

Bebauungsplan

Nr.: I / ST 11/1 – 1.Ä.-

Verler Dreieck

Satzung

Begründungen

Begründung

zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 11 "Verler Dreieck"
Gebiet: Verler Straße - Altmühlstraße - Innstraße - Isarweg - Illerweg;
hier: Teilbereiche im östlichen und südwestlichen Plangebiet
- Stadtbezirk Sennestadt -

Gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Artikel 49 des Ersten Gesetzes zur Bereinigung des Verwaltungsverfahrenswortes vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265) wird der Bebauungsplan Nr. I/St 11 "Verler Dreieck", Gebiet Verler Straße - Altmühlstraße - Innstraße - Isarweg - Illerweg geändert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der nachfolgend aufgeführten Ziele zu schaffen:

1. Im östlichen Plangebiet nordwestlich der Altmühlstraße wird

- 1.1 anstelle der bisherigen Ausweisung eines öffentlichen Parkplatzes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" (Gemeindehaus, Jugend-, Altenbetreuung, Kindergarten, Pfarrhaus) mit den entsprechenden überbaubaren Flächen für eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze mit Satteldach, 28 - 35° Dachneigung, auf den Grundstücksflächen Gemarkung Sennestadt, Flur 13, Teilfläche aus dem Flurstück 526 festgesetzt.
- 1.2 zwischen den "Flächen für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" und dem nunmehr der Evangelischen Kirchengemeinde zugeordneten Grundstück eine 3,00 m breite öffentliche Grünfläche ausgewiesen, über die die im rückwärtigen Bereich vorhandene Waldfläche von der Altmühlstraße aus zugänglich gemacht werden soll.
- 1.3 eine mit einem Fahrrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten der mit Wald bestandenen Flächen und der Feuerwehr zu belastende Fläche auf dem Grundstück der Feuerwehr innerhalb bereits befestigter Hofflächen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.
- 1.4 an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Gemeinbedarfsflächen der Feuerwehr und der Kirche eine lückenlose Einfriedigung (ohne Tür und Tor) vorgeschrieben.

Nordöstlich, außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. I/St 11 steht die evangelische "Kreuzkirche" im Bereich Altmühlstraße/Paderborner Straße (B 68) auf einer Grundstücksfläche, die aufgrund ihrer Größe notwendige Erweiterungen für seelsorgerische Tätigkeiten der Kirchengemeinde (Errichtung eines Gemeindehauses für die Kinder-, Jugend- und Altenbetreuung) nicht ermöglicht. Unmittelbar angrenzende Grundstücksflächen stehen für derartige Erweiterungen nicht zur Verfügung.

Die im Bebauungsplan Nr. I/St 11 für diesen Zweck nunmehr ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche bietet sich aufgrund ihrer Nähe zur Kreuzkirche für eine derartige Nutzung an.

Die bisher für die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes vorgesehene Fläche ist bewaldet. Aufgrund der bisherigen Festsetzung "öffentlicher Parkplatz" bestehen seitens der Forstbehörde zu der Neufestsetzung keine Bedenken, wenn von Baugrundstücken, die im rückwärtigen Bereich an die verbleibenden mit Wald bestandenen Flächen grenzen, durch lückenlose Einfriedigungen Beeinträchtigungen auf die Waldflächen vermieden werden.

Bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 11 "Verler Dreieck" war hier ein Festplatz für den Bedarf der in der ehemaligen Stadt Senne-
stadt tätigen Vereine geplant. Für diesen Zweck wird bis heute die sog.
"Maiwiese" im Zentrum des Ortsteiles genutzt. Im Rahmen der Beschlußfas-
sung zu dem Bebauungsplan Nr. I/St 11 als Satzung wurde die o. g. Zweckbe-
stimmung "Festplatz" aufgegeben und durch die Bezeichnung "Immissions-
schutzfläche" ersetzt, die Ausweisung des öffentlichen Parkplatzes jedoch
nicht verändert. Der Ausbau erfolgte zwischenzeitlich jedoch nicht, da
hierzu kein Bedarf besteht. Somit kann diese Fläche einer anderen Nutzung
zugeführt werden.

2. Im südwestlichen Plangebiet zwischen der Verler Straße, der Altmühlstraße, dem Isarweg und dem Illerweg werden

- 2.1 solche Festsetzungen getroffen, daß die Errichtung von Einzel- und Doppelwohnhäusern, eingeschossig mit Satteldache, 45 - 48° Dachneigung sowie
- 2.2 durch ergänzende Festsetzungen die Errichtung von Einfriedigungen zum Zwecke des Schallschutzes entlang der Verler Straße (ggf. als Ausnahme auch Lärmschutzwälle) ermöglicht.
- 2.3 die öffentlichen Verkehrsflächen der Altmühlstraße im Bereich der Einmündung in die Verler Straße entsprechend dem vorhandenen Ausbau ausgewiesen.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 11 "Verler Dreieck" wird in diesem Änderungsbereich die bisherige Nutzung als Reines Wohngebiet - WR - beibehalten, die neuen Bebauungsplanfestsetzungen schaffen jedoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern in der o. g. Form.

Die nach den nunmehr getroffenen Festsetzungen ermöglichte Bebauung weicht in ihrem Umfang (Länge/Breite/Höhe) und besonders in ihrer Dachgestaltung (geneigte Dächer) von dem in diesem Bereich an den Straßen Isarweg und Illerweg vorhandenen Flachdachbebauung ab. Sie bildet jedoch eine sinnvolle Abrundung der an der Altmühlstraße vorhandenen Bebauung mit geneigten Dächern.

Zu dieser Abrundung gehört die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Bereich, die bisher der mehrgeschossigen Wohnhausbebauung als Freiflächen zugeordnet und somit für bauliche Anlagen nicht vorgesehen waren.

Die Verler Straße ist im Flächennutzungsplan als Teil des Straßennetzes I. und II. Ordnung dargestellt. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen, die von dieser Straße auf die Wohnbebauung ausgehen können, sind nunmehr solche Festsetzungen aufgenommen worden, welche die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Lärmschutzwänden als Ergänzung bereits bestehender Anlagen östlich entlang der Verler Straße schaffen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 11 wird die Anzahl der Wohnungseinheiten im Gebiet dieses Bebauungsplanes von insgesamt ca. 425 um 80 auf nunmehr 345 Wohnungseinheiten reduziert.

Durch die Neufestsetzung von überbaubaren Flächen für die Errichtung von Einzel- und Doppelwohnhäusern entlang der Verler Straße werden die bisherigen Festsetzungen für die Errichtung von drei- bis sechsgeschossigen "Wohnblöcken" mit Flachdach in geschlossener Bauweise sowie die dazu gehörenden notwendigen Flächen für Garagen und Stellplätze (z. T. als Gemeinschaftsanlagen) aufgegeben.

Obwohl die Erschließungsanlagen im gesamten Plangebiet "Verler Dreieck" bis auf geringe Ausnahmen seit langer Zeit verkehrsgerecht ausgebaut sind, wurden die hier zulässigen mehrgeschossigen baulichen Anlagen bisher nicht mehr realisiert. Nach der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung besteht für eine derartige Bebauung (geeignet für einen Geschoßwohnungsbau mit Miet- bzw. Eigentumswohnungen) in dem hier noch möglichen Umfang an dieser Stelle kein Bedarf.

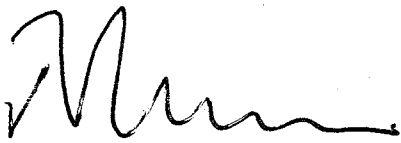
Für die Altmühlstraße ist zwischenzeitlich eine verkehrsgerechte Anbindung an die Verler Straße vorgenommen worden. Hierzu enthält der rechtsverbindliche Bebauungsplan keine entsprechenden Festsetzungen. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird hier nunmehr eine öffentliche Verkehrsfläche entsprechend dem vollzogenen Ausbau so ausgewiesen, daß die Möglichkeit eines späteren Anschlusses der Donauallee in diesem Bereich weiterhin - wie bisher - bestehen bleibt.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

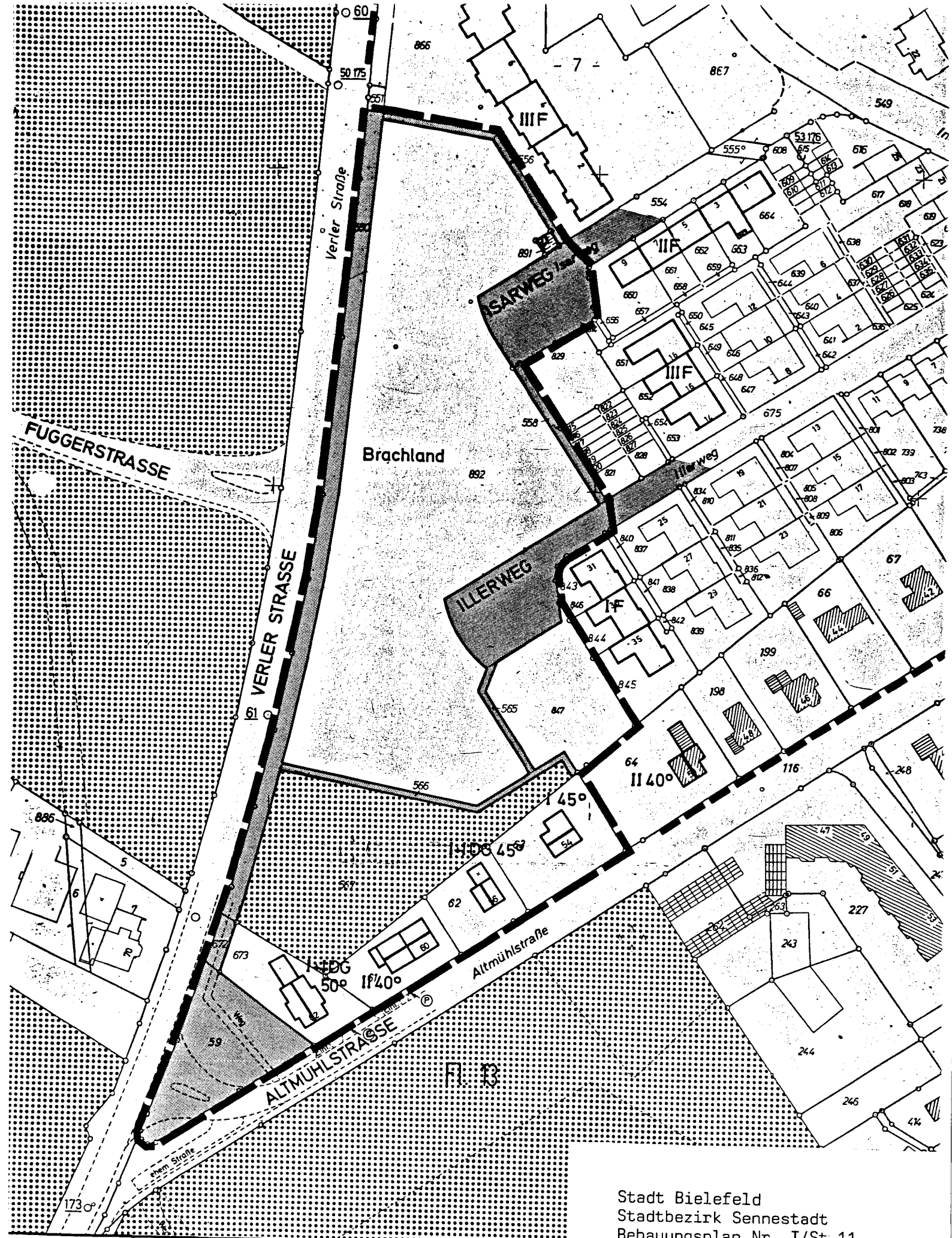
Finanzielle Auswirkungen:

Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen - Anlage einer Fußwegeverbindung zwischen Altmühlstraße und Waldfläche - entstehen gegenüber den bisherigen Planungszielen geringe Mehrkosten in Höhe von ca. 6.000,-- DM.



Blume
Beigeordneter

Bielefeld, den 15.09.1986



Stadt Bielefeld
 Stadtbezirk Sennestadt
 Bebauungsplan Nr. I/St 11
 "Verler Dreieck"

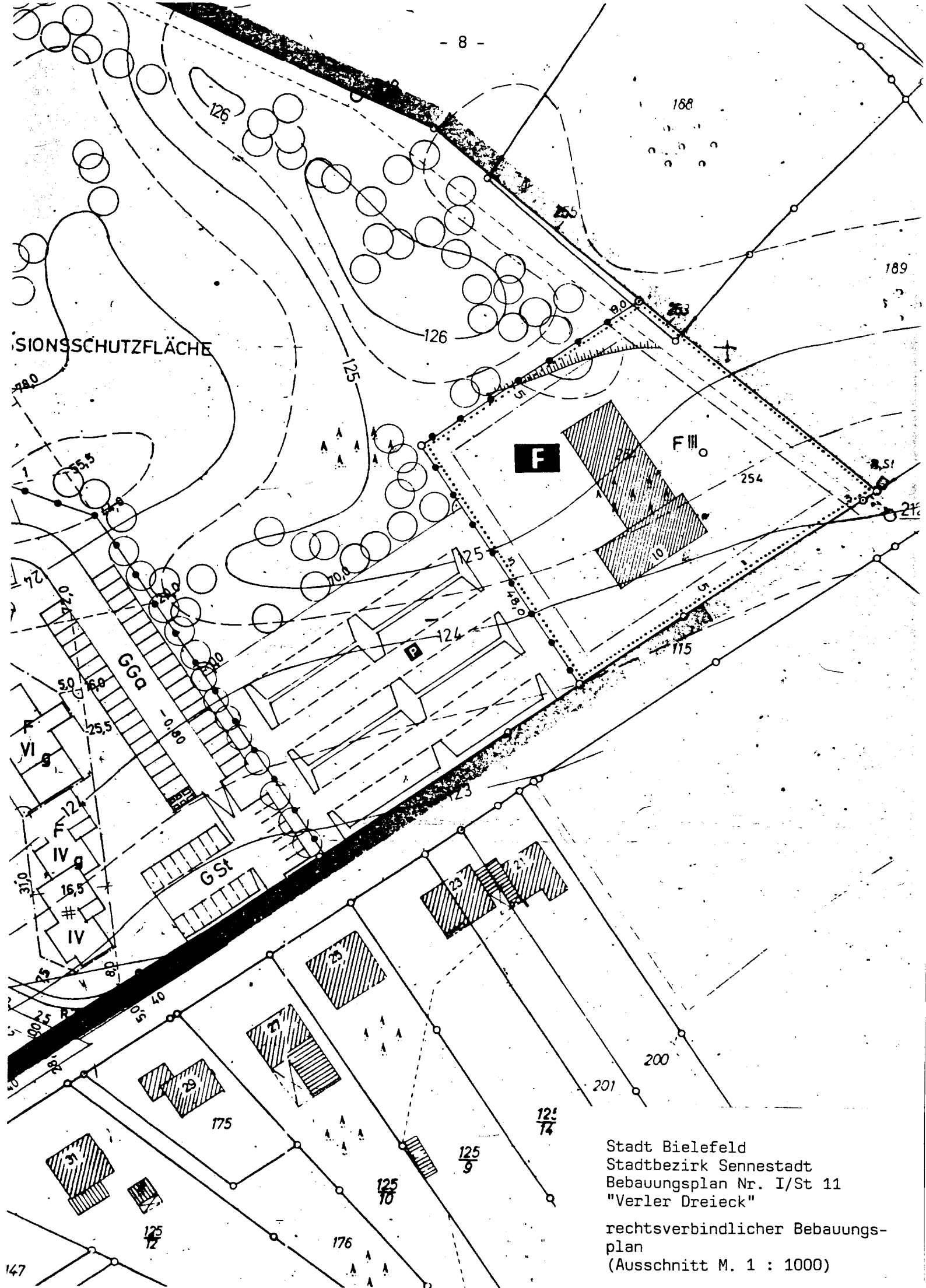
Bestandsplan zur 1. Änderung
 (verkleinerter Ausschnitt)

Bundesbaugesetz
 Bebauungsplan

stellung wurde
 (4) BBauG nach

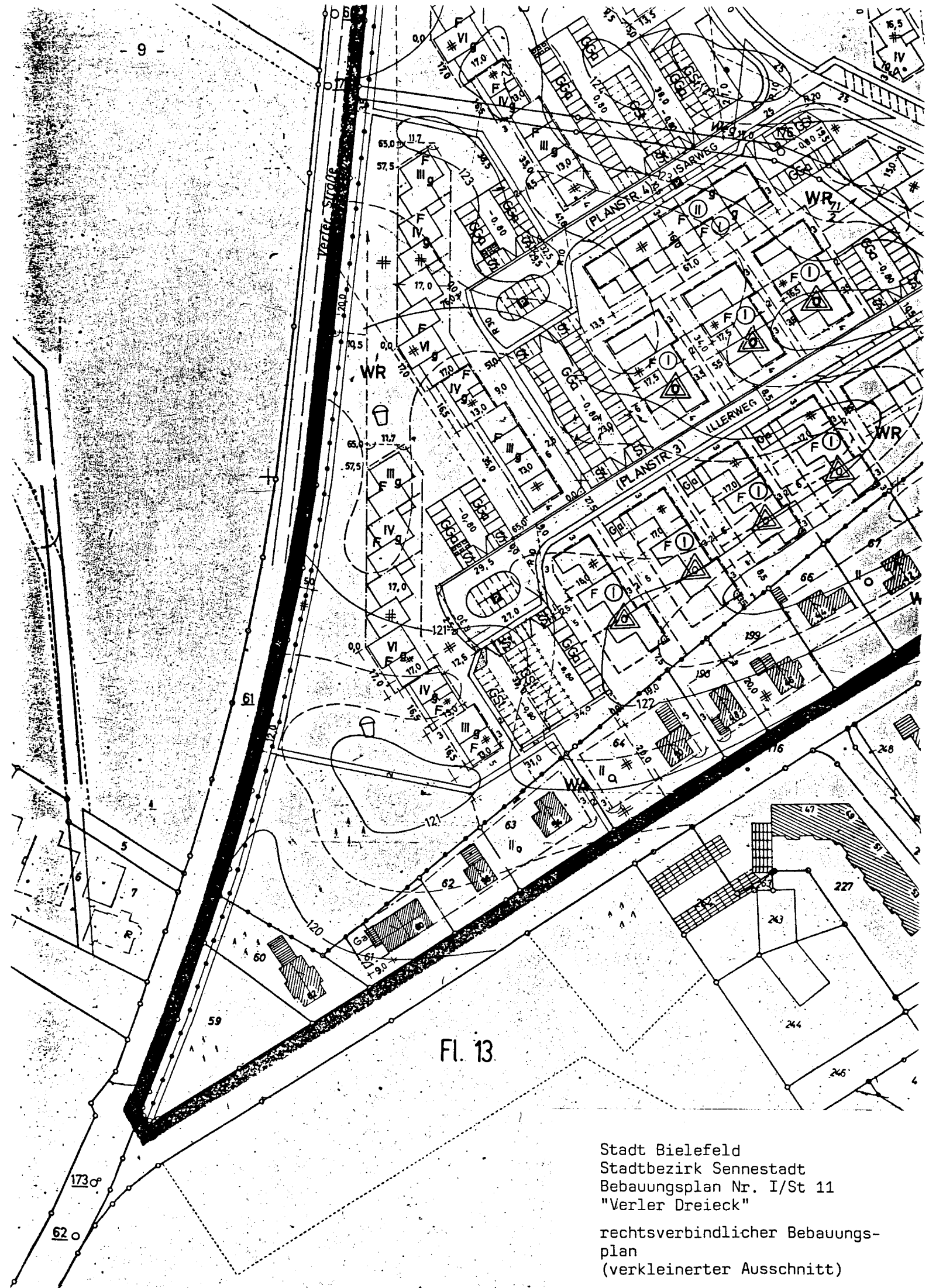
Die Darstellung des gegenwärtigen
 Zustandes stimmt mit dem Kataster-
 nachweis überein.

Die geometrische Eind
 Festsetzungen wird fe



Stadt Bielefeld
Stadtbezirk Sennestadt
Bebauungsplan Nr. I/St 11
"Verler Dreieck"

rechtsverbindlicher Bebauungs-
plan
(Ausschnitt M. 1 : 1000)



Fl. 13

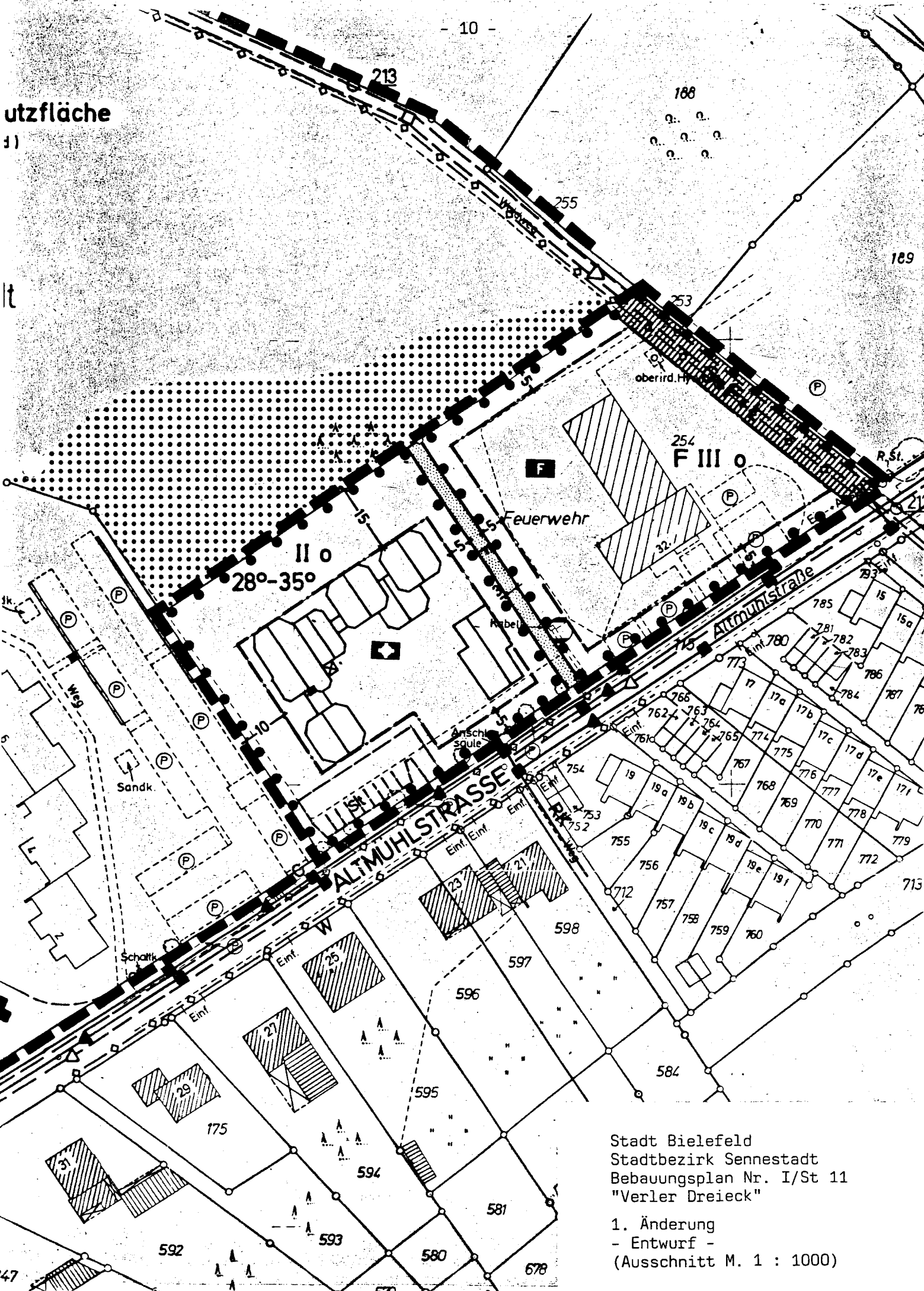
Stadt Bielefeld
 Stadtbezirk Sennestadt
 Bebauungsplan Nr. I/St 11
 "Verler Dreieck"

rechtsverbindlicher Bebauungsplan
 (verkleinerter Ausschnitt)

utzfläche

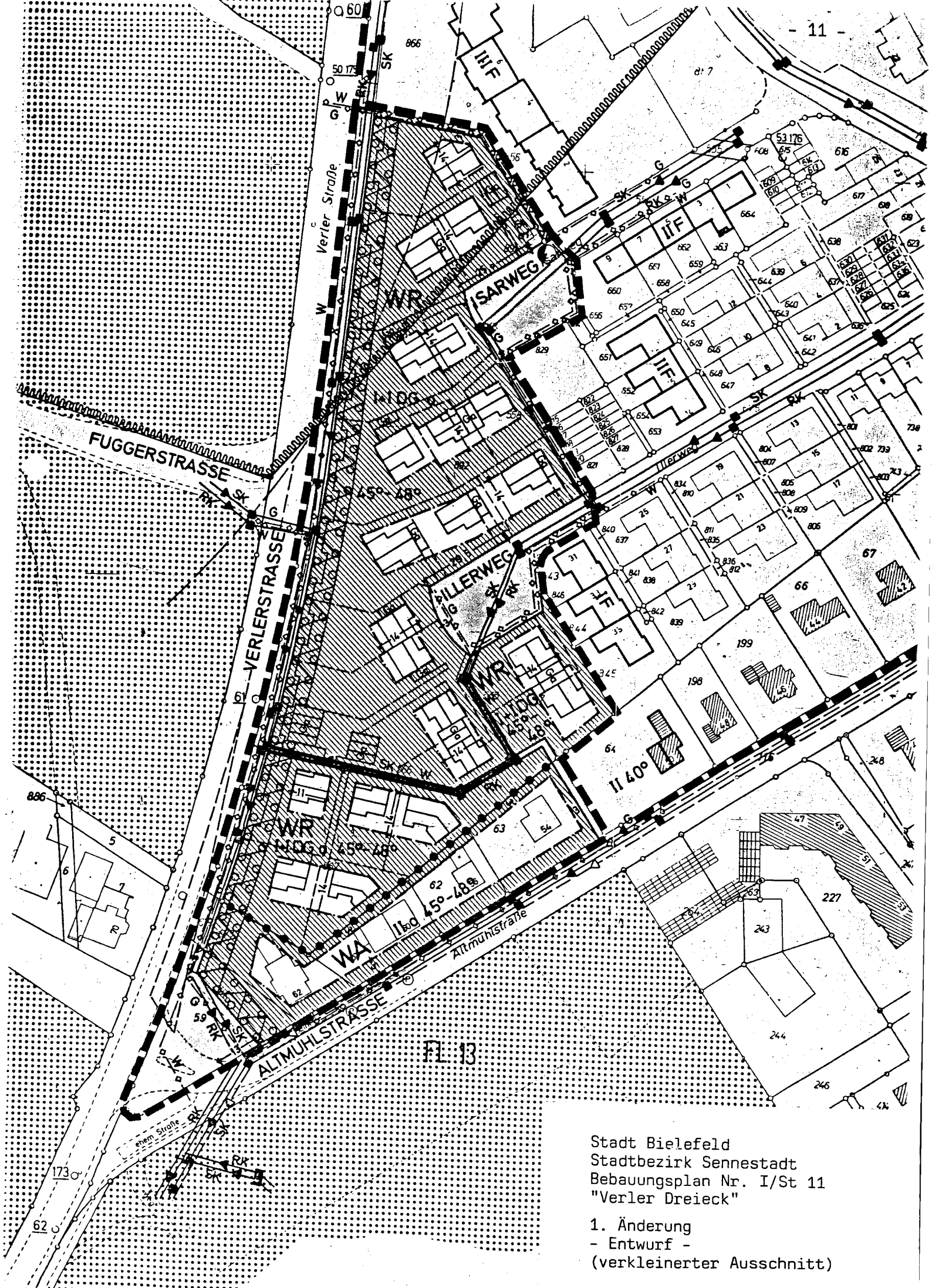
d)

lt



Stadt Bielefeld
Stadtbezirk Sennestadt
Bebauungsplan Nr. I/St 11
"Verler Dreieck"

1. Änderung
- Entwurf -
(Ausschnitt M. 1 : 1000)



Stadt Bielefeld
Stadtbezirk Sennestadt
Bebauungsplan Nr. I/St 11
"Verler Dreieck"

1. Änderung
- Entwurf -
(verkleinerter Ausschnitt)