

Begründung zur 1. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. I/U 2 c-1 "Westliche Spekselheide" für das Gebiet Gütersloher Straße/B 61, Lindenstraße und Akazienstraße  
- Stadtbezirk Brackwede -

Gemäß § 2 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. I/U 2 c-1 "Westliche Spekselheide" für das Gebiet Gütersloher Straße/B 61, Lindenstraße und Akazienstraße im Stadtbezirk Brackwede geändert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/U 2 c-1 "Westliche Spekselheide" ergibt sich als unmittelbare Auswirkung der 1. Änderung des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. I/U 2 b-1 "Östliche Spekselheide"; der u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen direkten, verkehrsgerechten Anschluß der Lindenstraße an die Gütersloher Straße schaffen soll. Hierzu ist die diesbezügliche Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/U 2 b-1 "Östliche Spekselheide" als Anlage Nr. 1 beigelegt.

In diesem Zusammenhang ist es unumgänglich, die nordöstliche Baugrenze für das Flurstück 1839 so festzusetzen, daß entlang der neuen Einmündung der Lindenstraße in die Gütersloher Straße/B 61 eine Vorgartenfläche in einer Tiefe von max. 5,00 m eingehalten wird.

Die vorsorglich von Anliegern der Lindenstraße und der Weidenstraße erhobenen Bedenken (Anlage ③ der Vorlage) gegen Bebauungsplanänderungen können nach der gegebenen Sachlage keine Berücksichtigung finden. Die v. g. Grundstückseigentümer gelangen durch den geplanten Anschluß der Lindenstraße in den Vorteil einer direkten Aus- und Einfahrtmöglichkeit zur Gütersloher Straße/B 61. Durch die beabsichtigte Trennung der Föhrenstraße von der Lindenstraße wird vermieden, daß die Anlieger der Lindenstraße und der Akazienstraße von dem starken Verkehrsaufkommen in dem angrenzenden dicht bebauten Wohngebiet beeinträchtigt werden.

Es ist beabsichtigt, den Anwohnern an der Linden- und Weidenstraße, die zu der beabsichtigten Bebauungsplanänderung vorsorgliche Bedenken vorgebracht haben, den Zeitpunkt der öffentlichen Anhörung zu dieser 1. Änderung mitzuteilen.



Blume  
Beigeordneter

Bielefeld, 07.08.1987

Begründung zur 1. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. I/U 2 b-1 "Östliche Spekselheide" für das Gebiet Gütersloher Straße/B 61, Lindenstraße, Föhrenstraße und Zedernstraße - Stadtbezirk Brackwede -

A. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. I/U 2 b-1 "Östliche Spekselheide" für das Gebiet Gütersloher Straße/B 61, Lindenstraße, Föhrenstraße und Zedernstraße im Stadtbezirk Brackwede geändert.

Durch die neuen Planfestsetzungen sollen im Bereich der Lindenstraße, Föhrenstraße, Gütersloherstraße/B 61 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen verkehrsgerechten Anschluß der Lindenstraße sowie der Föhrenstraße (in Verlängerung der Zedernstraße) an die Gütersloher Straße/B 61 geschaffen werden, um dadurch insbesondere den Bewohnern der mehrgeschossigen Wohngebäude an der Zedern und Föhrenstraße sowie den Bewohnern der Linden- und Akazienloher Straße ein Ein- und Ausfahren mit ihren Kraftfahrzeugen von bzw. zu der Gütersloher Straße zu ermöglichen.

B. Planungsgrundsätze und Abwägung

Für den hier in Frage stehenden Gesamtbereich zwischen Gütersloher Straße/B 61, Lindenstraße, Föhrenstraße und Zedernstraße hat bereits die ehemalige Gemeinde Ummeln den Bebauungsplan Nr. I/U 2 b - rechtsverbindlich seit dem 29.11.1968 - aufgestellt. Darin war nordwestlich der Föhrenstraße/südwestlich der Zedernstraße eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet - WA - mit einer Bebauung bis zu 12 Vollgeschossen ausgewiesen, u. a. mit dem Ziel, hier in den erdgeschossigen Bereichen eine Geschäfts- und Ladennutzung als Einkaufszentrum - "Ortszentrum Ummeln" - anzusiedeln. Zur verkehrlichen Erschließung war dabei die öffentliche Verkehrsfläche der Lindenstraße als "Vollanschluß" an die Gütersloher Straße/B 61 festgesetzt.

Dieses ursprüngliche Planungsziel, an diesem Standort die Errichtung eines Einkaufszentrums in Ummeln zu ermöglichen, wurde zwischenzeitlich aufgegeben, da ein Bedarf für eine derartige Nutzung nicht mehr besteht.

Der Bebauungsplan Nr. I/U 2 b wurde entsprechend überarbeitet, geändert und gelangte unter der Bezeichnung Nr. I/U 2 b-1 im Jahre 1979 (17.09. 1979) zur Rechtsverbindlichkeit. Anstelle des ursprünglich vorgesehenen "Einkaufszentrums" im Bereich Zedernstraße/Föhrenstraße wurde nun eine Nutzung als Reines Wohngebiet - WR - mit einer Bebauung bis zu 6 Vollgeschossen ausgewiesen und bei der Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen auf die Anbindung der Lindenstraße an die Gütersloher Straße/B 61 verzichtet. Hierdurch sollte vermieden werden, daß ein Kfz-Durchgangsverkehr durch das Wohngebiet - unter Umgehung der ampelgesteuerten Kreuzungen "Mühle" und "Gröppel" - entsteht und das Wohngebiet somit belastet.

Nach der Verwirklichung der Wohnhausbebauung im Bereich Zedernstraße/Föhrenstraße (nördlich der Zedernstraße: ein Gebäude mit 8 Vollgeschossen; südlich der Zedernstraße: 14 Gebäude mit 3 bzw. 4 Vollgeschossen) und dem damit verbundenen Kfz-Aufkommen müssen die Planungsinhalte neu festgesetzt werden. Bei