

Bebauungsplan

Nr. II/G10

„Lohmannshof“

Dornberg

Satzung

Begründung

II.

- Begründung -

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. II/G 10 für das Gebiet
"Lohmanns Hof" - Stadtbezirk Dornberg -

A.

- Allgemeines -

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung für das Gebiet zwischen der zukünftigen Stadtbahnlinie Universität/Dornberg - Wohngebiet Wellensiek - Wertherstraße- zukünftige Straßenspanne Dornberg - "Lohmanns Hof". Er bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 24. Febr. 1977 beschlossen, daß ein Bebauungsplan für das vorgenannte Gebiet aufgestellt werden soll.

B.

- Planungsziele und-zwecke -

Die Bevölkerungsstatistik der Stadt Bielefeld zeigt eine bestimmte Abwanderungsquote auf. U. a. ist daraus zu erkennen, daß im Stadtgebiet ein erheblicher Bedarf an baureifen Grundstücken insbesondere für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern besteht, der bisher aus verschiedenen Gründen nicht abgedeckt werden konnte. Ziel der Stadt Bielefeld ist es daher, geeignete zusätzliche Bauflächen für eine baldmögliche Bebauung aufzubereiten und der Bebauung zuzuführen.

Zur Deckung des vorgenannten Bedarfes nördlich des Teutoburger Waldes sind in besonderem Maße Grundstücksflächen westlich des Wohngebietes Wellensiek im Stadtbezirk Dornberg geeignet, da

- 1.) sie in der Nähe der Universität Bielefeld liegen, die mit zur Zeit ca. 15 000 Studenten und Bediensteten eine der größten tertiären Arbeitsstätten der Stadt darstellt;
- 2.) der Dornberger Raum in der Randzone des Naturparkes Teutoburger Wald als zukünftiges Wohngebiet besonders geeignet ist;
- 3.) der Raum Dornberg nach dem Konzept zur Förderung und zum Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs an einer zukünftigen Stadtbahnstrecke liegt und somit besonders günstige Verkehrsbeziehungen zum Zentrum der Stadt Bielefeld und zu innenstadtnahen Arbeitsplätzen erhalten wird;

Das hier in Frage stehende Baugebiet soll einen Teil des im Dornberger Raum insgesamt abzudeckenden Wohnungsbedarfes aufnehmen.

Das Gebiet liegt unmittelbar westlich des vorhandenen Wohngebietes Wellensiek und ist sowohl zur Aufnahme der Mantelbevölkerung der Universität wie auch sonstiger Bevölkerungsgruppen dieser Stadt geeignet.

Zweck des Bebauungsplanes ist es, durch die Aufschließung und Bebauung der im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen Grundstücke die Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern auf eine angemessene Weise zu verringern.

Die Stadt Bielefeld hat bewußt zur Abdeckung des vorgenannten Wohnraumdefizites größere, zusammenhängende Flächen gezielt erworben, um sie nunmehr gemeinsam und zügig aufzuschließen und der Bebauung zuzuführen. Durch diese größere städtebauliche Maßnahme soll gleichzeitig die Eingliederung der Universität in die Baustruktur der Stadt verbessert werden.

C.

- Planungsgrundsätze und Abwägung -

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um für die im Plangebiet gelegenen Flächen die Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu treffen. Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt. Insbesondere sind bei den Planfestsetzungen berücksichtigt:

- 1.) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
durch die Ausweisung von Grundstücksflächen für die Nutzung als Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet und Kerngebiet;
- 2.) die Wohnbedürfnisse,
sollen durch die Zulässigkeit von unterschiedlichsten Hausformen in freistehenden Wohnhäusern, Reihenhäusern Hausgruppen, Gartenhof- und Atriumhäusern, Mehrfamilienhäusern und **ein Studentenwohnheim** erfüllt werden;
- 3.) die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Bildungswesens; durch die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kirchenzentrum und Kindergarten sowie durch die Ausweisung von öffentlichen Kinderspiel- und Bolzplätzen;
hierzu wird im übrigen betont, daß das geplante Wohngebiet durch die öffentlichen Nahverkehrsmittel - Stadtbahn und Autobuslinie - mit den vorhandenen sozialen und kulturellen Einrichtungen im übrigen Stadtgebiet verbunden werden soll;
- 4.) die Belange von Personen, die nach ihren persönlichen Lebensumständen besondere Hilfen und Einrichtungen bedürfen
durch die Ausweisung eines **Studentenwohnheimes mit Haus der offenen Tür** und eines **Kirchenzentrums** in der Nähe der Universität;

5.) die Belange des Bildungswesens

werden unter Beachtung der vorhandenen Grundschule im unmittelbar östlich angrenzenden Wohngebiet Wellensiek und durch die vorhandene Universität erfüllt. Alle anderen Bildungseinrichtungen in der Stadt können mit einem Nahverkehrsmittel erreicht werden;

6.) die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

durch die Ausweisung eines neuen evangelischen Kirchenzentrums. Sonstige dementsprechende erforderliche Einrichtungen für das neue Wohngebiet sind im ^{östl.} angrenzenden Wohngebiet Wellensiek vorhanden;

7.) die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung

durch die Ausweisung von größeren Flächen als Baugrundstücke für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern;

8.) die natürlichen Gegebenheiten sowie die Entwicklung der Landschaft und die Landschaft als Erholungsraum

durch die Begrenzung des Wohnbaugebietes zum Naturpark Teutoburger Wald hin und durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit Fußgängerverbindungs wegen zum Großerholungsgrün Teutoburger Wald;

9.) die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

durch die Erhaltung des wertvollen Baumbestandes (Eichen) im Bereich der ehemaligen Hofstelle Lohmann und des Waldbestandes zwischen dem vorhandenen Wohnbaugebiet Wellensiek und dem Neubaugebiet sowie die weitgehende Berücksichtigung der Topografie bei Festsetzungen für die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücksflächen. Die lockere verhältnismäßig niedrige 1-2-geschossige Bebauung soll sich möglichst in die Landschaft und Umgebung einfügen. Im Hinblick auf das vorhandene angrenzende Wohngebiet Wellensiek sind auch für das neue Wohnbaugebiet vorwiegend geneigte Dachflächen festgesetzt. Um das neue Wohnbaugebiet eigenständig gestalterisch zu prägen, soll das Plangebiet in Nordsüdrichtung **architektonisch mit Fußgängerbereichen und Plätzen durchgebildet werden. Nach den Planfestsetzungen wird die geschlossene Bebauung im Fußgängerbereich durch eine lockere Bebauung unterbrochen;**

10.) die Belange des Umweltschutzes

Um die Luftverschmutzung in dem betreffenden Stadtgebiet zu vermeiden, soll die Verwendung von erheblich verunreinigenden Stoffen wie Kohle und Öl für die Beheizung aller baulichen Anlagen ausgeschlossen werden. Das Neubaugebiet soll deshalb über Fernleitungen an eine **außerhalb des Bebauungsplangebietes liegende Energiezentrale angeschlossen werden. Sollte diese Anlage aus wirtschaftlichen Gründen entfallen müssen, wird die Verwendung von Gas für die Beheizung der baulichen Anlagen sichergestellt.**

Zur Abschirmung des Verkehrslärms zum neuen Wohngebiet im Bereich der Straßenkreuzung Spange Dornberg/Wertherstraße wird auf hier gelegenen Grundstücksteilflächen ein Lärmschutzwall bis zu einer maximalen Höhe von 2 m über Straßenoberkante festgesetzt;

Die auf Grundstücksteilflächen im südöstlichen Plangebiet ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist als Abschirmung zu den südlich angrenzenden vorhandenen Betrieben (Kraftfahrzeugwerkstatt und Anlieferungslager einer Brauerei) festgesetzt worden. Die nördlich dieser öffentlichen Grünfläche gelegenen Grundstücke sind mit Rücksicht auf die vorgenannten Betriebe für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt;

11.) die Belange von Sport, Freizeit und Erholung,

durch die im Bebauungsplan vorgesehene Anlegung von Bolz- und Spielplätzen, eines öffentlichen Schulsportplatzes, von öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Fußgängerwegen als Verbindungen zum Großerholungsgrün Teutoburger Wald;

12.) die Belange der Wirtschaft,

durch die Festsetzung eines Einkaufszentrums im nördlichen Plangebiet;

13.) die Belange des Verkehrs einschließlich einer mit der angestrebten Entwicklung abgestimmten Verkehrsbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr

nach der städtebaulichen Planung für das betreffende Stadtgebiet ist eine Hapterschließung des Gebietes von der Landstraße 785 (Wertherstraße) aus, vorgesehen. Diese Hapterschließungsstraße soll weiter nördlich eine Verbindung an den geplanten Universitäts- Nordanbinder erhalten. Nach Ausbau des Universitätsnordanbinders und der verlängerten Schloßhofstraße werden heute bestehende Verbindungsstraßen zwischen den Wohngebieten Wellensiek und Rottmannshof aufgegeben werden müssen, um sicherzustellen, daß weder die vorgenannten Wohngebiete noch das Neubaugebiet vom Kfz- Durchgangsverkehr von oder zur Universität zusätzlich belastet werden.

An die Hapterschließung soll eine ringförmige Wohnerschließungsstraße angeschlossen werden. Es ist beabsichtigt, die Baugrundstücke über einen Hapterschließungsring (Wohnsammelstraße) und zusätzliche einzelne Stichstraßen zu erschließen.

Zwischen den Wohnbaugebieten Wellensiek und dem Bebauungsplangebiet ist im nördlichen Planbereich eine Straßenverbindung vorgesehen, damit eine Fahrverbindung zwischen dem Neubaugebiet und dem östlich angrenzenden Wohnbaugebiet hergestellt wird. Außerdem soll durch diese einzige Fahrverbindung erreicht werden, daß ortsfremder Kfz-Durchgangsverkehr weitgehend aus dem Wohngebiet Wellensiek und aus dem Neubaugebiet herausgehalten wird. Dies soll zu einer Beruhigung beider Wohnbereiche beitragen. Die damit zum Teil verbundenen Umwegfahrten sind hinzunehmen.

Im nördlichen Plangebiet ist in Verbindung mit dem Einkaufsbereich eine Haltestelle der Stadtbahn vorgesehen.

Da mit dem Ausbau der Stadtbahnlinien bis zum Neubaugebiet in absehbarer Zeit nicht gerechnet werden kann, wird durch das neue Wohngebiet zunächst eine Buslinie geführt werden, die zugleich das vorhandene Wohngebiet Wellensiek an das öffentliche Nahverkehrsmittelnetz anschließt.

D.

- Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung -

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden die Verkehrserschließung zwischen dem Wellensiek, dem Neubaugebiet, Rottmanns Hof und Universität, die Struktur der Bebauung, insbesondere im Bereich der Nord-Süd Fußgängerzone und der Anteil der im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- oder Zweifamilienhäuser erörtert.

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu den Planungsalternativen eingegangenen Gegenäußerungen wurden nach städtebaulichen Gesichtspunkten geprüft. Folgende Änderungsvorschläge konnten bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes II/G 10 "Lohmanns Hof" berücksichtigt werden:

1. - Verkehrserschließung -

- a) Nach einer erneuten Überprüfung der Verkehrslösungen wird es für richtig gehalten, in dem betreffenden Bereich nur eine Fahrverbindung zwischen den angesprochenen Wohngebieten auszuweisen.
- b) Nach dem Ausbau des Universitätsnordanbinders und die Verlängerung der Schloßhofstraße wird das Neubaugebiet - wie im Bebauungsplan festgesetzt - auch von Norden über die Hauptschließungsstraße "Spange Dornberg" erschlossen.
- c) Zu den Anregungen hinsichtlich der Verkehrsverbindung zwischen den vorhandenen Wohngebieten Rottmannshof und Wellensiek ist vorgesehen, daß nach Ausbau des Universitätsnordanbinders und der verlängerten Schloßhofstraße die heute bestehende Verbindungsstraße zwischen den Wohngebieten Wellensiek und Rottmannshof aufgegeben werden muß, um sicherzustellen, daß weder die vorgenannten Wohngebiete noch das Neubaugebiet vom Durchgangsverkehr von oder zur Universität zusätzlich belastet werden.

Eine endgültige Entscheidung hierüber ist jedoch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Universitätsgelände zu treffen und berührt den Planbereich für das neue Wohnbaugebiet nicht.

2. - Struktur der Bebauung -

- a) Im Bebauungsplan ist in Nord-Süd-Richtung ein baulich eingefußter Hauptfußgängerbereich mit Plätzen vorgesehen. Teilweise ist nunmehr anstelle einer geschlossenen Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch wird eine von mehreren Bürgern gewünschte Auflockerung der Bebauung entlang des Fußgängerbereiches **erreicht**.
- b) Im Bereich der geschlossenen Bebauung im Fußgängerbereich ist sowohl Mietwohnungsbau als auch der Bau von Einfamilienhaus-Reihenhäusern nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich, so daß hier der von verschiedenen Bürgern geforderte höhere Anteil bis zu 70 % an Einfamilienhäusern - bei Bedarf - erfüllt werden kann.
- c) Im Bebauungsplan sind die Baugrundstücke überwiegend für die Errichtung von freistehenden Wohnhäusern, Gartenhof- und Atriumhäusern sowie Reihenhäusern ausgewiesen.
- d) Unter Berücksichtigung der vorhandenen beiden Gewerbetriebe nördlich der Wertherstraße sind die hier im Plangebiet gelegenen südlichen Grundstücksflächen als **Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden**.
- e) Die Grundstücksflächen im Fußgängerbereich südlich der Planstraße Nord sind für die Errichtung von Wohnhäusern bis maximal 3 Geschosse mit geneigten Dächern festgesetzt. Die Grundstücksflächen nördlich der genannten Planstraße sind für besondere Einrichtungen wie Studentenwohnheim und Einkaufszentrum vorgesehen. Für diese baulichen Anlagen sind entsprechend der vorgesehenen Nutzung höhere Geschosshöhen festgesetzt worden.

E.

- Bodenordnung -

Im Bebauungsplangebiet sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich, da die Stadt Bielefeld weitgehend Eigentümerin der Grundstücksflächen im Planbereich ist. Die Anwendung der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes über die Enteignung bleibt vorbehalten.

F.

- Kostenschätzung -

Die Stadt beabsichtigt die Maßnahmen für die Erschließung zügig durchzuführen und damit Ende des Jahres zu beginnen. Die auf die Stadt entfallenden Kosten werden haushaltsrechtlich gesichert. Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten:

1.) Grunderwerb, Abbruch und Entschädigung	3.570.000,-- DM
2.) Straßen, Wege, öffentliche Parkflächen und Beleuchtung	5.500.000,-- DM
3.) Entsorgungsanlagen	1.500.000,-- DM
4.) Öffentliche Grünanlagen, Kinderspielplätze, Bolzplatz, Schulsportanlage	1.250.000,-- DM

Die überschläglich ermittelten Kosten betragen insgesamt: 11.820.000,- DM

Ein Teil der Kosten fließt durch Anliegerbeiträge nach dem Bundesbaugesetz an die Stadt Bielefeld zurück.

G.

- Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG -

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG sind alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege, öffentlichen Grünflächen, die öffentlichen Fußgänger- und Radfahrverbindungswege sowie die öffentlichen Kinderspiel- und Bolzplätze anzusehen, soweit sie der Erschließung des Baugebietes dienen.

Amt:
Planungsamt

Bielefeld, den 27. 05. 1977