

II. Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. I/U 2 d "Gröppel"

A. Allgemeines

Gem. § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.1979 - BGBI. I, S. 949 - wird der Bebauungsplan Nr. I/U 2 d "Gröppel" für das Gebiet Dünenweg, Steinhagener Straße (L 791), Gütersloher Straße (B 61) und der Landschaftsschutzabgrenzung westlich der ehemaligen Kläranlage - Stadtbezirk Brackwede - aufgestellt (Erstaufstellung).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/U 2 d "Gröppel" ist - abweichend vom Aufstellungsbeschuß vom 21.11.1977 - in folgenden Bereichen erweitert worden:

- a) Im Bereich des Dünenweges unterliegen die Flurstücke 866, 889, 891, 892 und 1068 dem Landschaftsschutz, sie sind jedoch bebaut. Es erscheint daher städtebaulich sinnvoll, die o. g. Flächen in das Plangebiet einzubeziehen, dem hat die höhere Landschaftsbehörde auch aus landespflegerischer Sicht zugestimmt. Die beantragte Aufhebung des Landschaftsschutzes hat die höhere Landschaftsbehörde in Aussicht gestellt.
- b) Im Bereich der Steinhagener Straße sind nach dem Satzungsbeschuß zu dem Bebauungsplan Nr. I/U 2 c "Westliche Spekselheide" und dem Aufstellungsbeschuß des Bebauungsplanes Nr. I/U 2 d "Gröppel" Grundstücksteilflächen der Flurstücke 1720, 1721, 1797 1798 und 1733 in keinem der beiden v. g. Bebauungsplänen erfaßt.

Um auch für diese Flächen eindeutige Festsetzungen treffen zu können, ist es notwendig, diese Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/U 2 d "Gröppel" einzubeziehen.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des betreffenden Gebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlichen Maßnahmen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und dabei die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben. Die eingegangenen Gegenäußerungen wurden nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet und - soweit vertretbar - bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes berücksichtigt (siehe hierzu Ausführungen unter Punkt C der Vorlage).

B. Planungsgrundsätze und Abwägungen

Aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Bielefeld vom 23.06.1977 wurde im nunmehr rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche westlich der Steinhagener Straße bis an das Landschaftsschutzgebiet im Bereich

zwischen Dünenweg und nördlich der ehemaligen Kläranlage, bei Freihaltung der Trüggelbachaue von baulicher Nutzung, dargestellt.

Damit berücksichtigt der Flächennutzungsplan:

- a.) Bauleitplanvorstellungen der ehemaligen Gemeinde Ummeln,
- b.) die günstige verkehrliche und versorgungsmäßige Lage des Gebietes für die Nutzung als Wohngebiet,
- c.) den Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in diesem Ortsteil.

Entsprechend dem Flächennutzungsplan wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche für eine Wohnhausbebauung ausgewiesen.

Das Landschaftsbild wird bei einer lockeren Bebauung sowie durch die Erhaltung des am Trüggelbach und am Dünenweg vorhandenen Baumbestandes weitgehend erhalten.

Das Neubaugebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 2,4 ha und ist für die Errichtung von ca. 25 Einfamilienhäusern vorgesehen.

Die Erstaufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. I/U 2 d ist erforderlich, um die nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Ziele erreichen zu können.

1. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die Förderung der Eigentumsbildung:

Das Plangebiet ist derzeit lediglich entlang der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen (Steinhagener Straße, Dünenweg) teilweise bebaut. Diese vorhandene Bebauung und Nutzung der Grundstücke (Wohnen und Gewerbe) erscheint insgesamt ungeordnet, läßt jedoch eine Entwicklung zum Wohnen hin (WA, WR) erkennen. Dem trägt die Darstellung im Flächennutzungsplan bereits Rechnung.

In Anpassung an das östlich angrenzende Wohngebiet der Spekelsheide soll auch im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. I/U 2 d ein in sich geschlossenes durch eine lockere Bebauung - 1- bis 3-geschossig - geprägtes Ortsbild geschaffen werden.

Dieses Ziel soll durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen erreicht werden, wobei die Baugebiete unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur, wie folgt gegliedert werden sollen.

1.1 Grundstücksflächen an der Steinhagener Straße

- Allgemeine Wohngebiete - (WA₁)

Aufgrund der vorhandenen Bebauung (1- und 2-geschossige Wohngebäude sowie Baugeschäft) mit direkter Erschließung von der Steinhagener Straße aus, erscheinen hier solche Festsetzungen vertretbar, die eine geringe Verdichtung sowie die Errichtung von Einrichtungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe ermöglichen.

Aus diesem Grunde ist hierbei für die zulässigen baulichen Anlagen in offener Bauweise die zulässige Gebäudelänge von max. 50 m nicht eingeschränkt und die Zahl der Vollgeschosse auf max. 3 Vollgeschosse festgesetzt.

1.2 Grundstücksflächen im Einmündungsbereich der Steinhagener Straße an die Gütersloher Straße

- Allgemeines Wohngebiet - (WA₂)

In Anpassung und Ergänzung des vorhandenen Hotel- und Restaurantbetriebes sowie der hier bestehenden Erweiterungsabsichten sind für dieses Gebiet überwiegend solche Festsetzungen getroffen worden, welche die Errichtung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungswesens und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ermöglichen.

Nach den getroffenen Festsetzungen bleibt ^{die} nördlich der B 61 Gütersloher Straße abgewandte Grundstücksteilfläche der Errichtung von Wohngebäuden vorbehalten.

1.3 Reine Wohngebiete (WR₁)

Für alle übrigen, für eine Wohnbaunutzung vorgesehenen Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes ist im Bebauungsplan die Nutzung als "Reines Wohngebiet" (WR) ausgewiesen. Insbesondere im Hinblick auf den Übergang in die freie Landschaft sind dabei nur solche baulichen Anlagen als zulässig festgesetzt, die als Einzel- oder Doppelhäuser - bis zu einer max. Gesamtlänge von 25,0 m - errichtet werden.

Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen - auch für die Kleintierhaltung - widerspricht nicht dem Planungsziel eines in sich durch eine lockere Bebauung geprägtes Ortsbildes daher sind im Bebauungsplan für alle Wohngebiete solche Festsetzungen getroffen, die die Errichtung dieser Nebenanlagen und Einrichtungen ermöglichen.

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die für die westlich der Planstraße 6030 gelegene Grundstücksfläche bisher vorhandene Gemeinbedarfs-Nutzung (Feuerwehrgerätehaus) soll auch weiterhin bestehen bleiben. Erforderliche Grundstückserweiterungen sind bisher nicht erkennbar aufgetreten. Deshalb setzt der Bebauungsplan - entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan - nur die Grundstücksflächen als "Flächen für den Gemeinbedarf" fest, die für die Nutzung des vorhandenen Feuerwehrgerätehauses er-

forderlich sind.

Auf die Ausweisung weiterer "Flächen für den Gemeinbedarf" wird in dem Bebauungsplan Nr. I/U 2d "Gröppel" verzichtet, da entsprechende Gemeinbedarfseinrichtungen - Schule, Kindergarten, Spielplatz - in zumutbarer Entfernung in dem östlich der Steinhagener Straße gelegenen Wohngebiet vorhanden sind.

2. Berücksichtigung der Belange des Verkehrs

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet über die Steinhagener Straße (L 791) und der Güterloher Straße (B 61) an das Hauptverkehrsnetz der Stadt angeschlossen.

Die Erstaufstellung dieses Bebauungsplanes ist u. a. notwendig, um die Voraussetzungen für einen funktionsgerechten Ausbau der geplanten und teilweise vorhandenen Erschließungsanlagen zu schaffen.

Die an der Steinhagener Straße gelegenen Baugrundstücke werden nach wie vor von dieser Straße aus erschlossen. Die öffentliche Verkehrsfläche der Steinhagener Straße ist so festgesetzt, daß sowohl die als Naturdenkmal klassifizierte 100-jährige Eiche und der vorhandene Gedenkstein im Bereich der Fußwegverbindung Steinhagener Straße - Zirbelstraße erhalten bleibt.

Im Rahmen des Ausbaues der Steinhagener Straße ist für die Straße folgendes Querprofil vorgesehen:

Fußweg ca. 2,00 m, Fahrbahn ca. 7,50 m, einseitiger kombinierter Fuß- und Radweg ca. 3,00 m. Durch diesen vorgesehenen Straßenquerschnitt soll die Schaffung eines regionalen Radweges gesichert und gleichzeitig die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für den erforderlichen Straßenausbau auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Für die Erschließung der übrigen Baugrundstücke im westlichen Plangebiet soll die Straße Dünenweg als Haupteerschließungsanlage dienen und entsprechende "Verteilerfunktionen" übernehmen. Deshalb sieht der Bebauungsplan für diese Straße im Übergangsbereich zur Steinhagener Straße einen Ausbau als Wohnstraße mit beidseitigem Gehweg sowie einen Wendeplatz vor. Der an diesem Wendeplatz anschließende westliche Abschnitt der Straße Dünenweg erschließt lediglich 2 Wohngebäude bevor er in die freie Landschaft führt. Deshalb ist aufgrund der geringen Anforderungen an die Erschließungsfunktion dieser öffentlichen Verkehrsfläche hier die Festsetzung eines befahrbaren Weges in ca. 6,00 m Breite gerechtfertigt.

Zur Erschließung des "Neubaugebietes" ist im Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße 6028 mit Wendehammer) als ein "für Anlieger befahrbarer Wohnweg" ausgewiesen, die gleichfalls von dem v. g. Wendeplatz der Straße Dünenweg ausgeht. Durch die unterschiedlichen Geländehöhen im Bereich dieser Planstraße 6028 sind Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich, nach denen "Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers" zulässig sind. Diese Festsetzung ist notwendig, um im Rahmen der zu erstellenden Erschließungsanlage für

die Regen- und Schmutzwasserkanäle das erforderliche Gefälle gewährleisten zu können. Die für die Einrichtung der Straße (Planstraße 6028) erforderlichen Böschungsflächen liegen auf privaten Grundstücksteilflächen und sollen im Rahmen der späteren Anlage der Vorgartenflächen in diese mit einbezogen und überdeckt werden (siehe entsprechende Festsetzungen im Gestaltungsplan).

Zur Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf "Anlagen für die Feuerwehr" sowie der angrenzenden Baugrundstücke ist im Bereich der bereits vorhandenen Zufahrt eine öffentliche Verkehrsfläche für die Anlage einer Wohnstraße mit einseitigem Gehweg und Wendeplatz ausgewiesen.

Nach den Planfestsetzungen soll zwischen dem v. g. Wendeplatz und dem westlich vorgesehenen befahrbaren Wohnweg der Planstraße 6028 eine Geh- und Radwegverbindung hergestellt werden.

3. Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Ziel für das Plangebiet ist es, ein in sich geschlossenes durch eine lockere Bebauung - 1- bis 3-geschossig - geprägtes Ortsbild zu schaffen. Die Planfestsetzungen sind so getroffen, daß die Anforderungen an die Gestaltung der Landschaft berücksichtigt werden.

Im Bereich des Trüggelbaches sind daher entsprechende Ausweisungen für diese Wasserfläche sowie der Bachau als Fläche für die Forstwirtschaft bzw. im östlichen Teilbereich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "parkähnliche Wiesenfläche" vorgesehen.

Außerdem sind im Bebauungsplan diejenigen Grundstücksteilflächen gekennzeichnet, die einerseits dem Landschaftsschutz unterliegen, für die andererseits jedoch die Herausnahme aus dem Landschaftsschutz bereits beantragt und seitens der höheren Landschaftsbehörde in Aussicht gestellt ist.

Der im Plangebiet vorhandene und erhaltenswerte Baumbestand am Trüggelbach und am Dünenweg ist als solcher festgesetzt.

4. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dem Plangebiet liegt an der südlichen Grenze - auf der anderen Seite der hier verlaufenen B61/Gütersloher Straße - ein Ziegeleibetrieb gegenüber. Zur Klärung der Frage des Immissionsschutzes hat die Stadt Bielefeld von einem unabhängigen Gutachter ein diesbezügliches Immissionsschutz-Gutachten erstellen lassen.

Aufgrund der erzielten Ergebnisse sind keine negativen Einflüsse auf das Plangebiet zu erwarten.

Die Baugrundstücke westlich der Planstraße 6028 grenzen direkt an solche Flächen an, die für die Landwirtschaft genutzt werden. Zum Schutz vor Beeinträchtigungen, die durch die Nutzung für die Landwirtschaft entstehen können, sind im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen worden:

"Auf den entsprechend gekennzeichneten Grundstücksteilflächen im Bereich der Planstraße 6028/Dünenweg sind - vor Errichtung der baulichen Anlagen - im Übergangsbereich zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen eine durchgehende 5 m breite Schutzfläche in Form von dichten Anpflanzungen von den Eigentümern auf den eigenen Grundstücksflächen und auf eigene Kosten anzulegen und dauernd zu unterhalten, um Beeinträchtigungen, die von der Nutzung der angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft ausgehen können, zu vermeiden bzw. zu mindern."

C. Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden insbesondere Gegenäußerungen zur vorgesehenen Erschließung von neuen Baugrundstücken, die im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Steinhagener Straße gelegen sind, vorgebracht.

Die zu der Erschließung vorgebrachten Änderungswünsche konnten im wesentlichen berücksichtigt werden.

D. Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Plangebiet evtl. erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen. Die Anwendung der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes über die Enteignung bleibt vorbehalten.

E. Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtliche Kosten in Höhe von DM ca. 1.600.000,--.

Ein Teil der Kosten fließt durch Anliegerbeiträge nach Bundesbaugesetz oder Kommunalabgabengesetz NW an die Stadt Bielefeld zurück.

F. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG sind alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege anzusehen.

G. Planaufhebung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/U 2 c "Spekselheide" vom 29.06.1972 für die Grundstücksteilflächen aufgehoben, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/U 2 d "Gröppel" erfaßt werden.

Amt:

Planungsamt

Bielefeld, den 12.02.1980