

Bebauungsplan

Nr.: I/S 4-2 - NA-

„Sattlerweg“

Stadtbezirk Senne

Satzung

Begründung

Begründung:A. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - wird der Bebauungsplan Nr. I/S 4-2 "Sattlerweg" für das Gebiet der Straßen Sattlerweg, und Am Flugplatz - Stadtbezirk Senne - neu aufgestellt.

Dieser Bebauungsplan umfaßt ein südliches Teilgebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/S 4 "Im Togdrange" zwischen den Straßen Sattlerweg und Am Flugplatz.

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

B. Planungsgrundsätze und Abwägung

Die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. I/S 4-2 ist insbesondere notwendig, um dem großen Bedarf nach Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern auch im Stadtbezirk Senne zu entsprechen und Festsetzungen für eine städtebauliche Ordnung für das Gebiet nach neuen Kenntnissen und Erfordernissen zu treffen. Dabei finden die nachstehenden Planungsgrundsätze Berücksichtigung:

1. Wohnbedürfnisse und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie Förderung der Eigentumbildung

Im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I/S 4 "Im Togdrange" sind für die Grundstücke zwischen den Straßen Sattlerweg und Am Flugplatz lediglich südlich entlang der Straße Sattlerweg überbaubare Grundstücksflächen zur Errichtung von 1-geschossigen, freistehenden Wohnhäusern ausgewiesen.

Die weiter südlich gelegenen Grundstücksteilflächen sollten von dem Geltungsbereich einer beabsichtigten "Verordnung für ein Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes III der Stadtwerke Bielefeld" (südlich der Straße Am Flugplatz) erfaßt werden, daher sind hier nach dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine überbaubaren Grundstücksteilflächen festgesetzt. Nach erneuter Überprüfung durch die Stadtwerke kann von der ursprünglich beabsichtigten Unterschutzstellung des Gebietes abgesehen werden, so daß nunmehr diese Grundstücksflächen einer Wohnhausbebauung zugeführt werden können. Für die Zukunft ist beabsichtigt, das in Frage stehende Gebiet einer Schutzzone III_a des Wasserwerkes III der Stadt Bielefeld zuzuordnen. Unter Beachtung dieser Belange ist deshalb im Bebauungsplan vorsorglich folgender Hinweis aufgenommen:

"Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Einzugsbereich des Wasserwerkes III der Stadtwerke Bielefeld. Die Vorschriften und Auflagen der Schutzzone III a der beabsichtigten Verordnung sind zu beachten."

Die Festsetzungen für die Nutzung als "Reines Wohngebiet" (WR)

sind im neuen Bebauungsplan in Anpassung an bereits vorhandene Bebauung und unter Beachtung der bisherigen Ausweisung getroffen. Hierdurch soll erreicht werden, daß sich die zulässige neue Bebauung unter Berücksichtigung der für diesen Stadtteil charakteristischen Siedlungsstruktur in die vorhandene Bebauung nördlich der Straße Sattlerweg einfügt.

Die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO - Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sind ausgeschlossen. Die für die Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen sind im Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/S 4 "Im Togdrange" im Bereich der Max-Planck-Straße und der Zeppelinstraße in ausreichendem Umfang vorhanden. Die Notwendigkeit einer Erweiterung dieser Einrichtungen ist daher nicht gegeben.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sowie für Garagen und Stellplätze sind nach den Planfestsetzungen nur auf den überbaubaren Grundstücksteilflächen zulässig, um Eingriffe in den im Plangebiet vorhandenen Baumbestand auf den notwendigen Umfang zu beschränken. (vgl. hierzu Belange des Orts- und Landschaftsbildes). Unter Beachtung des Abwägungsgebotes wird hier der Erhaltung des Baumbestandes zur Prägung des Orts- und Landschaftsbildes der Vorrang eingeräumt. Die vorhandenen Gemeinschaftsstellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche besonders ausgewiesen.

2. Belange des Verkehrs

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserwerkes III der Stadtwerke Bielefeld hat im Rahmen des Verfahrens zu dem Bebauungsplan Nr. I/S 4 "Im Togdrange" das Regierungspräsidium in Detmold mit der ehemaligen Gemeinde Senne I 1965 vereinbart, die Straße "Am Flugplatz" als anbaufreie Straße auszubauen und auf weitere Straßenanschlüsse sowie auf die Anlage von Parkplätzen bzw. Parkstreifen zu verzichten. Die Straße Am Flugplatz ist entsprechend als anbaufreie Straße zwischenzeitlich ausgebaut worden. Nach den neuen Planfestsetzungen sind daher Grundstückszu- und abfahrten gem. § 9 (1) 11 BBauG von der Straße "Am Flugplatz" aus im betreffenden Bereich als unzulässig festgesetzt.

Für den Ausbau der Planstraße Nr. 7018 sollen nach den Planfestsetzungen im Einmündungsbereich zur Straße Sattlerweg teilweise solche Flächen in Anspruch genommen werden, die im bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen "Parkanlage" und Fußweg ausgewiesen sind.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wird diese öffentliche Grünfläche zugunsten eines 3,0 m breiten Geh- und Radweges in Verbindung mit Teilflächen der Planstraße 7018 reduziert. Die verbleibenden, für den Ausbau dieser vorgenannten öffentlichen Verkehrsflächen nicht mehr benötigten Teilflächen sollen nach den Planfestsetzungen den angrenzenden Grundstücksteilflächen für die Nutzung als Reines Wohngebiet festgesetzt werden. Hierdurch kann die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksteilflächen für derartige öffentliche Zwecke (Fußwegeverbindung) verringert und somit die später anfallenden Folgekosten reduziert werden.

* können

3. Berücksichtigung der Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Umweltschutzes

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist besonders durch den freistehenden vorhandenen Baumbestand (Kiefern) geprägt. Deshalb sind die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, daß dieser Baumbestand weitgehend erhalten werden kann.

Nach den Planfestsetzungen sind außerdem Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als unzulässig festgesetzt, um weitere Eingriffe in den erhaltenswerten Baumbestand auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden. Für die bestehende Gemeinschaftsanlage sind entsprechende Flächen für Gemeinschaftsgaragen oder Gemeinschaftsstellplätze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgewiesen. Die innerhalb dieser Flächen vorhandenen Bäume sind als "zu erhalten" festgesetzt.

Die Baugrundstücke nördlich entlang der Straße Am Flugplatz sind den Lärmauswirkungen ausgesetzt die vom Kfz.-Verkehr dieser vorhandenen Straße ausgehen. Deshalb werden hier im Bebauungsplan zum Schallschutz der geplanten Wohnhausbebauung folgende Festsetzungen getroffen:

Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zur Vermeidung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BBauG)

16.1 Lückenlose Einfriedigung zum Zwecke des Schallschutzes

Zur Minderung von Lärmeinwirkungen auf die an der Straße Am Flugplatz gelegenen Baugrundstücke, die von dem Kfz.-Verkehr auf der Straße Am Flugplatz ausgehen, sind auf den dafür gekennzeichneten Grundstücksteilflächen lückenlose Einfriedigungen in Form von lebenden Hecken (standortgerechte, heimische Gehölze wie z. B. Traubenkirsche, Faulbaum, Vogelbeere, Schneeball, Felsenbirne, ~~Stieleiche, Birke und Kiefer~~) auf den Grundstücksflächen entlang der Straße Am Flugplatz bis zu einer Höhe von 2,00 m - unter Beachtung und Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes (s. Ziffer 13.2.2 Nutzungsplan) zulässig.

Diese Maßnahmen können von den jeweiligen Eigentümern der Baugrundstücke auf eigene Kosten durchgeführt werden.

Infolge der Lage der Grundstücke im ungestörten Windfeld enthielt bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I/S 4 "Im Togdrange" keine Festsetzungen für "Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigte Stoffe nicht verwendet werden dürfen". Auch im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. I/S 4-2 "Sattlerweg", der ein Teilgebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/S 4 "Im Togdrange" umfaßt, wird daher von der Möglichkeit der Festsetzung gem. § 9 (1) 23 BBauG - Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen - kein Gebrauch gemacht.

Das Plangebiet ist ca. 400 m vom Verkehrslandeplatz Bielefeld-Windelsbleiche entfernt. Zur Feststellung möglicher Lärmbeein-

trächtigungen durch den Betrieb dieses Verkehrslandeplatzes wurde eine gutachterliche Stellungnahme durch einen beratenden Ingenieur für Schall- und Schwingungstechnik erarbeitet. Dieses Gutachten ergibt, daß die betreffenden Fluglärmwirkungen für das Plangebiet unter dem gesetzlich geforderten Dauerschallpegel liegen. Nach Auffassung der zuständigen Luftfahrtbehörde sind dementsprechend die Fluglärmwirkungen als zumutbar anzusehen. Die ausgewiesene Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche für zusätzliche Bebauungen steht somit den Bestimmungen des Fluglärmsgesetzes nicht entgegen.

C. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz sind nicht ersichtlich.

D. Kostenschätzung

Der Stadt entstehend durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtliche Kosten von ca. 485.000,-- DM. Ein Teil der Kosten fließt durch Anliegerbeiträge nach dem Bundesbaugesetz oder Kommunalabgabengesetz NW an die Stadt Bielefeld zurück.

E. Erschließungsanlagen

Folgende Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet oder sollen als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden: Straße Sattlerweg, Planstraße Nr. 7018 und Straße Am Flugplatz

F. Planaufhebung

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/S 4 "Im Togdrange" vom 07.01.1967 für die Grundstücksteilflächen aufgehoben, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/S 4-2 "Sattlerweg" erfaßt werden.

Amt:

Planungsamt

Bielefeld, den 03.05.1982