

Bebauungsplan

Nr.: I / ST 2/7 – NA-

„Marderweg“

Satzung

Begründung

1. Ausfertigung

Vorlage zu Punkt
Bezirksvertretung Sennestadt

16. NOV. 1978

Vorlage zu Punkt
R a t

23. NOV. 1978

Vorlage zu Punkt
Planungsausschuß

21. NOV. 1978

Betr.: Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 2/7 "Marderweg" für das Gebiet der Straße Sprungbachstraße, Keilerweg, Marderweg, Iltisweg, Hermelinweg und Salamanderweg - Stadtbezirk Sennestadt -

Beschlußentwurf:

Der Bebauungsplan Nr. I/St 2/7 "Marderweg" für das Gebiet der Straßen Sprungbachstraße, Keilerweg, Marderweg, Iltisweg, Hermelinweg und Salamanderweg - Stadtbezirk Sennestadt - wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 2 Bundesbaugesetz (BBauG) als Entwurf beschlossen. In das Plangebiet werden gegenüber dem Aufstellungsbeschluß vom 21.02.1978 geringe Grundstücksteilflächen im Bereich der Sprungbachstraße und des Salamanderweges einbezogen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes öffentlich auszulegen.

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die eingetragene Grenzlinie des "räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes" verbindlich.

Da sich die Neuaufstellung des Bebauungsplanes auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken sowie die Grundzüge des Plangebietes nicht berührt werden, wurde aufgrund des Ratsbeschlusses vom 21.02.1978 auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 1 bis 5 verzichtet.

Begründung:

A Allgemeines:

Gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 - BGBI. I S. 2256 - wird der Bebauungsplan Nr. I/St 2/7 für das Gebiet der Straßen Sprungbachstraße, Keilerweg, Marderweg, Iltisweg, Hermelinweg und Salamanderweg - Stadtbezirk Sennestadt - neu aufgestellt.

Der Bebauungsplan umfaßt

- a) das Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/St 2/5, mit Ausnahme einer Teilfläche nördlich der Sprungbachstraße und
- b) ein Teilgebiet zwischen den Straßen Keilerweg und Salamanderweg sowie Marderweg des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/St 2/4.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des betreffenden Gebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlichen Maßnahmen.

B. Planungsgrundsätze und Abwägungen:

Die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. I/St 2/7 ist erforderlich, um die nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Ziele erreichen zu können.

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

Die im Plangebiet bisher unbebauten Baugrundstücke können nach bisherigen Planfestsetzungen überwiegend mehrgeschossig bebaut werden. Durch die neuen Ausweisungen soll dem großen Bedarf nach Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilien-Wohnhäusern auch im Raum Sennestadt 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 entsteht.

- a) Südlich der Sprungbachstraße weist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I/St 2/5 eine mehrgeschossige Bebauung aus; nach diesen Planfestsetzungen ist bisher nur im Einmündungsbereich des Keilerweges in die Sprungbachstraße eine 6-geschossige Bebauung verwirklicht worden.

Im neuen Bebauungsplan sind nunmehr die noch unbebauten Grundstücksflächen für eine Wohnhausbebauung mit 1 bzw. 2 Vollgeschossen ausgewiesen. Diese Bebauung beabsichtigt der Grundstückseigentümer baldmöglichst zu verwirklichen.

- b) Zwischen den Straßen Keilerweg und Iltisweg befindet sich in der Örtlichkeit eine Düne mit erhaltenswertem Baumbestand. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I/St 2/5 weist hier für die städteeigenen Grundstücke eine 1 bis 3-geschossige, terrassenförmige Bebauung aus. Zur Erhaltung dieser Düne und des Baumbestandes wird für diesen Bereich nunmehr nur nördlich des Iltisweges - im Bereich des Wendeplatzes dieser Straße - eine 1-geschossige Bebauung ausgewiesen.

- c) Für die westlich des Marderweges sowie im Verlauf des sich daran anschließenden öffentlichen Fußweges gelegenen Grundstücksflächen setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I/St 2/4 eine als zwingend zulässige 3-geschossige Bebauung mit Unterflurgaragen fest.

Für die betreffenden Grundstücksflächen wird jetzt eine Wohnhausbebauung mit 2 Vollgeschossen und ein als Vollgeschoß anzurechnendes ausgebautes Dachgeschoß in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Die insgesamt drei Vollgeschosse werden als zwingend festgesetzt.

Um zwischen den festgesetzten, zulässigen Wohngebäuden geordnete Freiräume zu erhalten, enthält der Bebauungsplan für die Anlegung von Stellplätzen und Garagen folgende Bestimmungen:

"Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BBauG für Stellplätze und Garagen.

Soweit auf Baugrundstücken oberirdische Stellplätze und Garagen ausgewiesen wurden, sind diese nur auf den dafür vorgesehenen Grundstücksteilflächen zulässig. Falls die erforderlichen Stellplätze und Garagen auf diesen Flächen nicht untergebracht werden können, sind sie auf den dafür besonders ausgewiesenen Grundstücksteilflächen nur in Form von Tiefgaragen, d. h. unterirdischen Garagen im Sinne von § 1 Abs. 1 der Garagenverordnung mit den gleichzeitig festgesetzten Zu- und Abfahrten zulässig."

- d) Für die Baugrundstücke nördlich des Salamanderweges wird anstelle der bisher zulässigen eingeschossigen Bebauung mit Flachdach eine 1-geschossige Bebauung mit geneigten Dächern verbindlich festgesetzt. Diese Änderung entspricht den Bebauungsvorstellungen der Grundstückseigentümer. Eine dementsprechende Bebauungsausweisung wird auch für die noch unbebaute Teilfläche des Flurstückes 840 südlich des Salamanderweges vorgenommen.

Die vorgenannten, gegenüber dem Bebauungsplan Nr. I/St 2/4 vorgenommenen Änderungen der Planfestsetzungen dienen dem schnellen Vollzug der Planung; sie sind im Hinblick auf die bereits vorhandene und geplante Bebauung südlich der Straße Keilerweg zur städtebaulichen Ordnung dieses Teilbereiches angebracht.

- e) Die im neuen Bebauungsplan für die Nutzung der übrigen Baugrundstücke getroffenen Festsetzungen entsprechen den Ausweisungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. I/St 2/4 und I/St 2/5. Ergänzend dazu ist im Mittelbereich südlich des Keilerweges eine Sicherung der Erschließung der hier auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten rückwärtigen Bebauung durch die Ausweisung von "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen" vorgenommen worden. Ein Bedarf für eine Erschließung durch eine öffentliche Verkehrsfläche besteht nicht.

2. Berücksichtigung der Belange des Verkehrs

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um die für einen verkehrsgerechten Ausbau der Erschließungsanlagen erforderlichen Grundstücksflächen als öffentliche Verkehrsflächen zu sichern.

Die im neuen Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen weitgehend den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. I/St 2/4 und I/St 2/5.

Nach den neuen Planfestsetzungen erhält lediglich der öffentliche Fußgängerweg ab Wendeplatz des Iltisweges eine in nordöstliche Richtung geänderte Führung - in 3,00 m Breite - bis zur Sprungbachstraße.

Außerdem ist im neuen Bebauungsplan für den Fußweg zwischen den Wendeplätzen der Straßen Marderweg und Salamanderweg teilweise eine Verbreiterung festgesetzt. Dadurch werden einerseits im Bereich des Salamanderweges eine Kfz-Fahrmöglichkeit zu dem hier von Süden an das Plangebiet heranreichenden vorhandenen Weges und andererseits die notwendige Erschließung der südlich des Fußweges gelegenen Baugrundstücke gesichert.

3. Berücksichtigung der Belange der Freizeit und Erholung

Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sollen die in diesem Stadtgebiet vorhandenen bzw. geplanten öffentlichen Grünzüge (Parkanlagen und Spielplätze) sinnvoll ergänzt werden. Damit wird den Belangen der Freizeitgestaltung und Erholung der Bevölkerung weiter Rechnung getragen. Gleichzeitig wird die im nordöstlichen Bebauungsplangebiet vorhandene Düne mit erhaltenswertem Baumbestand durch die Festsetzung dieser Fläche als öffentliche Grünfläche gesichert.

Außerdem wird im Bebauungsplan der erhaltenswerte Baumbestand im Bereich südlich des Marderweges festgesetzt.

C. Bodenordnung

Die zu einer geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Bebauungsplangebiet 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.

D. Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die städtebäulichen Maßnahmen voraussichtliche Kosten in Höhe von DM 1.350.000,--.

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

E. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG sind alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege anzusehen.

F. Planaufhebung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/St 2/5 und des Bebauungsplanes Nr. I/St 2/4 werden im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. I/St 2/7 durch diesen Plan aufgehoben.

Amt: Planungsamt

Bielefeld, den 25.10.78

Hat vorgelesen
Detmold, den 16. 8. 78
Az.: 35.21.11-1.151.8
Der Regierungspräsident
im Auftrag



[Handwritten signature]

Diese(r) Bebauungsplan(änderung) ist gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 - BGBI. I S. 2256 - am 23. NOV. 1978 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den 30. NOV. 1978

Schwickel
Oberbürgermeister

Grund
Ratsmitglied

Schmans
Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 - BGBI. I S. 2256 - in der Zeit von 29. JAN. 1979 bis 11. DEZ. 1978 öffentlich ausgelegt.

Die Offenlegung wurde am 2. DEZ. 1978 ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld, den 1. FEB. 1979



STADT BIELEFELD
Der Oberstadtdirektor
- Planungsamt -
I.A.

Chm
Stadtoberinspektor

Die in diesem Plan eingetragene Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 - BGBI. I S. 2256 - am _____ vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den _____

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 - BGBI. I S. 2256 - in der Zeit von _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegt.

Die erneute Offenlegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld, den _____

STADT BIELEFELD
Der Oberstadtdirektor
- Planungsamt -
I.A.

~~Die in diesem Plan eingetragene Änderung hat der Rat der Stadt am _____ beschlossen.~~

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 - BGBI. I S. 2256 - und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1974 - GV NW 1975, S. 91 - vom Rat der Stadt am 18. JUNI 1979 als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, den 21. JUNI 1979

Schwickel
Oberbürgermeister

Mann
Ratsmitglied

Schmans
Schriftführer

Genehmigungsvermerk des
Regierungspräsidenten:
