

Satzung Nr. 005

„Römerstraße / Straße Milser Feld“

Milser Straße, Hölskenstraße, Elverdisser Straße, Straße Milser Feld und Römerstraße.

Satzung der Stadt Bielefeld über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Römerstraße/Straße Milser Feld“

Heepen

Satzung

Begründung

A. Begründung:

Für das Gebiet Milser Straße, Hölskenstraße, Elverdisser Straße, Straße Milser Feld und Römerstraße besteht seit 1979 eine rechtsverbindliche Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Bebauung der Grundstücke ist weitgehend vollzogen worden. Für westliche Teilflächen wurde mit Ratsbeschluß vom 23.05.91 die nach § 34 BBauG erlassene Satzung aufgehoben, da dieser Bereich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/M 7 "Kobuschs Feld" (am 15.07.91 in Kraft getreten) erfaßt wird.

Es hat sich nunmehr für städtebaulich sinnvoll erwiesen, den verfestigten Ortsteil des bestehenden Satzungsgebietes durch Einbeziehung einer weiteren Bautiefe für Grundstücksteilflächen nördlich der Römerstraße und östlich der Straße Strauchbreite städtebaulich vertretbar abzurunden. Durch die Abrundungssatzung können ca. 40 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

Nach Erarbeitung des Satzungsvorentwurfes wurde gemäß § 34 Abs. 5 BauGB im Oktober 1991 den betroffenen Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zu Stellungnahme gegeben.

In diesem Rahmen wurde von betroffenen Bürgern beantragt, die Flurstücke 515 und 260 - nördlich der Römerstraße - sowie Grundstücksteilflächen nördlich des Strunkheider Weges in die geplante Satzungserweiterung einzubeziehen. Gegen die Einbeziehung sprechen folgende städtebauliche Gründe:

- 1) Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können durch eine Abrundungssatzung einzelne Außenbereichsgrundstücke zu Abrundung des Gebietes in den Satzungsbereich einbezogen werden. Zweck dieser Satzung ist es, einen einheitlich abgerundeten Ortsrand zu schaffen. Bei der vorliegenden Satzung muß durch eine zusätzliche Bebauung ein gradliniger Ortsrand erreicht werden. Von einer Abrundung kann in der Regel keine Rede mehr sein, wenn der im Zusammenhang bebaute Ortsteil zu tief in die freie Landschaft erweitert wird.
- 2) Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB muß eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) als Baufläche vorhanden sein. Die Erweiterungsflächen sind im FNP als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Ergänzend wurde die Frage einer Änderung des FNP geprüft, wobei jedoch eine weitere Siedlungstätigkeit auf den für Wohnen wesentlich geeigneteren Westteil von Milse beschränkt werden soll.
Im übrigen handelt es sich bei den Grundstücksteilflächen nördlich des Strunkheider Weges um eine heute noch bewirtschaftete, große zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzfläche, die ihrer Bestimmung nicht entzogen werden sollte.

Aus diesen Gründen können die vorgenannten Anregungen deshalb nicht berücksichtigt werden.

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten redaktionellen Änderungswünsche wurden bei der Überarbeitung des Satzungsvorentwurfes berücksichtigt.

Zur Rechtsklarheit ist die bestehende Satzung durch eine neue mit dem erweiterten Gebiet nördlich der Römerstraße zu ersetzen.

B. Rechtliche Voraussetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB können bebaute Bereiche im Außenbereich durch Satzung als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt und einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung des Gebietes in den Satzungsbereich einbezogen werden.

Bei dem betreffenden Satzungsgebiet sind die vorstehenden Voraussetzungen nach den Bestimmungen des BauGB erfüllt.

a) Abrundung des Innenbereiches

Bei dem Wort "Abrunden" geht der Gesetzgeber insbesondere auch von einer grenzbegradigenden Vorstellung aus. Dies wird bei der Größe der Einbeziehung von Abrundungsgrundstücken berücksichtigt.

Östlich der Straße Milser Feld und der Straße Strauchbreite hat sich ein Wohnbereich mit freistehenden Einzelhäusern entwickelt.

Durch die Einbeziehung von rückwärtigen Grundstücksteilflächen nördlich der Römerstraße und östlich der Straße Strauchbreite in das Satzungsgebiet wird planungsrechtlich eine weitere Bebauung ermöglicht und damit ein ausgeglichener Bebauungsrand zwischen der östlich der Straße Milser Feld und der Straße Strauchbreite vorhandenen Wohnhausbebauung und der nur einzellig auf vorderen Grundstücksteilflächen vorhandenen Randbebauung nördlich der Römerstraße geschaffen.

Die verkehrliche Erschließung soll von der Römerstraße bzw. Straße Strauchbreite aus in nachbarlicher Abstimmung über die bebauten Vordergrundstücke erfolgen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine notwendige öffentlich-rechtliche Sicherung durch Eintrag des Wegerechts ins Baulastverzeichnis vorzunehmen. Bei der Eintragung in das Baulastverzeichnis sind die Belange der Versorgungsträger zur Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen gemäß § 9 (1) Ziffer 13 BauGB zu berücksichtigen.

b) Die Einbeziehung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar

Im Flächennutzungsplan sind die Abrundungsgrundstücke nördlich der Römerstraße und östlich der Straße Strauchbreite als Wohnbauflächen dargestellt, so daß eine Erweiterung der Satzung um diese Grundstücke aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und damit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

c) Die Bestimmtheit der Art der zulässigen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung liegt vor

Die im Satzungsgebiet gelegenen bebauten Grundstücke werden als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung genutzt. Die Siedlungsstruktur des Ortsteiles wird geprägt durch eine 1- und 2geschossige freistehende Einzelhausbebauung im nördlichen und östlichen Teilbereich des Satzungsgebietes, während im südwestlichen Teilbereich eine vorwiegend 2geschossige Reihenhausbauung vorhanden ist.

Die zusätzliche Bautiefe soll sich durch entsprechende Festsetzungen hinsichtlich Bauweise, Geschossigkeit, Dachneigung, Baukörperstellung, Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und ortstypischen Materialien in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und diese abrunden.

Die durchgängig festgesetzte traufenständige Bauweise parallel zur Römerstraße und östlich zur Straße Strauchbreite soll einen klaren Ortsrand zur freien Landschaft bilden. Dies soll durch eine Heckenbepflanzung unterstützt werden.

Um negative Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur zu vermeiden, wird gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. zwei Wohnungen beschränkt.


Mausbach
Beigeordneter

Bielefeld, 03.02.1993