

Bebauungsplan

Nr. II/1/14.01

„Sieben Hügel“
Wertherstraße, Straße Am Voßberge,
Nordseite des Teutoburger Waldes

Mitte und Schildesche

Satzung

Begründung

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. II/1/14.01

F Begründung

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. II/1/14.01 "Sieben Hügel" für das Gebiet Wertherstraße, Straße Am Voßberge, Nordostseite des Teutoburger Waldes

- Stadtbezirke Schildesche und Mitte -

Allgemeines

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um in diesem Gebiet rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und somit die Voraussetzungen für weitere zum Vollzug des Bauordnungsgesetzes erforderliche Maßnahmen zu erhalten.

Der Flächennutzungsplan stellt dar:

Die Wertherstraße als Bestandteil des Straßennetzes III. Ordnung; den südwestlich daran angrenzenden Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche, untergliedert durch 3 Grünzüge: in südwestlicher Verlängerung des Bürgerparkes, in südwestlicher Verlängerung des Grünzuges Sportfeld auf der Alm, Fachhochschulbereich, Kleingartenanlage Sieben Hügel und Teutoburger Wald, in südwestlicher Verlängerung des Grünzuges anschließend an die Ludwig-Beck-Straße (westlicher Rand des Plangebietes). Südlich an diese Flächen stellt der Flächennutzungsplan die Kleingartenanlage Sieben Hügel dar sowie südlich anschließend die forstwirtschaftlichen Flächen des Teutoburger Waldes.

Die Wertherstraße hat zwischen der Bahnlinie Hamm-Hannover bis zur Voltmannstraße eine Länge von 2,2 Kilometer. Diese Straße erstreckt sich in Südost- und Nordwestrichtung parallel zum Höhenzug des Teutoburger Waldes. Auf der Südwestseite der Straße schließen sich Wohnbauflächen an, die eine Tiefe von 100 bis 250 m haben. Nördlich der vorgenannten Straße liegen große innenstadtnahe Baugebiete, die zum Teil um die Jahrhundertwende entstanden sind, teilweise aber erst in den fünfziger und sechziger Jahren entwickelt wurden. Während in der zeitlich früher liegenden Bebauung, etwa zwischen Bürgerpark und Eisenbahnlinie, außer normalen Straßen und Wegen keine besonderen Aufgänge in das Großerholungsgebiet des Teutoburger Waldes gesichert wurden, folgte die Nachkriegsplanung dem Grundsatz, eine weiterhin durchgehende Bebauung an der Wertherstraße in Richtung Westen zu vermeiden und an den städtebaulich richtigen Stellen Übergänge aus der nördlich der Wertherstraße vorhandenen Bebauung in das Gebiet des Teutoburger Waldes durch Ausweisung von Grünzügen mit Fußgängerwegen zu schaffen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes machen deutlich, daß die genannten 3 Grün- und Fußwegeverbindungen wichtige Verbindungen zwischen dem wohnungsnahen Grünflächensystem im Westen der Stadt und dem Großgrün des Teutoburger Waldes herstellen. Wenn neben reinen Fußwegen auch begleitende Grünflächen angeordnet wurden, so geschah dies auch, um die Bebauung entlang der langgestreckten Straße in überschaubare Bereiche zu gliedern. Diese Gliederungen wurden sinnvollerweise an den Stellen gesucht, an denen auch die Fußwegeverbindungen zwischen Bebauung und Erholungsgebiet des Teutoburger Waldes vorgesehen waren.

Die bauliche Entwicklung hat sich im Plangebiet in den letzten Jahrzehnten an den oben formulierten Planungsgrundsätzen orientiert. Der überwiegende Teil des Gebietes ist inzwischen entsprechend dem z. Z. rechtsverbindlichen Bebauungsplan bebaut, die öffentlichen Grünzüge sind z. T. vorhanden, z. T. befinden sich die für die Anlage erforderlichen Flächen noch in Privatbesitz. Beim o. g. Bebauungsplan handelt es sich um einen 1957/58 aufgestellten Durchführungsplan nach den Bestimmungen des Aufbaugesetzes NW, der seit dem 15.03.1958 rechtsverbindlich ist und dessen Ziele - unter Berücksichtigung der eingetretenen Entwicklung - im wesentlichen weiter bestehen. Ihre Sicherung ist der hauptsächliche Grund für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes.

Natürliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Nordhang des Teutoburger Waldes. Das Gelände fällt hier relativ steil ab. Der vorhandene Waldbestand sowie die potentiell natürliche Vegetation wird im wesentlichen von Buchenwäldern gebildet. Der Gebirgszug des Teutoburger Waldes prägt in erster Linie das Regionalklima in der Leeseite des Kammes. Während es im Staubbereich zu einer Windzunahme mit max. Werten der Geschwindigkeit in Kammhöhe kommt, nimmt die Windgeschwindigkeit auf der windabgewandten Seite wieder ab; allerdings steigt durch Turbulenzen die Böigkeit des Windes im oberen Hangbereich der Leeseite. Bei windschwachen Strahlungswetterlagen wird die Ausbildung lokaler Windsysteme wie Berg- und Talwinde oder Hangwinde im Bereich des Teutoburger Waldes oder Flurwinde im Stadtbereich von Bielefeld begünstigt. Die vertikale Mächtigkeit dieser Winde ist gering (unter 100 m); die Horizontal-Geschwindigkeit beträgt wegen der kleinen Reliefenergie nur wenige Meter pro Sekunde.

Aufgrund der durch den Teutoburger Wald und das Wiehengebirge geschützten Lage weist Bielefeld eine hohe Anzahl von Schwachwindperioden auf. Während dieser Zeit wird bevorzugt im Winterhalbjahr eine Belastung der Menschen durch hohe Schadstoffkonzentration in der Luft bewirkt, die allerdings durch die beschriebenen lokalen Windsysteme gemindert wird.

Die nördlichen Hänge des Teutoburger Waldes haben einen im allgemeinen ausgeglichenen Wasserhaushalt im Jahresverlauf; sie dienen auch der Grundwasserneubildung. Die geschlossenen Hochwaldflächen aus Laubbäumen, vor allem der Buche, sind als Bruteinstände für Greifvögel, insbesondere den Habicht, von Bedeutung.

Der im Plangebiet vorhandene Wald steht in seinem südwestlichen Teilbereich auf einem verfüllten Steinbruch. Diese Fläche (siehe Bestandsplan) ist im Verzeichnis der Altdeponien unter der Nr. 221 als Bodendeponie aufgeführt. Aufgrund durchgeführter Untersuchungen (s. Anlage 1) kann davon ausgegangen werden, daß negative Einflüsse auf das Plangebiet ausgeschlossen sind.

Beabsichtigte Siedlungsentwicklung und Flächennutzung/Abwägung mit anderen Belangen

Grundsätzlich müssen bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes auch folgende Gesichtspunkte beachtet werden:

- die Ermöglichung von weiteren baulichen Verdichtungen im innerstädtischen Bereich, um dem auch in Zukunft entstehenden Bedarf nach neuen Wohnungen nicht durch (landschaftsschädliche) Ausweisung neuer Wohnbauflächen am Stadtrand entsprechen zu müssen.

- die Interessen von Privateigentümern an der möglichst rentablen Verwertung ihrer Grundstücke, insbesondere im Bereich des bisher noch nicht ausgebauten Grünzuges in der Südverlängerung des Grünzuges entlang der Fachhochschule.

Angesichts der besonderen Funktion dieses Gebietes für Stadtklima und Wasserhaushalt (vergleiche den Absatz "Natürliche Gegebenheiten des Plangebietes") und der besonderen Bedeutung der beschriebenen Grünzüge für die Erholung und das Stadtklima wie auch für die städtebauliche Gliederung der Siedlung müssen diese Belange gegen die vorne formulierten Planungsgrundsätze abgewogen werden. Zwar ist das Interesse privater Grundeigentümer an einer möglichst wirtschaftlichen Verwertung ihrer Flächen legitim; es findet seine Grenze jedoch dort, wo wichtige öffentliche Belange diesem Interesse vorgehen. Schon in den Planungen zum 1958 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan wurde deutlich, daß sich die Einräumung von Bebauungsmöglichkeiten bzw. die Freihaltung von bestimmten Flächen für Grünzüge nicht an einer möglichst weitgehenden Gleichverteilung der Begünstigungen bzw. Nutzungseinschränkungen für die verschiedenen Grundeigentümer orientieren kann, sondern funktionellen städtebaulichen Erfordernissen folgen muß. Daß es hierbei zu ungleichgewichtigen Begünstigungen bzw. Nutzungsbeschränkungen für das Eigentum verschiedener Grundeigentümer kommen kann, liegt in der Natur der Sache.

Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich daher, daß

- zur Wahrung der siedlungsgeschichtlichen Kontinuität
- zur Sicherung der Verbindungsfunktion der Grünzüge zwischen den Wohngebieten im Bielefelder Westen und dem Erholungsgrün des Teutoburger Waldes und
- zur Wahrung der positiven Auswirkungen einer starken Durchgrünung auf das Stadtklima

eine Orientierung an den im vorstehenden beschriebenen Grundsätzen für die Planung weiterhin beibehalten werden muß.

Das heißt insbesondere:

- nur noch geringfügige weitere bauliche Verdichtung im Plangebiet; die überbaubaren Flächen sind soweit reduziert worden, daß der Bestand gesichert und eine ihm angegliche Schließung der wenigen vorhandenen Baulücken ermöglicht wird.
- Sicherung und ihrer Funktion entsprechender Ausbau der vorhandenen Grünzüge
 - o Der Grünzug zwischen Roonstraße und Straße Sieben Hügel wird so auf eine noch vertretbare Breite reduziert, daß hierdurch östlich angrenzend noch zwei Baugrundstücke ausgewiesen werden können und die Möglichkeit, diesen Grünzug zu realisieren wesentlich verbessert wird.
 - o Die vorhandenen Kleingartenanlagen sowie die an sie grenzenden Teile der Hausgärten, die zu ihrer Abrundung geeignet erscheinen, werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt, da sie in Verbindung mit den Grünzügen wichtige Funktionen für die Gestaltung des Gebietes und die Naherholung haben und diese hier die private gärtnerische Nutzung überwiegen.
- Wahrung des für dieses Gebiet typischen Ortsbildes

Gestalterische Grundsätze

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, die gewährleisten sollen, daß der Charakter des vorhandenen Ortsbildes auch in Zukunft gewahrt bleibt. Durch die Beschränkung der Baukörperbreite und Baukörperlänge (siehe textliche Festsetzungen, Seite 16 und die Einschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude (siehe textliche Festsetzungen, Seite 15 wird verhindert, daß eine über die gegenwärtige Nutzungsdichte hinausgehende Verdichtung erfolgt.

Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen sind alle vorhanden.

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

Bodenordnung

Zur Realisierung der Planungsziele ist eine Umlegung nicht erforderlich. Allerdings wird zur Durchsetzung des Zieles, die Grünverbindung in der Verlängerung des Grünzuges entlang der Fachhochschule als öffentliche Grünfläche auszubauen, der Erwerb von Flächen durch die Stadt Bielefeld notwendig.

Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die Realisierung der Maßnahmen auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes Kosten

- für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen	ca. 20.000,-- DM
- für den Ausbau der öffentlichen Grünflächen	ca. 200.000,-- DM
- für Grunderwerb der öffentlichen Grünflächen	ca. 170.000,-- DM
	ca. 390.000,-- DM

Es ist davon auszugehen, daß ein Teil dieser Kosten durch Erschließungsbeiträge an die Stadt Bielefeld zurückfließt.



Mausbach
Beigeordneter

Bielefeld, 26.04.1991

Diese(r) Bebauungsplan/Bebauungsplan-
änderung ist gemäß §§ 2 (1), 3 (2)/
§§ 2 (1) + (4), 3 (2) BauGB am
vom Rat der Stadt als
Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Plan hat einschließlich des
Textes und der Begründung gemäß § 3
(2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom
bis öffentlich

lich ausgelegt.

Die Offenlegung wurde am

ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
i. A.

Die in diesem Plan eingetragenen
Änderungen des Bebauungsplanes sind
gemäß § 2 (1) und § 3 (2) + (3) BauGB
vom Rat der Stadt als Entwurf be-
schlossen worden.

Bielefeld,

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Plan mit dem Änderungsplan hat
einschließlich des Textes und der B-
gründung gemäß § 3 (2) + (3) BauGB
als Entwurf in der Zeit vom
bis erneut

öffentlich ausgelegt.

Die erneute Offenlegung wurde am

ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
i. A.

Die in diesem Plan eingetragenen
Änderungen hat der Rat der Stadt am
beschlossen.

Dieser Plan - mit dem Ergänzungsplan/
~~Offenlegungsplan~~ - ist gemäß § 10/
~~§§ 10, 13~~ BauGB und § 4 (1) der Ge-
meindeordnung NW vom Rat der Stadt am
27. Juni 1991 als Satzung beschlossen
worden.

Bielefeld, **28. Juni 1991**

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Plan wurde gem. § 11 Bau-
gesetzbuch am 18.7.1991 angezeigt.
Siehe Verfügung des Regierungs-
präsidenten vom 11.10.1991

Detmold, 11. OKT. 91

Der Regierungspräsident
i. A.

[Handwritten Signature]

Az.: 85.21 11-1 B/136

