

# Bebauungsplan

## **Nr. III / M 10**

### **„Wohngebiet Fischerheide/ Krampenweg**

Wohngebiet Fischerheide/ Krampenweg

Heepen

Satzung

Begründung

## Begründung zum Bebauungsplan:

### 1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. III/M 10 „Wohngebiet Fischerheide/Krampenweg“ wird neu aufgestellt, um in seinem Gebiet eine den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen angepasste Nutzung zu ermöglichen. Der bestehende Bebauungsplan Nr. III/M 6 (Teil 2) wird für das Gebiet des neuen Bebauungsplanes überplant.

### 2. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation:

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Milse, in der Nähe einer Stadtbahnhaltestelle am Schelpmilser Weg. Es wird begrenzt durch die Fischerheide im Norden, den Schelpmilser Weg im Westen, den Krampenweg im Süden und die Grundstücksgrenze in Verlängerung des Libellenweges im Osten. Es hat eine Größe von 0,7 ha und ist, mit Ausnahme von vier Gebäuden, unbebaut.

Die Umgebung im Norden, Osten und Süden besteht aus Einzel- und Reihenhausergrundstücken. Im Westen befindet sich der alte und der neu gebaute Schelpmilser Weg.

### 3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen:

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der alte Bebauungsplan sah eine Festsetzung als zweigeschossiges reines Wohngebiet vor, allerdings in einer blockmäßigen Form für Miethausbau. Dies soll durch den neuen Plan durch Einfamilienhausbebauung in einem allgemeinen Wohngebiet ersetzt werden.

### 4. Planungsgrundsätze und Abwägung, Zielvorstellungen und städtebauliche Konzeption:

Das Plangebiet liegt in nächster Fußwegeentfernung zur Haltestelle der Bielefelder Stadtbahn. Laut Empfehlung der Landesregierung sollen um solche Knotenpunkte herum verdichtete Wohngebiete entstehen, um möglichst vielen Einwohnern die Benutzung des öffentlichen Nahverkehrs zu ermöglichen und so den Autoverkehr zu vermindern. Es ist deshalb beabsichtigt, solchen Wohnungsbau im Plangebiet entstehen zu lassen; dies aber nicht in Mietwohnhäusern, sondern mit zweigeschossigen Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern als Familienheime mit kleinen Gärten, in flächensparender und kostengünstiger Bauweise.

Die Häuser sollen sich in ihrer Art dem Ortsbild einfügen und gleichzeitig, durch die Hausgruppe im Innern des Gebietes, einen eigenen Charakter bilden; dies wird unterstützt durch eine platzartige Erweiterung, ggf. durch einen kleinen Turm hervorgehoben. Dies wird ermöglicht durch die Erschließung mit einem Wendeplatz.

### 5. Bodenordnung:

Im Plangebiet sind keine Umlegungen erforderlich. Grundstücksänderungen im Plangebiet bedeuten keine Schwierigkeiten, da es sich um den gleichen Eigentümer handelt.

### 6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Da gegenüber der alten Planung keine zusätzliche Versiegelung entsteht, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

## 7. Erschließungsanlagen:

Das Plangebiet ist durch die umgebenden ausgebauten Straßen der Fischerheide, des Schelpmilser Weges und des Krampenweges erschlossen; für die innere Erschließung wird eine kurze Stichstraße (Privatstraße) von der Fischerheide hineingeführt, die in einen Wendeplatz endet.

Die aufgrund von überschläglichen Berechnungen erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zum Schelpmilser Weg sind durch die Verwendung von Vollwärmeschutzbauteilen (Wand, Fenster etc.) bereits berücksichtigt.

Durch die vom Investor geplante Anordnung der baulichen Anlagen sowie die Festsetzung als geschlossene Bauweise wird eine abschirmende Wirkung für den Innenbereich gewährleistet und somit eine Beeinträchtigung durch Lärm nicht zu erwarten ist.

## 8. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten:

Bebaute Grundstücke (2)	1.270 qm
Zu bebauende Grundstücke	4.340 qm
Planstraße mit Wendeplatz	<u>345 qm</u>
Gesamt	6.955 qm

vorhanden	13 Wohneinheiten
neue Häuser zu je 1 WE	<u>21 Wohneinheiten</u>
Gesamt	34 Wohneinheiten

## 9. Kostenschätzung:

Die Erschließung durch die außenliegenden Straßen ist bereits vorhanden. Die neu zu schaffende innere Erschließung soll durch eine Privatstraße erfolgen. Dadurch entstehen der Stadt für das Plangebiet keine Kosten.

## 10. Auswirkungen auf rechtsverbindliche Bebauungspläne, Landschaftspläne u.a.:

Der Bebauungsplan ersetzt für das Plangebiet den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan III/Milse 6 (Teil 2). Sonstige Auswirkungen gibt es nicht.

  
Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, 21. AUG. 2001