUNGSPLAN	7. BEBAUUNGSPLAN	8. BEBAUUNGSPLAN	9. BEBAUUNGSPLAN	10. BEBAUUNGSPLAN
1. BEBAUUNGSPLAN	2. BEBAUUNGSPLAN	3. BEBAUUNGSPLAN	4. BEBAUUNGSPLAN	5. BEBAUUNGSPLAN	6. BEBAUUNGSPLAN	7. BEBAUUNGSPLAN	8. BEBAUUNGSPLAN	9. BEBAUUNGSPLAN	10. BEBAUUNGSPLAN
1. BEBAUUNGSPLAN	2. BEBAUUNGSPLAN	3. BEBAUUNGSPLAN	4. BEBAUUNGSPLAN	5. BEBAUUNGSPLAN	6. BEBAUUNGSPLAN	7. BEBAUUNGSPLAN	8. BEBAUUNGSPLAN	9. BEBAUUNGSPLAN	10. BEBAUUNGSPLAN