

Bebauungsplan

Nr.: I / ST 8 – EA-

„verlängerte Vennhofallee “

Satzung

Begründung

Begründung:

A) Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 06.07.1979 - BGBI. I. S. 949 - wird der Bebauungsplan Nr. I/St 8 "Verlängerte Vennhofallee" für das Gebiet Lämershagener Straße, Straßen Murgweg, Kinzigweg und Vennhofallee sowie Paderborner Straße/B 68 aufgestellt. Den Aufstellungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan hat der Rat der Stadt bereits am 22.11.1979 gefaßt.

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die eingetragene Grenzlinie des "räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes" verbindlich. Zur Sicherung der Schaffung von öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Lämershagener Straße auf der Grundlage von Bebauungsplanfestsetzungen ist es erforderlich, das Plangebiet gegenüber dem Aufstellungsbeschluß vom 22.11.1979 in westliche Richtung - im Bereich der Lämershagener Straße - zu erweitern.

Der Bebauungsplan 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 Erörterung gegeben. Die eingegangenen Gegenäußerungen wurden nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet und - soweit vertretbar - bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt (siehe hierzu Ausführungen unter Punkt C der Begründung).

B) Planungsgrundsätze und Abwägung:

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

1. Belange des Verkehrs

Durch die vorgesehenen Planfestsetzungen sollen die Voraussetzungen für einen Ausbau von funktionsgerechten öffentlichen Verkehrsflächen geschaffen werden.

Westlich außerhalb des Plangebietes ist nach einem Planfeststellungsverfahren nach Landesstraßengesetz ein neuer Ausbau der sog. "Eikelman-Kreuzung" - Kreuzung der Paderborner Straße/B 68 mit der Verler- und Lämershagener Straße - vorgesehen. Nach diesem Planverfahren soll die Lämershagener Straße eine geänderte - gegenüber dem heutigen Straßenverlauf nach Nordwesten verschobene - Trassenführung erhalten.

Unter Berücksichtigung der Planung im Rahmen des Feststellungsverfahrens nach Landesstraßengesetz ist im Bebauungsplan die Verlängerung der Straße Vennhofallee bis zum Anschluß an die Neutrassierung der Lämershagener Straße ausgewiesen. Diese Ausweisung ist notwendig, um einen verkehrsgerechten Anschluß der "Weststadt" an das überörtliche Verkehrsnetz zu schaffen.

Die "Verlängerte Vennhofallee" soll als 2-spurige Straße mit beidseitigem Fuß- und Radweg ausgebaut werden und der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke dienen.

Für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen westlich der Straße Kinzigweg ist im Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche als ein "für Anlieger befahrbarer Wohnweg" festgesetzt.

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan ist beabsichtigt, die geplante Stadtbahntrasse im Bereich Sennestadt zunächst nordöstlich parallel zur B 68 bis zur Lämershagener Straße und von dort weiter innerhalb der Verkehrsfläche der Straße Vennhofallee zu führen. Diese beabsichtigte Trassenführung ist deshalb im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Die Stadtbahnhaltestelle "Verler Straße" ist im Bereich der Eickelmann-Kreuzung vorgesehen. Diese Haltestelle soll so angelegt werden, daß durch zwei Ausgänge das Gewerbegebiet nordwestlich der Lämershagener Straße und das Wohngebiet nordöstlich der Lämershagener Straße erreicht werden können. Die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes für "park and ride" im Zusammenhang mit dieser geplanten Haltestelle ist im Hinblick auf die Lage der Haltestelle und der Straßenverknüpfungen im westlichen Stadtgebiet verkehrsgerecht. Im Bebauungsplan ist deshalb eine entsprechende öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz - südlich der Straße Vennhofallee ausgewiesen.

2. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie Förderung der Eigen-tumsbildung:

- A) Für den Bereich nordöstlich der "Verlängerten Vennhofallee" bis zu den Straßen Kinzigweg und Murgweg:

Die in diesem Bereich bereits vorhandene Bebauung besteht aus 1- und 2-geschossigen Wohngebäuden. Zur Abrundung dieser vorhandenen Bebauung sowie in Anpassung an die östlich der Straßen Kinzigweg und Murgweg angrenzenden Wohnhausbebauung ist für die infrage stehenden Baugrundstücke die Nutzung als "Reines Wohngebiet" - WR - mit einer zulässigen Bebauung bis zu 2 Vollgeschossen - mit geneigten Dächern - festgesetzt.

- B) Für den Bereich zwischen der Bundesstraße 68/ Paderborner Straße und der Verlängerten Vennhofallee:

Der vorgenannte Bereich ist unmittelbar den Auswirkungen vorhandener und geplanter Verkehrsstraßen und -einrichtungen ausgesetzt. Im Hinblick auf die Verkehrsimmissionen sind deshalb hier folgende zulässige Nutzungen im Bebauungsplan festgesetzt:

1. Allgemeines Wohngebiet - WA - als Erweiterung zur vorhandenen Bebauung südlich der Straße Vennhofallee, wobei sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen allgemein zulässig sind.
2. Öffentliche Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Bepflanzungen in Verbindung mit dem geplanten öffentlichen Parkplatz "park and ride" im Zusammenhang mit der vorgesehenen Stadtbahnhaltestelle (vgl. Punkt 1 der Begründung "Belange des Verkehrs").

3. Berücksichtigungen der Belange des Umweltschutzes

Das Bebauungsplangebiet ist den Lärmwirkungen ausgesetzt, die von den vorhandenen und neu geplanten, verkehrlich stark belasteten Straßen Paderborner Straße/B 68 und Lämershagener Straße ausgehen. Untersuchungen durch die Verwaltung hierzu haben ergeben, daß im Hinblick auf diese Verkehrsimmissionen zum Schutz der geplanten und vorhandenen Wohnhausbebauung folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden müssen:

- a) im Bereich der überwiegend vorhandenen Bebauung entlang der Paderborner Straße/B 68, Nordostseite:

Zum Zwecke des Schallschutzes sind auf den hier ausgewiesenen Grundstücksteilflächen lückenlose Einfriedigungen in einer Höhe von einheitlich 3,50 m - in einem Abstand von mind. 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. von der Plangebietsgrenze - zulässig.

- b) im Bereich nordöstlich der Straße Vennhofallee:

Vor der Errichtung der zulässigen baulichen Anlagen auf den angrenzenden Grundstücksteilflächen nordöstlich der Straße Vennhofallee sind zum Zwecke des Schallschutzes auf den hier ausgewiesenen Grundstücksteilflächen Einfriedigungen in einer Höhe von 2,50 m - in einem Abstand von mind. 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie aus - von den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren auf eigenen Grundstücksflächen und auf eigene Kosten zu errichten.

- c) Die Flächen zwischen den v. g. Einfriedigungen und den Straßenbegrenzungslinien bzw. der Plangebietsgrenze sind als Grünfläche anzulegen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. textliche Festsetzungen Punkt 13 und 23.5).

4. Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet sowie die nördlich und östlich daran angrenzenden Wohngebiete sind geprägt durch eine überwiegend ein- und zweigeschossige Wohnhausbebauung. Zur Abrundung dieser Bausubstanz und zur Anpassung an vorhandene Bebauungen ist für die Baugrundstücke im Plangebiet die Nutzung als "Reines Wohngebiet" - WR - mit einer zulässigen Bebauung bis zu **3** Vollgeschossen - mit geneigten Dächern - festgesetzt. Lediglich für das Teilgebiet südlich der Straße Vennhofallee weist der Bebauungsplan die Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" - WA - aus. Dies ist eine geringe Erweiterung der bereits vorhandenen dementsprechenden Grundstücksnutzung. Die übrigen Planfestsetzungen sind so getroffen, daß der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand weitgehend erhalten bleiben kann.

Zur Verbesserung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes weist der Bebauungsplan im Bereich östlich der neu geplanten "Eickelmann-Kreuzung" eine öffentliche Verkehrsfläche aus, die für eine Aufschüttung und Bepflanzung dieses Bereiches vorgesehen ist. Diese Ausweisung ist notwendig, um die geplante Wohnhausbebauung auch optisch von der verkehrlich stark belasteten "Eickelmann-Kreuzung" zu trennen. Darüber hinaus kann diese Aufschüttung eine Verbesserung und Ergänzung der für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für den Schallschutz bedeuten.

C) Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

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

1. Die Trasse der verlängerten Vennhofallee sollte so festgesetzt werden, daß die Bebaubarkeit der bereits gebildeten Flurstücke nördlich dieser neuen Straßenführung nicht gemindert wird.
2. Die Bebaubarkeit der Flurstücke 2500 und 2502 sollte innerhalb der vorhandenen Flurstücksgrenzen ausgewiesen werden.
3. Verschiebung des Anschlusses der verlängerten Vennhofallee an die Lämershagener Straße in südliche Richtung, damit der Baumbestand auf dem Flurstück 2512 erhalten bleiben kann.
4. Es wird der Vorschlag gemacht, die Vennhofallee niveaufrei an die Lämershagener Straße anzubinden; das bedeutet: Weiterführung der Vennhofallee unter der Lämershagener Straße hindurch bis zur Industriestraße bei gleichzeitigem direkten "Anschluß-arm" von der Vennhofallee zur Lämershagener Straße.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde zwar einem Vorschlag mit einem durchgehenden Lärmschutzwall entlang der Paderborner Straße/B 68 gegenüber anderen Alternativen der Vorzug gegeben. Die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hierzu hat ergeben, daß der damit verbundene notwendige Abbruch des in dem in Frage stehenden Bereich vorhandenen Bestandes an baulichen Anlagen - 4 Wohngebäude, 2-geschossig - nicht vertretbar ist.

Zu 1. - 3.:

Die unter 1 - 3 vorgebrachten Äußerungen konnten bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes durch entsprechende Festsetzungen weitgehend Berücksichtigung finden.

Zu 4.:

Im Rahmen des noch laufenden Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der neuen "Eickelmann-Kreuzung" ist vorgesehen, die "Verlängerte Vennhofallee" von Osten her an die Lämershagener Straße anzuschließen. Diese Planung ist vom Straßenbaulastträger, dem Landesstraßenbauamt, mit der Stadt weitgehend abgestimmt und danach der Anschluß "Verlängerte Vennhofallee" an die Lämershagener Straße vorgesehen. Die beantragte, geänderte Weiterführung der Vennhofallee würde für die Stadt erhebliche Mehrkosten mitsichbringen. Dieses ist nicht vertretbar. Deshalb konnten die unter 4. vorgebrachten Änderungswünsche bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt werden.

D) Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der im Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstücke erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soll zunächst auf freiwilliger Grundlage durch Tausch und An- und Verkauf erfolgen. Die Anwendung der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes über die Enteignung, Umlegung und Grenzregelung bleibt jedoch vorbehalten.

E) Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 1.900.000,-- DM.

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 des § 127 BBauG sind alle zum Ausbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege sowie die öffentliche Grünfläche anzusehen.

Amt:

Planungsamt

Bielefeld, den 23.01.1981