

Bebauungsplan

Nr. II / J26

„Homannsweg / Markscheide“

„Straße Köckerwald im Osten, Straße Markscheide im Süden, freie Landschaft im Nordwesten, Homannsweg im Norden“

Jöllennebeck

Satzung

Begründung

Begründung

zum Bebauungsplan II/J 26 "Homannsweg / Markscheide"

für das Gebiet begrenzt durch die Straße Köckerwald im Osten, die Straße Markscheide im Süden, die freie Landschaft im Nordwesten und den Homannsweg im Norden.

-Stadtbezirk Jöllenneck-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß

1. Allgemeines

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 26 "Homannsweg / Markscheide" ist erforderlich, um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Plangebietes zu treffen. Hierdurch werden die Voraussetzungen für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches notwendigen Maßnahmen getroffen. Außerdem wird hierdurch ein Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung im Sinne des § 1 BauGB-MaßnG geleistet.

Mit der Erstaufstellung dieses Bebauungsplanes wird gleichzeitig auch die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB vorgenommen.

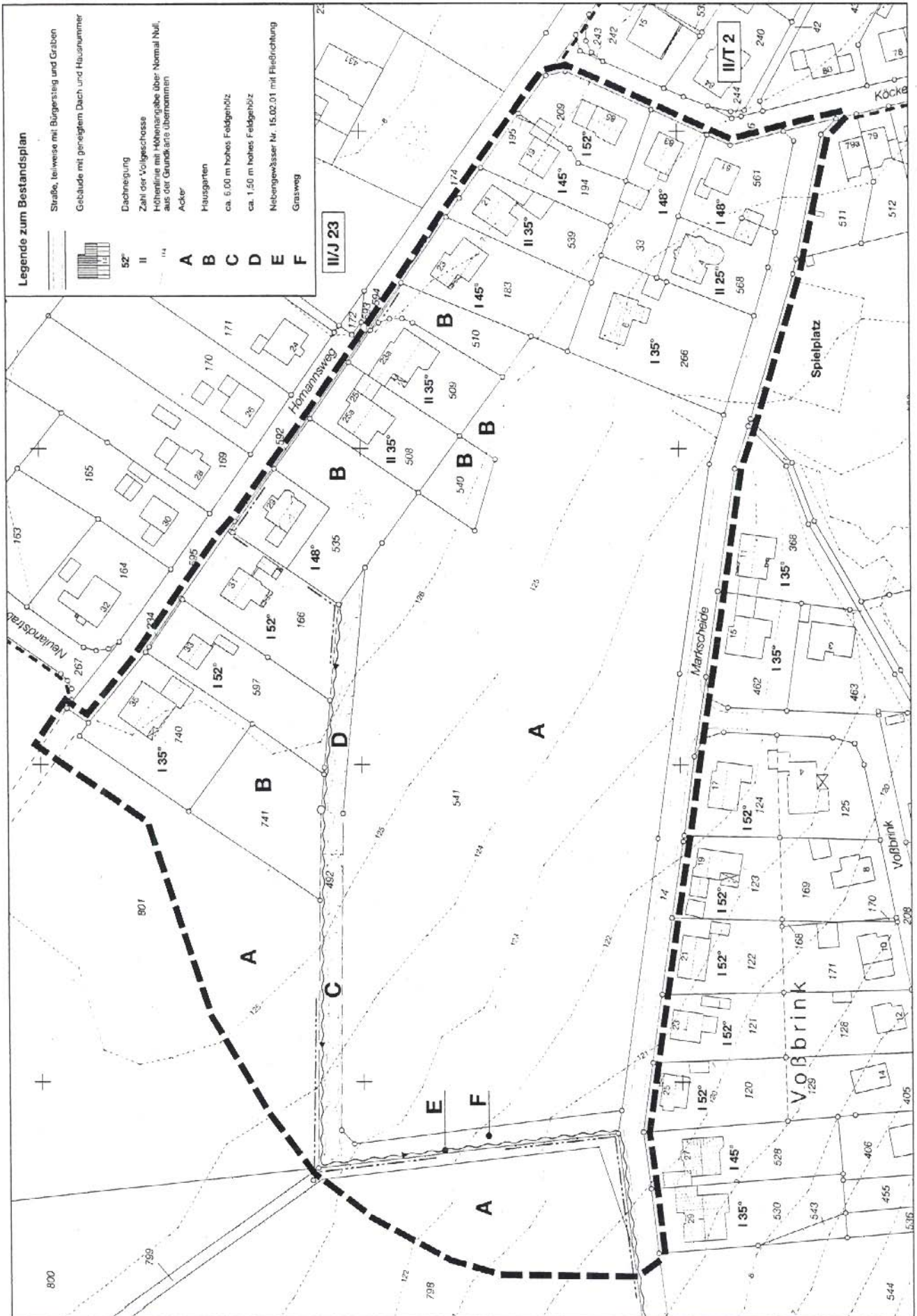
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das nach Südwesten hin abfallende Gelände des Plangebietes zwischen den Straßen Homannsweg und Markscheide ist zum einen durch Wohnbebauung und zum anderen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.

Beiderseits des Homannsweges und auf der Südseite der Straße Markscheide ist eine nahezu lückenlose ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit Einzelhäusern vorhanden.

Innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt ein abknickendes Flurstück eines ehemaligen Gemeindeweges. Am nördlichen und westlichen Rand dieses Flurstückes befindet sich innerhalb der Fläche ein Graben, der die Vorflut für Felddrainagen bildet. Der ca. 180 m parallel zur Markscheide verlaufende Teil dieses ehemaligen Weges ist in seiner westlichen Hälfte auf einer Länge von 100 m mit einem ca. 20 Jahre alten Feldgehölz bestanden. Als Ergänzung zu diesem Feldgehölz wurde das verbleibende östliche Teilstück vor einigen Jahren im Vorgriff auf den Landschaftsplan West ebenfalls mit heimischen Gehölzen bepflanzt.

Südlich der Straße Markscheide, zwischen den Straßen Köckerwald und Voßbrink, befindet sich ein Spielplatz.



3. Bisherige Flächenausweisungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der heute unbebaute Teil des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der heute bebaute Teil des Plangebietes ist überwiegend als Wohnbaufläche und eine Fläche in dem Bereich des Flurstückes 510 als Grünfläche dargestellt.

4. Planungsgrundsätze und Abwägung

Die heute landwirtschaftlich genutzten Teilflächen des Bebauungsplangebietes sind auf drei Seiten von einer Wohnbebauung, im wesentlichen mit freistehenden Einzelhäusern, umschlossen. Nördlich des Homannsweges ist eine weitere Wohnbebauung geplant. Aufgrund der genannten Rahmenbedingungen und der günstigen Lage des Plangebietes zum Stadtteilzentrum Theesen bietet sich die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche zur Arrondierung des Ortsteiles Theesen an.

Durch die Anlage einer äußeren Abpflanzung wird ein harmonischer Übergang des Baugebietes zur freien Landschaft und damit auch ein eindeutiger Siedlungsrand geschaffen.

4.1 Belange des Wohnens und des Ortsbildes

Die vorhandene Wohnbebauung besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern, von denen die ältesten aus den fünfziger Jahren stammen; das jüngste ist seit ca. 2 Jahren fertiggestellt. Ein Bebauungsplan für diese Wohnbebauung besteht nicht. Entsprechend den unterschiedlichen Entstehungszeiten unterscheiden sich diese Gebäude in der Geschossigkeit (1- und 2-geschossig), in der Dachneigung und in der Dachform.

Um die vorhandene Wohnbebauung in ihrem Bestand planungsrechtlich zu sichern, ist für diese Bereiche reines Wohngebiet mit 2-geschossiger Bebauung als Höchstgrenze ausgewiesen.

Die Dachneigungen sind mit Rücksicht auf den Bestand zwischen 40 und 52° festgesetzt. Die Hauptfirstrichtung ist im wesentlichen parallel zu den vorhandenen Straßen ausgewiesen. Die vorhandene Bebauung wird mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten in ihrem Bestand gesichert.

Für die neu geplante Wohnbebauung ist eine eingeschossige Bauweise vorgesehen. Darüberhinaus sind in bestimmten Bereichen nur Einzelhäuser oder aber nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Festsetzung der Gebiete, in denen nur Einzelhäuser zulässig sind, erfolgt mit Rücksicht auf den Übergang zur freien Landschaft. Die Festsetzung der Gebiete, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wird zum einen mit der Lage der Erschließungsstraße im Süden begründet. Zum anderen sind die Gartenbereiche der vorhandenen Wohnhäuser, die sich südlich des Homannsweges befinden, durch eine relativ lockere Bebauung nicht übermäßig eingeeengt.

Die Dachneigungen sind zwischen 38 und 45° festgesetzt und die Hauptfirstrichtung ist im wesentlichen parallel zu den vorhandenen Straßen vorgesehen.

Die im Hinblick auf die Höhen der baulichen Anlagen und auf die Gestaltung der Gebäude für den gesamten Planbereich getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine gewisse Einheitlichkeit des Ortsbildes.

4.2 Belange der Wirtschaft

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Homann. Der geringste Abstand zwischen der Hofstelle und den neuen Wohnhäusern beträgt ca. 170 m.

Der derzeitige Bestand auf der Hofstelle führt nicht zu Nachteilen für das vorgesehene Neubaugebiet. Zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes könnten jedoch aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung eingeschränkt werden.

4.3 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr sowie Fußgänger und Radfahrer

Der überörtliche Anschluß des Plangebietes für den KFZ-Verkehr ist über die vorhandene Straße Markscheide, über die Straße Köckerwald, weiterführend an den Homannsweg und schließlich an die Jöllenbecker Straße gegeben. Der Anschluß des Homannsweges an die Jöllenbecker Straße soll künftig beibehalten werden.

Die Erschließung des neuen Baugebietes wird in Form einer ringförmigen Straße unter Mitbenutzung der zur Erschließungsstraße auszubauenden Straße Markscheide angelegt werden. Außerdem ist eine private Erschließungsfläche gegenüber der Straße Voßbrink vorgesehen, die die Straße Markscheide mit dem Nordteil dieses Erschließungsringes verbinden wird.

Durch dieses Wegenetz sind nahezu alle Baugrundstücke unmittelbar von einer Verkehrsfläche für den KFZ-Verkehr erschlossen. Rückwärtige Erschließungen werden somit vermieden.

Dieses Erschließungssystem wird durch eine Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche sowie durch eine weitere etwa in Verlängerung der Neulandstraße zur Planstraße hin ergänzt. Die geplanten Fuß- und Radwegeverbindungen stellen eine wichtige Vernetzung des neuen Wohnquartiers mit den angrenzenden Wohnbereichen sowie der freien Landschaft dar.

Ruhender Verkehr

Im Hinblick auf die privaten Stellplätze, Garagen und Carports wird durch entsprechende Festsetzungen erreicht, die Gartenbereiche soweit wie möglich von diesen Anlagen freizuhalten.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bebauungsplanbereich wird nicht unmittelbar durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Die nächste Haltestelle der BVO-Buslinien 55, 56, 63, 354 und N2 liegt an der Jöllenbecker Straße im Bereich der Einmündung Homannsweg (Haltestelle "Theesen, Homannsweg") in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet. Die fußläufige Verbindung zu dieser Haltestelle ist unter Benutzung des Homannsweges gegeben.

Im Bereich der Einmündung des Homannsweges auf die Jöllenbecker Straße soll darüberhinaus im Rahmen der zu erwartenden Erweiterung des Stadtbahnnetzes eine Haltestelle vorgesehen werden.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas ist durch das vorhandene Leitungsnetz gegeben, das im Bereich der neu geplanten Straßen entsprechend zu ergänzen ist.

Entwässerung

Die Entwässerung der neuen Bauflächen erfolgt aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Mischkanalisationsnetzplanung mit einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage (Regenüberlauf auf dem Flurstück 211) im Mischsystem. Der wirtschaftliche Aufwand zur Erstellung einer Trennkanalisation ist in diesem Fall unverhältnismäßig hoch. Demnach ist die geplante Bebauung von der Verpflichtung nach § 51a (4) Landeswassergesetz (LWG) Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, ausgenommen.

Der geplante Mischwasserkanal wird in den neuen Straßen und innerhalb der auszubauenden Straße Markscheide verlaufen, um dann über die Flurstücke 544 (Weidefläche) sowie 212 und 211 (beide Voßbrink Nr. 17) unmittelbar oberhalb des Regenüberlaufes an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen.

Das im Bestandsplan kenntlich gemachte Nebengewässer Nr. 15.02.01 wird, wie im Nutzungsplan dargestellt, unter Beachtung des § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Teilen aufgehoben bzw. umgelegt.

4.5 Belange des Umweltschutzes

Bodenbelastung

In der Umgebung (> 100 m) des Bebauungsplangebietes befinden sich die Altablagerungen S 132, I 183 und B 582.

Durch das Institut für Umwelt-Analyse wurde ein Gutachten über mögliche Einflüsse der benachbarten Altdeponien auf das Bebauungsplangebiet erstellt.

Die Boden- und Bodenluftgehalte liegen im Normalbereich und zeigen keinerlei Hinweise auf eventuelle Beeinträchtigungen. Im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung sind durch die oben genannten Deponien keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Verkehrslärm

Nach einer Prognose für das Jahr 2005 wird die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke auf der Jöllenbecker Straße ca. 25.000 KFZ / 24h betragen.

Aufgrund dieser hohen Verkehrsbelastung mit daraus resultierenden Emissionspegeln von 73 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts können bei freier Schallausbreitung von Nord-Osten her im nord-östlichen Bereich des Plangebietes Überschreitungen der Orientierungswerte für reines Wohngebiet (nach DIN 18005, 50 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Obwohl von einer relativ freien Schallausbreitung auszugehen ist, wird durch die Entfernung zur Jöllenbecker Straße sowie die Abschirmung durch die Einzelhausbebauung entlang der Straße Homannsweg eine Pegelminderung von 14 - 24 dB(A) erreicht.

Nördlich der Straße Homannsweg ist das neue Wohnquartier "Neulandstraße" geplant. Nach Realisierung der hier vorgesehenen II - III-geschossigen, straßenbegleitenden Bebauung entlang der Jöllenbecker Straße ist mit Richtwertüberschreitungen im nordöstlichen Plangebiet nicht mehr zu rechnen.

Die Festsetzungen von besonderen Vorkehrungen zur Minderung der heute im nordöstlichen Plangebiet möglicherweise auftretenden Lärmeinwirkungen werden daher als nicht erforderlich angesehen.

4.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Durchgrünung des Baugebietes

Der Bau von Straßen und Gebäuden aufgrund von Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen sind solche Eingriffe, soweit sie unvermeidbar sind, durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. geeignete Maßnahmen durchzuführen, die nach Art und Umfang geeignet sind, die aufgrund des Eingriffes zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Die Entscheidung darüber ist gemäß § 8a BNatSchG im Bauleitplanverfahren zu treffen.

Diese Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bebauungsplan folgendermaßen berücksichtigt:

- Im Übergangsbereich des Baugebiets zur freien Landschaft ist ein Pflanzbereich im Anschluß an das vorhandene Feldgehölz als private Grünfläche vorgesehen. Diese Fläche ist für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sie wird dem Kompensationsbedarf, der durch den Bau der Straßen ausgelöst wird und der sich aus den neuen Wohnbauflächen ergibt, zugeordnet.

Darüber hinaus wird auf dieser Fläche das Feldgehölz ersetzt, das im Vorgriff auf den Landschaftsplan Bielefeld-West auf dem Flurstück 492 angepflanzt wurde und im Rahmen einer neuen Bebauung entfernt werden muß.

- Die öffentliche Grünfläche innerhalb des Plangebietes ist ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und gleichfalls dem Kompensationsbedarf, der sich aus den neuen Wohnbauflächen ergibt, zugeordnet.

Durch diese Festsetzungen ist sichergestellt, daß der Kompensationsbedarf, der durch die Vorhaben hervorgerufen wird, für die durch die Bebauungsplanfestsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, innerhalb des Plangebietes ausgeglichen bzw. ersetzt wird.

(Hierzu siehe auch "Kompensationsplan", "Flächengrößen" und "Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen" zu diesem Bebauungsplan.)

Darüberhinaus werden aus gestalterischen und ökologischen Gründen Festsetzungen für das Anpflanzen von Einzelbäumen getroffen.

Zu erhaltende Bäume und Sträucher

Die Festsetzung der zuerhaltenden Bäume und Sträucher im Bereich des vorhandenen Feldgehölzes ist auch unter dem Gesichtspunkt der Landschaftspflege zu sehen.

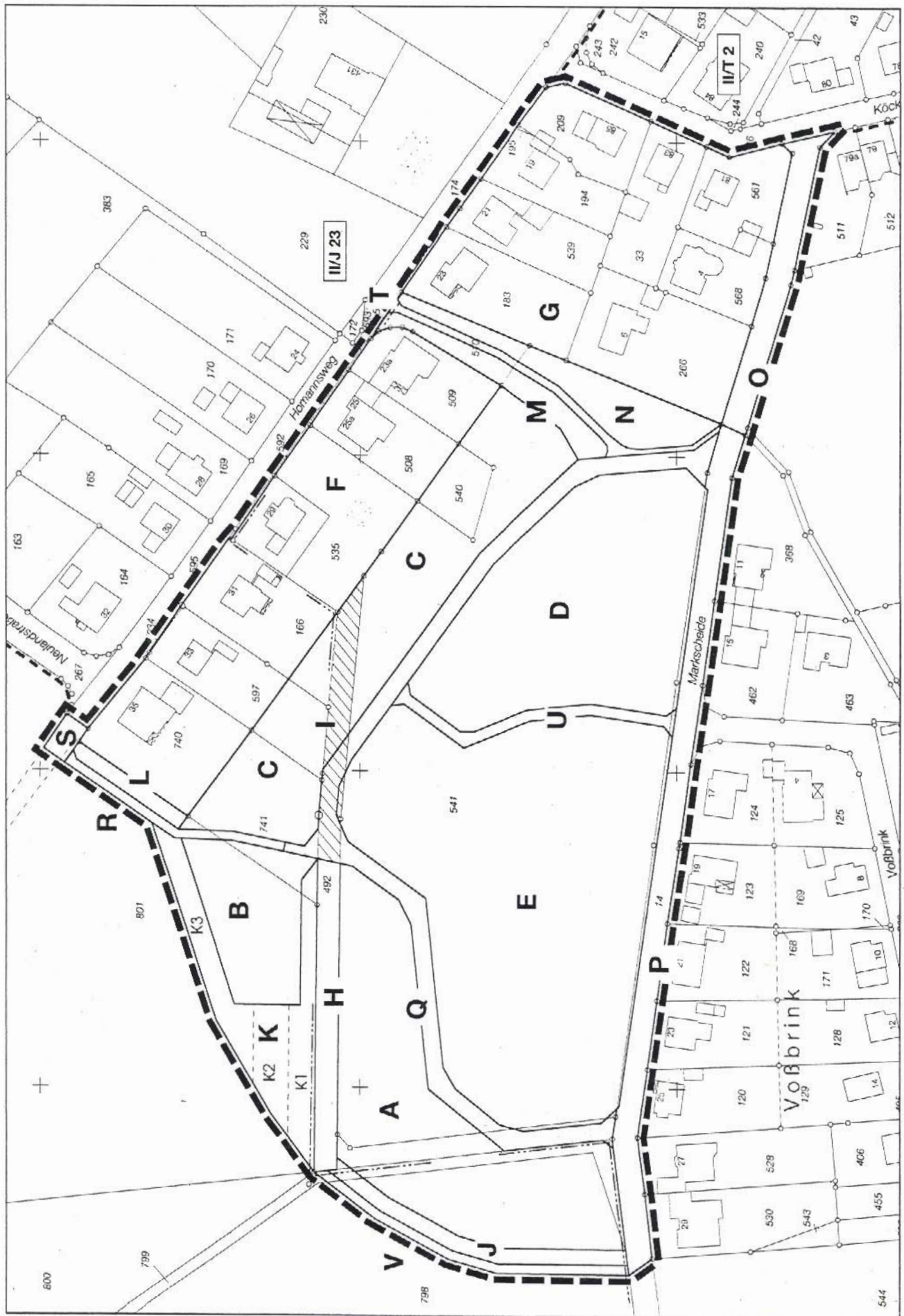
Landschaftsschutzgebietsgrenze

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes, die nachrichtlich in den Nutzungsplan übernommen ist, wird im westlichen Bereich des Plangebietes geändert. Das Verfahren zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsgrenze wird parallel zum Bebauungsplan-Verfahren durchgeführt.

Die wirksame Landschaftsschutzgebietsgrenze orientiert sich an vorhandenen Parzellengrenzen. Im Norden des Plangebietes verläuft sie entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 740, der östlichen und südlichen Grenze des Flurstückes 741 und der südlichen Grenze des Flurstückes 801 sowie im Südwesten entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 799.

Als markantes, landschaftsprägendes Element ist hier nur das Feldgehölz auf der Parzelle 492, das sich allerdings nicht im Landschaftsschutzgebiet befindet, erwähnenswert.

Eine zwischen Markscheide und Homannsweg geplante zusammenhängende Eingrünung im Westen des neuen Baugebietes wird die geplante Wohnbebauung zur freien Landschaft hin eindeutig begrenzen und den Übergang zwischen Acker- und Wohnbauflächen in Sinne des Landschaftsbildes harmonisieren. Eine deutliche Aufweitung der Eingrünung unter Einbeziehung des vorhandenen, erhaltenswerten Gehölzstreifens ist etwa in der Mitte dieser privaten Grünfläche vorgesehen. Der so gestaltete neue Ortsrand wird die künftige Grenze des Landschaftsschutzgebietes bilden.



Bebauungsplan

Kompensationsplan

Flächengrößen

Bestand Planung

Bauflächen

A		4.610 qm	
B		1.483 qm	
C		4.592 qm	
D		5.100 qm	
E		9.560 qm	
F	Homannsweg zwischen den neuen Fuß- und Radwegen	6.890 qm	
G	Bereich Homannsweg / Köckerwald / Markscheide	7.816 qm	
gesamt		14.706 qm	25.345 qm

Grünflächen

H	vorhandenes Feldgehölz incl. Nebengewässer Nr. 15.02.01 von 207 qm	698 qm	
I	umzupflanzendes Feldgehölz = 614 qm incl. Nebengewässer Nr. 15.02.01 von 162 qm (Diese schraffierte Fläche bleibt bei der Gesamtgröße unberücksichtigt, weil sie bereits in den Flächen C, E und Q enthalten ist.)		
J	neue private Grünfläche (auf Flurstück 798)	497 qm	
K	neue priv. Grünfläche (nördlich des vorh. Feldgehölzes)	1.571 qm	
L	neue private Grünfläche (westlich des Flurstückes 740)	203 qm	
M	neue öffentliche Grünfläche (westlich des Weges)	534 qm	
N	neue öffentliche Grünfläche (östlich des Weges)	973 qm	
gesamt		698 qm	3.778 qm

Straßen und Wege

O	Markscheide vom Köckerwald bis einschließlich Haus Markscheide Nr. 6	794 qm	
P	Markscheide von Haus Nr. 11 bis Haus Nr. 29 bzw. bis zum Ende des Plangebietes	1.948 qm	
Q	Planstraße	2.058 qm	
R	Fuß- und Radweg im Bereich des Flurstückes 741	228 qm	
S	kleines Stück vom Homannsweg	104 qm	
T	Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche	285 qm	
U	Verbindungsweg gegenüber dem Voßbrink	347 qm	
gesamt		2.846 qm	2.918 qm

V	Fläche für verlegtes Nebengewässer Nr. 15.02.01	319 qm	
---	---	--------	--

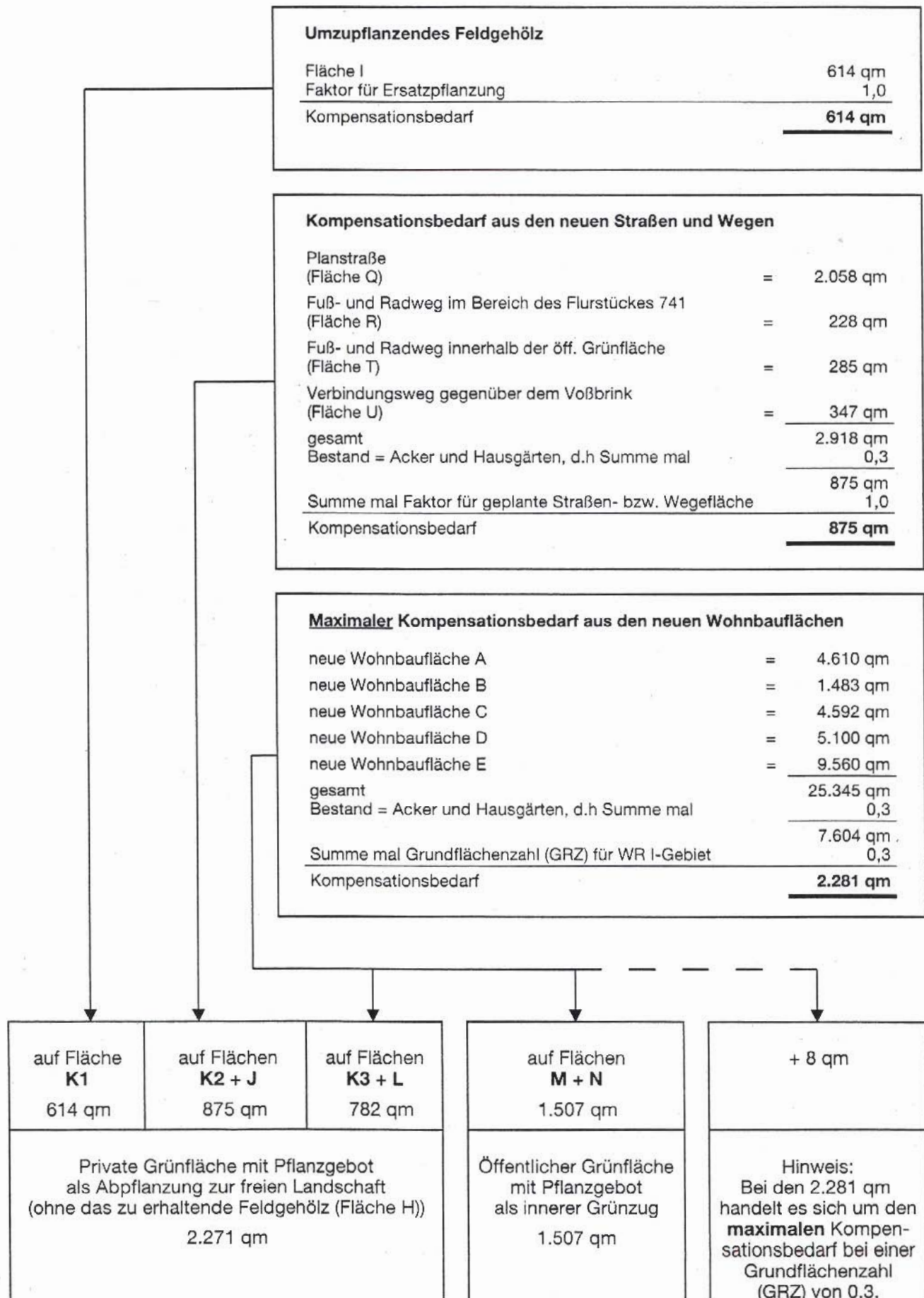
Endsumme = Plangröße

50.610 qm

Weitere Flächengrößen:

K1	614 qm
K2	378 qm
K3	579 qm

Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen



4.7 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Spielplatz

Im Bereich des Hauses Markscheide Nr. 4 befindet sich südlich der Straße Markscheide unmittelbar an diese Straße bzw. an das Plangebiet angrenzend ein Spielplatz.

Auf der nördlichen Straßenseite der Straße Markscheide ist zwischen dem Köckerwald und der öffentlichen Grünfläche einen Fußweg vorgesehen, der in den Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche übergeht, der wiederum an einen Fuß- und Radweg im geplanten Wohnquartier "Neulandstraße" anschließen soll.

Der Fußweg entlang der Straße Markscheide wird die Verkehrssicherheit vor allem für Kinder und alte Menschen verbessern. Die sich anschließenden Fuß- und Radwege verbinden die Baugebiete "Homannsweg / Markscheide" und "Neulandstraße" für Fußgänger und Radfahrer unabhängig von den Straßen miteinander.

Über die zuvor genannten Wege ist der sich in dem Zufahrtsbereich des Baugebietes "Homannsweg / Markscheide" befindende Spielplatz für Kinder relativ gefahrlos erreichbar.

4.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes II/J 26 "Homannsweg / Markscheide" befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 des Denkmalschutzgesetzes NW. Vorsorglich wird jedoch auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Wenn bei Arbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5. Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung teilweise Neuordnung von Grund und Boden soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen.

Bodenordnende Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind voraussichtlich nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz

(Hierzu siehe auch "Flächengrößen")

reines Wohngebiet	ca. 3,98 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,51 ha
private Verkehrsfläche	ca. 0,04 ha
öffentliche Grünfläche	ca. 0,17 ha
private Grünfläche	ca. 0,32 ha
Größe des Plangebietes	ca. 5,02 ha

Zahl der Wohneinheiten

vorhandene Wohneinheiten	ca. 20 WE
neue Wohneinheiten	ca. 43 WE
Wohneinheiten, insgesamt	ca. 63 WE

8. Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 2.000.000 DM für

- Vermessungskosten,
- Herstellung der Straßen und Wege,
- Kanalbaumaßnahmen,
- Aufhebung und Verlegung des Nebengewässers,
- Anlage der öffentlichen Grünflächen.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 Baugesetzbuch (BauGB) privaten Erschließungsträgern übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien.

Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die voraussichtlichen Folgekosten für die Unterhaltung des öffentlichen Grünzuges belaufen sich auf ca. 4.500 DM/Jahr.

Planbearbeitung:

Werner von Beeren, Dipl.-Ing. Architekt + Stadtplaner
Niederfeldstraße 25, 33611 Bielefeld

Bielefeld, den 19. September 1997

..... Werner von Beeren