

Bebauungsplan

Nr. I / U 2b-1

1. Änderung

„ östliche Speckselheide „

Ortsteil Ummeln

Satzung

Begründung

140
149

1. Planfestlegung

Begründung zur 1. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. I/U 2 b-1 "Östliche Spekselheide" für das Gebiet Gütersloher Straße/B 61, Lindenstraße, Föhrenstraße und Zedernstraße - Stadtbezirk Brackwede -

A. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. I/U 2 b-1 "Östliche Spekselheide" für das Gebiet Gütersloher Straße/B 61, Lindenstraße, Föhrenstraße und Zedernstraße im Stadtbezirk Brackwede geändert.

Durch die neuen Planfestsetzungen sollen im Bereich der Lindenstraße, Föhrenstraße, Gütersloherstraße/B 61 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen verkehrsgerechten Anschluß der Lindenstraße sowie der Föhrenstraße (in Verlängerung der Zedernstraße) an die Gütersloher Straße/B 61 geschaffen werden, um dadurch insbesondere den Bewohnern der mehrgeschossigen Wohngebäude an der Zedern und Föhrenstraße sowie den Bewohnern an der Linden- und Akazienstraße ein Ein- und Ausfahren mit ihren Kraftfahrzeugen von bzw. zu der Gütersloher Straße zu ermöglichen.

B. Planungsgrundsätze und Abwägung

Für den hier in Frage stehenden Gesamtbereich zwischen Gütersloher Straße/B 61, Lindenstraße, Föhrenstraße und Zedernstraße hat bereits die ehemalige Gemeinde Ummeln den Bebauungsplan Nr. I/U 2 b - rechtsverbindlich seit dem 29.11.1968 aufgestellt. Darin war nordwestlich der Föhrenstraße/südwestlich der Zedernstraße eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet - WA - mit einer Bebauung bis zu 12 Vollgeschossen ausgewiesen, u. a. mit dem Ziel, hier in den erdgeschossigen Bereichen eine Geschäfts- und Ladennutzung als Einkaufszentrum - "Ortszentrum Ummeln" - anzusiedeln. Zur verkehrlichen Erschließung war dabei die öffentliche Verkehrsfläche der Lindenstraße als "Vollanschluß" an die Gütersloher Straße/B 61 festgesetzt.

Dieses ursprüngliche Planungsziel, an diesem Standort die Errichtung eines Einkaufszentrums in Ummeln zu ermöglichen, wurde zwischenzeitlich aufgegeben, da ein Bedarf für eine derartige Nutzung nicht mehr besteht.

Der Bebauungsplan Nr. I/U 2 b wurde entsprechend überarbeitet, geändert und gelangte unter der Bezeichnung Nr. I/U 2 b-1 im Jahre 1979 (17.09.1979) zur Rechtsverbindlichkeit. Anstelle des ursprünglich vorgesehenen "Einkaufszentrums" im Bereich Zedernstraße/Föhrenstraße wurde nun eine Nutzung als Reines Wohngebiet - WR - mit einer Bebauung bis zu 6 Vollgeschossen ausgewiesen und bei der Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen auf die Anbindung der Lindenstraße an die Gütersloher Straße/B 61 verzichtet. Hierdurch sollte vermieden werden, daß ein Kfz-Durchgangsverkehr durch das Wohngebiet - unter Umgehung der ampelgesteuerten Kreuzungen "Mühle" und "Gröppel" - entsteht und das Wohngebiet somit belastet.

Nach der Verwirklichung der Wohnhausbebauung im Bereich Zedernstraße/Föhrenstraße (nördlich der Zedernstraße: ein Gebäude mit 8 Vollgeschossen; südlich der Zedernstraße: 14 Gebäude mit 3 bzw. 4 Vollgeschossen) und dem damit verbundenen Kfz-Aufkommen müssen die Planungsinhalte neu festgesetzt werden. Bei

149

diesem Planungsvorgang sind insbesondere die verkehrlichen Belange bezüglich eines bisher nicht beabsichtigten und nicht festgesetzten Anschlusses der Lindenstraße an die Gütersloher Straße/B 61 zu überdenken und dabei folgende Sachlage besonders zu berücksichtigen.

Aus der vorgenannten "sehr dichten Bebauung" ergibt sich ein erhöhter Anteil an Kraftfahrzeugen in diesem Bereich. Diese müssen, um die "überörtlichen" Verbindungsstraßen (Gütersloher Straße, Umlostraße, Steinhagener Straße und Brockhagener Straße), welche die Plangebiete umschließen, erreichen zu können, teilweise mitten durch das Plangebiet und somit vorbei an der übrigen, überwiegend durch Einfamilien- und Zweifamilienwohnhäuser geprägten Bebauung geführt werden. Für die Bewohner dieser Bereiche ergeben sich daraus nicht vertretbare negative Auswirkungen. Die Anwohner der Birkenstraße, des Magnolienweges, der Lindenstraße, der Umlostraße, der Straße Am Speksel und an der Zedernstraße haben daher, unterstützt von den Bewohnern der mehrgeschossigen Wohngebäude Zedern-/Föhrenstraße sowie der Vermieterin (Bundesvermögensamt), den Antrag auf Bebauungsplanänderung gestellt (Anlage ① ②).

Bei der Erarbeitung von Lösungsvorschlägen für einen Anschluß aus dem Bereich Föhrenstraße/Lindenstraße an die Gütersloher Straße/B 61 waren insbesondere die Sicherheit und Leichtigkeit des Kfz-Verkehrs auf der Gütersloher Straße, die hohe fallhäufigkeit auf dem hier in Frage stehenden Straßenabschnitt und die vorhandenen Knotenpunkte (ampelgesteuert, Abstand untereinander ca. 800 m) in die Abwägung mit einzustellen.

Die hierzu durchgeführten umfangreichen Untersuchungen führten zu dem Ergebnis, daß

- im Hinblick auf die vollzogene mehrgeschossige, d. h. "konzentrierte" Wohnhausbebauung an der Zedern- und Föhrenstraße,
- bei der bestehenden Absicht weiterer Maßnahmen zum Zwecke der Verkehrsberuhigung in anderen Teilbereichen der Bebauungspläne Nr. I/U 2 c-1 "Westliche Spekselheide" und Nr. I/U 2 b-1 "Östliche Spekselheide" durchzuführen
- sowie im Zusammenhang mit der Absicht einer auf 50 km/h begrenzten Geschwindigkeit auf der Gütersloher Straße/B 61 als Ortsdurchfahrt

die beantragte Anbindung verkehrsgerecht und notwendig ist.

Aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsdichten in den vorgenannten Wohngebieten ergibt sich demzufolge auch ein unterschiedlich starkes Verkehrsaufkommen innerhalb des südlichen Plangebietes. Der gesamte Kfz-Verkehr in diesem Abschnitt des Plangebietes erfolgt bisher über die Birkenstraße, die somit die Funktion einer Wohnsammelstraße übernommen hat.

Das Planungsziel dieser Änderung ist

- Entlastung der Birkenstraße vom Durchgangsverkehr, insbesondere von dem Kfz-Verkehr aus dem mit mehrgeschossigen Gebäuden bebauten Wohngebiet an der Zedern- und Föhrenstraße
- Entflechtung des hohen Kfz-Aufkommens aus dem vorgenannten Wohngebiet mit der dichten Bebauung und dem westlich angrenzenden Wohngebiet an der Akazienstraße
- Umverteilung des Verkehrsaufkommens auf zwei voneinander unabhängigen verkehrsgerechte Anschlüsse an die Gütersloher Straße/B 61

Um dieses Planungsziel zu erreichen, sind im Änderungsplan solche öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen, die die Voraussetzung für zwei eindeutig voneinander getrennt angelegten, direkter verkehrsgerechter Anschlüsse an die Gütersloher Straße/B61 gewährleisten:

- für den Bereich Föhrenstraße/Zedernstraße
- für den Bereich Lindenstraße/Akazienstraße.

Die Planausweisungen setzen für beide Anschlüsse die Zweckbestimmung "für Anlieger befahrbarer Wohnweg" - in der hierzu erforderlichen Breite von 7,5 m - fest. Hierdurch wird insbesondere für die Bewohner an Linden-, Akazien-, Föhren- und Zederstraße - nach entsprechendem Ausbau - einerseits ein verkehrsgerechtes Ein- und Ausfahren mit Kraftfahrzeugen ermöglicht, andererseits ein "Durchfahren" durch das Wohngebiet "Spekselheide" - bei Umfahren der mit Signalanlagen geregelten Kreuzungen "Gröppel" und "Hotel Zur Mühle" - erschwert.

Die Verkehrsflächenausweisung beider geplanter Anschlüsse ist in einem solchen Umfang vorgenommen worden, daß sowohl die Funktion als Teilanschluß (Fahrbeziehungen "rechts Einfahrt, rechts Ausfahrt") als auch als Vollanschluß (Fahrbeziehungen in alle Richtungen rechts/links Einfahrt bzw. Ausfahrt) gewährleistet werden kann.

Bei der Gestaltung der Anschlüsse mit allen Fahrbeziehungen (bei der "verlängerten Zedernstraße" unter Einbeziehung des gegenüberliegenden Bohlenweges als Kreuzung) sind die Anlagen von Linksabbiegespuren auf der Gütersloher Straße/B 61 erforderlich. Notwendige Straßenbreiten für eine verkehrsgerechte Gestaltung dieser Abbiegespuren sind auf der Gütersloher Straße/B 61 vorhanden und - außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - entsprechend dargestellt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen für den Anschluß Lindenstraße sind so festgesetzt, daß hier bei einem entsprechenden Ausbau überwiegend nur stadteigene Flächen in Anspruch genommen werden. Zur Verdeutlichung der Ziele dieses Änderungsplanes, zwei voneinander getrennte Anschlüsse an die Gütersloher Straße/B 61 zu schaffen, sind im Bebauungsplan die hierzu im Rahmen der Durchführung mögliche Maßnahmen einer Trennung der Lindenstraße zum Wendepunkt Föhrenstraße - Baum- und Strauchbepflanzung, Sperrpfosten oder dergl. - dargestellt.

Für einen verkehrsgerechten Ausbau des Anschlusses der "verlängerten" Zedernstraße - in Form eines für Anlieger befahrbaren Weges - ist eine insgesamt 7,50 m breite öffentliche Verkehrsfläche - unter Einbeziehung der hier vorhandenen 2,50 m breiten, stadteigenen Wegefläche - ausgewiesen. Für diese erforderliche Ausbaubreite muß eine 5,50 m breite Teilfläche aus dem nördlich angrenzenden Privatgrundstück in Anspruch genommen werden. Nach neuen Festsetzungen ist es möglich, daß die an das Grundstück nördlich angrenzende öffentliche Grünfläche um ca. 5,50 m reduziert wird, so daß das Wohnbaugrundstück nach Abtretung der für den Straßenausbau benötigten Teilflächen die Flächengröße behält. Die verbleibende öffentliche Grünfläche ist für die Anlage eines Spielplatzes völlig ausreichend.

Die jetzt im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen für Ausfahrten aus dem Wohngebiet zwischen den Straßen Birken-, Zedern- und Föhrenstraße berücksichtigt Anträge von Bürgern im Bereich der Birkenstraße.

Die vorsorglich von Anliegern der Lindenstraße und der Weidenstraße erhobenen Bedenken (Anlage ③) gegen Bebauungsplanänderungen können nach der gegebenen Sachlage keine Berücksichtigung finden. Die v. g. Grundstückseigentümer gelangen durch den geplanten Anschluß der Lindenstraße in den Vorteil einer direkten Aus- und Einfahrtmöglichkeit zur Gütersloher Straße/B 61. Durch die beabsichtigte Trennung der Föhrenstraße von der Lindenstraße wird vermieden, daß die Anlieger der Lindenstraße und der Akazienstraße von dem starken Verkehrsaufkommen in dem angrenzenden dicht bebauten Wohngebiet beeinträchtigt werden.

151

Den Anwohnern an der Linden- und Weidenstraße, die zu der beabsichtigten Bebauungsplanänderung vorsorglich Bedenken vorgebracht haben, soll der Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung zu dieser 1. Änderung mitgeteilt werden.

Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. I/U 2 b-1 "Östliche Spekselheide" hat im Bereich südlich der Lindenstraße Auswirkungen auf Grundstücksteilflächen, die vom Geltungsbereich des hier anschließenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/U 2 c-1 "Westliche Spekselheide" erfaßt werden. Der Bebauungsplan Nr. I/U 2 c-1 "Westliche Spekselheide" ist daher ebenfalls zu ändern.

C. Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen (Anbindung der Linden- und Zedernstraße an die Gütersloher Straße, öffentliche Grünfläche/Spielplatz) voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 500.000,-- DM; hierin sind ca. 180.000,-- DM für das Anlegen einer Linksabbiegespur auf der Gütersloher Straße/B 61 - außerhalb des Plangebietes - enthalten.

Es ist davon auszugehen, daß ein Teil der Kosten durch Anliegerbeiträge nach Baugesetzbuch oder Kommunalabgabengesetz an die Stadt zurückfließt.

D. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen sind sämtliche Anlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Ziffer 1 - 5 BauGB anzusehen.



Blume
Beigeordneter

Bielefeld, 07.08.1987