



Bebauungsplan

Nr. I / U 2b-1

„ östliche Speckselheide „

Ortsteil Ummeln

Satzung

Begründung

Begründung

zu dem Bebauungsplan Nr. I/U 2 b - 1 "Östliche Spekselheide"

für das Gebiet Gütersloher Straße (B 61), Föhrenstraße, Zedernstraße, Lindenstraße, Birkenstraße, der Straße "Am Speksel", Buchenstraße, Umlostraße und Magnolienweg
- Stadtbezirk Brackwede -

A. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBI. I S. 2256) wird der Bebauungsplan Nr. I/U 2 b-1 "Östliche Spekselheide" für das Gebiet Gütersloher Straße (B 61), Föhrenstraße, Zedernstraße, Lindenstraße, Birkenstraße, der Straße "Am Speksel", Buchenstraße, Umlostraße und Magnolienweg aufgestellt.

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

B. Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan umfaßt das Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/U 2 c. Die Neuaufstellung ist erforderlich, um die Planfestsetzungen den neuen städtebaulichen Erkenntnissen anzupassen und insbesondere die nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Ziele verwirklichen zu können:

1. Berücksichtigung der Belange des Verkehrs
2. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse
3. Förderung der Eigentumsbildung
4. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
5. Berücksichtigung der Belange von Freizeit, Erholung sowie der sozialen und kulturellen Einrichtungen (Schule)

C. Abwägung

Zu B 1.

1. Allgemeine Gründe für die Berücksichtigung der Belange des Verkehrs

Die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes soll die Voraussetzung für einen funktionsgerechten Ausbau der erforderlichen Erschließungsanlagen schaffen und die dafür notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sichern. Deshalb wurde das gesamte Verkehrs- und Erschließungsnetz dieses Gebietes in Verbindung mit dem angrenzenden Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/U 2 c "Spekselheide" mit folgender Zielsetzung überprüft:

- a) Verbesserung der Wohnruhe innerhalb des Plangebietes durch
 - Reduzierung des Anteiles an öffentlichen Verkehrsflächen,
 - Vermeidung von Straßenführungen, die einen erhöhten Kraftfahrzeug-Durchgangsverkehr zur Folge haben könnten.
- b) Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 61 (Gütersloher Straße) durch
 - Fortfall eines nicht mehr erforderlichen geplanten Straßbenanschlusses (Lindenstraße)

2. Konzeption für das Netz öffentlicher Verkehrsflächen:

Der Anschluß des Plangebietes und des südwestlich angrenzenden Gebietes des Bebauungsplanes Nr. I/U 2 - 1 an das übergeordnete Verkehrsnetz soll im wesentlichen über die Straße "Am Speksel" erfolgen, die auch heute schon eine Verteilerfunktion innerhalb des Plangebietes hat.

Dies ist mit nachstehenden folgenden Wirkungen verbunden:

- Lindenstraße -

Ein Anschluß der Lindenstraße für den Individualverkehr an die B 61 (Gütersloher Straße) ist nach o. g. Zielsetzungen nicht sinnvoll und nicht erforderlich. Dies deckt sich aus folgenden Gründen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

- Im Bereich der Einmündung zur B 61 ist keine Kreuzung mehr vorgesehen;
- südöstlich der B 61 entlang des Trüggelbaches sind Grünflächen dargestellt.

Im Hinblick auf das Gesamtfußwegenetz für den Geltungsbereich dieses und des nordöstlich angrenzenden Bebauungsplanes werden durch entsprechende Festsetzungen die Voraussetzungen dafür geschaffen, daß im Bereich der Lindenstraße (ab Birkenstraße) eine durchgehend zügige zentralgelegene Fußwegverbindung zu den südlich der B 61 gelegenen vorhandenen und geplanten Anlagen (u. a. Sportplätze) und Einrichtungen angelegt werden kann.

- Föhrenstraße -

Aus der vorgesehenen Umwandlung der Lindenstraße in einen Fußweg ergibt sich, daß die Föhrenstraße an ihrem südwestlichen Ende einen Wendepunkt erhalten muß. Der neue Bebauungsplan-Entwurf setzt deshalb hier einen Wendepunkt fest.
(Vgl. hierzu Punkt 3.1 und 4.1)

- Buchenstraße -

Entsprechend den Planungszielen soll die Straße "Am Speksel" für das gesamte Wohngebiet der Spekselheide wie bisher, die innere

Haupterschließungsanlage bilden. Deshalb sieht hier der neue Plan Nr. I/U 2 b-1 für die Buchenstraße im nordöstlichen Bereich eine geänderte Führung mit Anschluß an die Straße "Am Speksel" vor. Dadurch soll vermieden werden, daß sich der Kfz-Verkehr aus den angrenzenden Wohngebieten und der von der Grundschule anfallende Kfz-Verkehr auf die ursprünglich vorgesehene Einmündung der Straße "Kastanienallee" konzentriert und somit eine zu verhindernde Gefahrenquelle entsteht.

3. Für Anlieger befahrbare Wohnwege:

Die Festsetzung von Straßen bzw. Straßenabschnitten als "für Anlieger befahrbare Wohnwege" erfolgt für Bereiche,

- die für das Gesamtstraßennetz lediglich untergeordnete Erschließungsfunktionen erfüllen und
- die aufgrund vorhandener und zulässiger Nutzungen die Voraussetzungen dafür erfüllen.

3.1 Die Akazienstraße im östlichen Teilbereich zwischen Weiden-, Linden- und Föhrenstraße

Zugunsten einer möglichst umwegfreien Anbindung dieses Bereiches an das Gesamtverkehrsnetz erscheint diese Anbindung - über ein Teilstück der Lindenstraße - zweckmäßig.

3.2 Die Weidenstraße

Für den - im wesentlichen für Reinigungs- u. ä. Fahrzeuge - erforderlichen Wendepunkt wird zugunsten eines möglichst geringen Erschließungsaufwandes ein dafür festgesetztes Teilstück des zukünftigen öffentlichen Fußweges (Lindenstraße) genutzt werden.

3.3 Die Straße Magnolienweg im Bereich zwischen der Birkenstraße und der Straße "Am Speksel"

Das betreffende Teilstück des Magnolienweges ist als "nur für Anlieger befahrbarer Wohnweg" ausgewiesen. Hierdurch soll die heute gefahrvolle Straßenkreuzung durch die Verhinderung der Benutzung des angesprochenen Straßenteilstückes durch gebietsfremden Kfz-Verkehr beseitigt werden.

3.4 Nördliches Teilstück der Lindenstraße

Unter Berücksichtigung der hier vorhandenen Situation und der beabsichtigten Planfestsetzung für angrenzende Grundstücke soll auch das nördliche Teilstück der Lindenstraße als "für Anlieger befahrbarer Wohnweg" ausgewiesen werden.

4. Fußwegeführungen:

4.1 Zwischen Lindenstraße und Gütersloher Straße (B 61)

Durch die Festsetzung als "Fußweg" (ab Birkenstraße)

- werden gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen wesentlich reduziert;
- wird die Voraussetzung für die Anlage einer durchgehend zügigen und zentral gelegenen Fußwegeverbindung - für den Geltungsbereich dieses und des nördlich benachbarten Bebauungsplanes - zu den südlich der B 61 gelegenen vorhandenen Anlagen und Einrichtungen geschaffen.

5. Aufhebung von bisher geplanten öffentlichen Verkehrsflächen

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I/U 2 b "Ortszentrum" werden durch den Verzicht auf das geplante Geschäftszentrum die Voraussetzungen für die Ausweisung folgender öffentlicher Verkehrsflächen nicht mehr zwingend notwendig und daher im neuen Bebauungsplan-Entwurf nicht mehr festgesetzt:

5.1 Fußwegeverbindungen

- a) zwischen der Föhrenstraße und der Straße "Magnolienweg",
- b) zwischen der Zedernstraße und der Straße "Magnolienweg",
- c) zwischen der Umlostraße und der Straße "Magnolienweg",
- d) zwischen der Erlenstraße und der Lindenstraße

5.2 Die Erlenstraße

Das übrige Verkehrsnetz entspricht im wesentlichen den Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/U 2 c. Für Teilbereiche werden jedoch die ausgewiesenen entsprechenden Verkehrsflächen dem zwischenzeitlich erfolgten Ausbau angeglichen.

Zu B 2. - 4.

- 2. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse;
- 3. Förderung der Eigentumbildung;
- 4. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Der neue Bebauungsplan enthält gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan für die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise und die Zahl der Vollgeschosse folgende Änderungen:

1. Bereich zwischen Föhrenstraße und Gütersloher Straße (B61)

Die Grundstücksflächen im o. a. Bereich sind im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan für die Nutzung als "Mischgebiet" ausgewiesen.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde unter Berücksichtigung der jetzigen Grundstücksnutzung die in dem Bereich der Föhrenstraße und der Gütersloher Straße gelegenen Flächen als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Im Bebauungsplan ist deshalb nunmehr diese Fläche als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, in dem als Ausnahme auch nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Diese Ausweisung entspricht auch der überwiegend vorhandenen Nutzung (Wohn- und Geschäftsgebäude).

2. Bereich zwischen Buchen-, Umlo- und Kastanienstraße

Für das o. a. Teilgebiet wird gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse von 6 auf 2 reduziert und die überbaubaren Grundstücksflächen so verändert, daß dem Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern in diesem Gebietsteil durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen wird.

3. Bereich zwischen der Straße "Am Speksel", Birkenstraße, Umlostraße und Magnolienweg

Für den o. a. Bereich setzt der neue Planentwurf die Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA₁) fest, (bisher "Reines Wohngebiet" (WR)), in dem die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig sind, um die hier teilweise vorhandene gewerbliche Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

4. Bereich zwischen Föhren-, Zedern- und Birkenstraße

Im neuen Bebauungsplanentwurf ist die Anzahl der Vollgeschosse für den westlichen Teilbereich von 12 - 5 Vollgeschosse auf 5 bzw. 4 Vollgeschosse reduziert worden, um

- a) die nach der Abstandsflächenverordnung notwendigen Abstandsflächen öffentlich-rechtlich zu sichern;
- b) in Anpassung an die Ein- und Zweifamilienhausbebauung auf den Nachbargrundstücken eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Teilbereiches zu gewährleisten

Ein Bedarf für das östlich anschließende ehemals geplante Geschäftszentrum besteht nicht mehr. Deshalb wird auch anstelle "Reines Wohngebiet" (WR) nunmehr "Allgemeines Wohngebiet" (WA) für diese Grundstücksflächen ausgewiesen.

In Anpassung an die bereits westlich vorhandene mehrgeschossige Wohnhausbebauung sollen nunmehr 3 Vollgeschosse (bisher 2 Vollgeschosse) zugelassen werden.

Zu B 5.

Berücksichtigung der Belange von Freizeit, Erholung sowie der sozialen und kulturellen Einrichtungen (Schule)

1. Öffentliche Grünflächen

1.1 Spielplatz an der Föhrenstraße

Im neuen Bebauungsplanentwurf ist nunmehr die nördliche Teilfläche der Flurstücke 1340 nordwestlich der Güterloher Straße als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ausgewiesen. Der auf dieser Grundstücksfläche vorhandene Baumbestand soll erhalten bleiben. Im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Grundstück für die Nutzung als "Mischgebiet" ausgewiesen.

1.2 Aufhebung des bisher geplanten Spielplatzes an der Birkenstraße/Lindenstraße

Im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. I/U 2 c - 1 ist an der Birkenstraße ein neuer größerer Spielplatz festgesetzt, so daß auf den o. a. geplanten öffentlichen Spielplatz verzichtet werden kann. Diese Grundstücksfläche ist nunmehr mit der Nutzung als "Reines Wohngebiet" (WR) ausgewiesen.

1.3 Grünanlage im Einmündungsbereich der Straßen "Am Speksel" und der Umlostraße

Im o. a. Bereich befindet sich eine Buchengruppe, die gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 16 BBauG als erhaltenswerte Baumgruppe festgesetzt und somit die Erhaltung gesichert werden soll. Der Gestaltungsplan enthält als Hinweis die Kennzeichnung "Naturdenkmal". Diese Buchengruppe ist außerdem in der Verordnung zur Sicherung von Naturdenkmälern im Kreis Bielefeld vom 16.06.1972 unter lfd. Nr. 8 erfaßt.

2. Gemeinbedarfsfläche - Schule -

Die Gemeinbedarfsfläche mit dem Nutzungszweck "Schule" ist gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I/U 2 b geringfügig im östlichen Bereich eingeengt worden, weil die betreffenden baulichen Anlagen mit Fertigstellung des Schulzentrums West voraussichtlich nur noch eine Grundschule aufzunehmen haben. Der Flächenbedarf hierfür ist geringer.

D. Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Plangebiet evtl. 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.

E. Kostenschätzung

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I/U 2 c "Spekselheide" entstehen der Stadt durch neuvorgesehene städtebauliche Maßnahmen voraussichtliche Mehrkosten in Höhe von DM 170.000,--, die sich ausschließlich für öffentliche Grünflächen ergeben.

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 sind sämtliche Anlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Ziff. 1-5 BBauG anzusehen.

1. Die Fußwegeverbindung zwischen der Straße "Am Speksel" und der Buchenstraße;
2. die beiden Fußwegeverbindungen zwischen der Gütersloher Straße (B 61) und Föhrenstraße;
3. die Fußwegeverbindung zwischen der Föhrenstraße und Birkenstraße.

G. Planaufhebung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/U 2 b "Ortszentrum" vom 26.11.1968 werden im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. I/U 2 b - 1 "östliche Spekselheide" durch diesen Plan aufgehoben.

Amt:

Planungsamt

Bielefeld, den 28.03.1978

Hat vorgelegt
Detmold, den 30. 3. 78

Az.: 35.21.11 - 17/45

Der Regierungspräsident
im Auftrag

