

Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. I/U 6 "Warburger Straße"

A. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.1979 - BGBI. I S. 949 - wird der Bebauungsplan Nr. I/U 6 "Warburger Straße" für das Gebiet Ummelner Straße, Warburger Straße, Bohlenweg, Buschweg, Kasseler Straße, Kralheider Straße und Versmolder Straße - Stadtbezirk Brackwede - aufgestellt. Den Aufstellungsbeschuß zu diesem Bebauungsplan hat der Rat der Stadt bereits am 09.02.1978 gefaßt. Aufgrund der Stellungnahme einiger Träger öffentlicher Belange hat sich ergeben, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/U 6 "Warburger Straße" gegenüber dem Aufstellungsbeschuß vom 09.02.1978 wie folgt geändert werden muß:

- a) Im südlichen Bereich muß das Plangebiet erweitert und die Verkehrsflächen der hier vorhandenen Ummelner Straße/L 791 in die Planung mit einbezogen werden; dieses ist notwendig, damit durch die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen die Voraussetzungen für einen verkehrsgerechten Ausbau dieser Straße geschaffen werden können.
- b) Im nördlichen Bereich muß das Plangebiet - und damit die hier bisher beabsichtigte Festsetzung von Wohnbauflächen - reduziert werden, um unter Beachtung des Abwägungsgebotes die Belange des nördlich außerhalb des Plangebietes gelegenen, landwirtschaftlichen Betriebes "Sudhölters Hof" berücksichtigen zu können.

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

Der Bebauungsplan umfaßt:

- a) die überwiegend bebauten Grundstücke an der Kralheider Straße, Versmolder Straße, Warburger Straße und der Straße Bohlenweg. Die derzeitige Rechtsgrundlage für die städtebauliche Zulässigkeit von Vorhaben bilden für diesen Bereich die Bestimmungen des § 34 BBauG - Grundstücke, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen -.
- b) je ein Teilgebiet westlich der Straße Bohlenweg und nördlich der Straße Buschweg. Diese bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und werden in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit einbezogen.

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

B. Planungsgrundsätze und Abwägung

Die Erstaufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um für das Plangebiet die für die städtebauliche Ordnung notwendigen Festsetzungen nach der eingetretenen städtebaulichen Entwicklung zu treffen. Dabei finden die nachstehenden Planungsgrundsätze Berücksichtigung.

1. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse, der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie Förderung der Eigentumbildung

Durch die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur - ca. 50 freistehende Wohngebäude (überwiegend Einfamilienhäuser) - ist das Plangebiet heute als Reines Wohngebiet (WR) geprägt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, diesen Siedlungsansatz durch die Ausweisung von Neu- und Erweiterungsbauten zu ergänzen und sinnvoll abzurunden. Dabei ist zu beachten, daß von dem westlich - außerhalb des Plangebietes - gelegenen Ziegeleibetrieb Lärmbelästigungen auf das Plangebiet einwirken. Das Plangebiet ist jedoch als "vorbelastet" zu betrachten; diesbezügliche Störungen sind bisher nicht bekannt geworden.

Unter Beachtung des Abwägungsgebotes gemäß § 1 (7) Bundesbaugesetz - BBauG - sowie nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sind daher das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe erträglich zu gestalten und deshalb im Bebauungsplan solche Festsetzungen zu treffen, die in real durchsetzbarer Weise die Wohnhausbebauung und die gewerbliche Nutzung außerhalb des Plangebietes voneinander abgrenzen und voneinander schützen.

Um den Charakter des Wohngebietes weitgehend zu erhalten, wird unter Beachtung der Belange des Umweltschutzes (siehe Punkt 4) für die Mehrzahl der im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke eine Nutzung als WR - Reines Wohngebiet - ausgewiesen und dabei die untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen - auch für die Kleintierhaltung - als zulässig festgesetzt.

Im Bereich zwischen Warburger Straße und Ummelner Straße sind Grundstücksflächen für die Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet - WA -" festgesetzt, um u. a. auch die Voraussetzungen für die Errichtung von "der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen" (z. B. Läden) zu schaffen.

Die übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan für die bauliche Nutzung der Baugrundstücke sind für Neu- und Erweiterungsbauten in Anpassung an die vorhandene Bausubstanz so getroffen, daß ein in sich geschlossenes, durch lockere Einfamilienhausbebauung gestaltetes Ortsbild entsteht. Eine rückwärtige Bebauung kann deshalb nur auf den übergroß tiefen Grundstücken ausgewiesen werden.

2. Berücksichtigung der Belange des Verkehrs

Die Erstaufstellung dieses Bebauungsplanes ist aus Gründen der Belange des Verkehrs notwendig, um die Voraussetzungen für den Ausbau funktionsgerechter Erschließungsanlagen zu schaffen und die dafür erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen zu sichern.

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung ist durch die Einmündungen der Straßen Bohlenweg und Buschweg sowie der Kralheider Straße in die Ummelner Straße/L 791 mit den örtlichen Hauptverkehrsziigen sowie auch den überörtlichen Verkehrsziigen verbunden. Diese Einmündungen liegen jedoch sehr nahe beieinander und bilden somit eine Behinderung und Beeinträchtigung des Kfz-Verkehrs auf der Ummelner Straße. Aus diesem Grunde ist durch Aufstellung eines Sperrpfostens die Ausfahrt aus der Kralheider Straße in die Ummelner Straße bereits gesperrt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die Verbindung des Plangebietes mit dem überörtlichen Verkehrsnetz - Ummelner Straße/L 791 - nur noch über eine Haupteinmündung im Bereich der Straße Buschweg erfolgen. Deshalb ist hier im Bebauungsplan eine gegenüber dem vorhandenen Anschluß verbreiterte öffentliche Verkehrsfläche mit einer Weiterführung als Planstraße 6031 bis zur Warburger Straße hin ausgewiesen. Diese Straßenführung ist für das westliche Plangebiet als eine zum Ausbau bestimmte Haupteinmündungsstraße anzusehen. Deshalb sind die übrigen öffentlichen Verkehrsflächen dieses Bereiches - Buschweg, Bohlenweg und Planstraße 6032 - im Bebauungsplan als für "Anlieger befahrbare Wohnwege" ausgewiesen und sollen durch entsprechende Einmündungen an die vorgenannte Haupteinmündungsstraße angebunden werden.

Die Einmündungen der Kralheider Straße und der Straße Bohlenweg in die Ummelner Straße sollen nach den Planfestsetzungen als öffentliche Verkehrsflächen erhalten bleiben. Durch verkehrsgeregelnde Maßnahmen sollen sie für das Ein- und Ausfahren von Kraftfahrzeugen gesperrt werden.

Die im südlichen Plangebiet gelegene Ummelner Straße ist in südlicher Richtung mit der Kasseler Straße verbunden. Diese Straßenverbindung soll auch nach dem Bau der A 47, die ebenfalls hier außerhalb des Plangebietes verlaufen wird, bestehen bleiben.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Verkehrsregelungen ist eine Notwendigkeit für die Festsetzung einer Straßenverbindung für den Kraftfahrzeugverkehr Ummelner Straße/Kasseler Straße im vorliegenden Bebauungsplan nicht gegeben.

Deshalb werden die öffentlichen Verkehrsflächen der Versmolder Straße und der Kralheider Straße im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der jetzigen geringen Ausbaubreiten als "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen.

Die Straßenflächen der Ummelner Straße/L 791 sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, um durch diese Ausweisung die Voraussetzungen für einen verkehrsgerechten Ausbau dieser Straße zu schaffen.

Als Ergänzung des Erschließungsnetzes sind im Bebauungsplan zwischen der Kralheider Straße und der Straße Buschweg öffentliche Verkehrsflächen als Geh- und Radwege festgesetzt. Diese Wegeverbindungen sind teilweise heute schon vorhanden.

3. Berücksichtigung der Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften sowie des Bildungswesens

Innerhalb des Plangebietes sind Flächen für den Gemeinbedarf mit entsprechender Bebauung an der Straße Bohlenweg (Schule) sowie an der

Straße Buschweg (Kirche) vorhanden und durch entsprechend ausgewiesene Nutzungszwecke im Bebauungsplan festgesetzt; diese Nutzungen sollen auch weiter beibehalten werden.

4. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Belange der Landwirtschaft

Das Planungsziel, ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe - insbesondere einen außerhalb des Plangebietes gelegenen Ziegeleibetrieb im Bebauungsplan öffentlich-rechtlich vertraglich zu gewährleisten-, kann nur erreicht werden, wenn Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden, insbesondere deshalb, weil auf das Plangebiet folgende Immissionen einwirken: Betriebslärm der benachbarten Ziegelei und Tongrube, Kfz -Verkehrslärm auf der Ummelner Straße sowie Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen.

Dabei wird betont, daß im Rahmen der Genehmigung vom 26.03.1971 dem Ziegeleibetrieb als Auflage gemacht wurde, den Betrieb so einzurichten, zu unterhalten und zu führen, daß die von der Ziegelei ausgehenden Lärmimmissionen Werte von 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts, gemessen 0,5 m vor geöffnetem Fenster des (damals) nächstgelegenen Gebäudes südwestlich der Ummelner Straße, nicht überschreiten.

Darüberhinaus wurde zwischenzeitlich das Emissionsverhalten des Ziegeleibetriebes schalltechnisch untersucht und die Auswertung den Planfestsetzungen zugrunde gelegt.

Zusammenfassend wird festgestellt, daß aufgrund der vorgenannten Genehmigungsurkunde und der durchgeführten Untersuchung Immissionswerte von ca. 58 dB (A) tags und ca. 49 dB (A) nachts auf das westliche Plangebiet einwirken. Deshalb muß insbesondere das Wohngebiet im Bereich westlich des Bohlenweges - das zum größten Teil heute bereits bebaut ist - als von Immissionen "vorbelastet" angesehen werden. Dies bedeutet, daß die Planung nicht allein auf einen Schutz der Wohnbebauung abgestimmt werden kann, der bei einem nicht vorbelasteten Gebiet einzuräumen ist.

Unter Beachtung des Abwägungsgebotes gemäß § 1 (7) Bundesbaugesetz - BBauG - sowie nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sind daher das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe erträglich zu gestalten und deshalb im Bebauungsplan solche Festsetzungen zu treffen, die in real durchsetzbarer Weise die Wohnhausbebauung und die gewerbliche Nutzung außerhalb des Plangebietes voneinander abgrenzen und voreinander schützen.

Bei dem städtebaulichen Gewicht, das sowohl der Wohnnutzung als auch der benachbarten gewerblichen Nutzung (Ziegeleibetrieb) beizumessen ist, kann die Wohnhausbebauung westlich des Bohlenweges nicht in eine Lage versetzt werden, die einem Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebiet entspricht. Der Gemeinde verbleibt als planerisches Mittel der Konfliktminderungen nur die Respektierung der sich angrenzenden störenden Nutzungen (Ziegelei/Wohnen); dies bedeutet für den vorliegenden Bebauungsplan, insbesondere für das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet, daß zur Berücksichtigung und Verbesserung des Umweltschutzes umfangreiche Bebauungsplanfestsetzungen getroffen werden müssen.

Die auf das Plangebiet einwirkenden ermittelten Immissionswerte liegen bei ca. 58 dB(A) tags/ca. 49 dB(A) nachts. Diese Werte entsprechen nach der DIN 18005 (1976) "Schallschutz im Städtebau" etwa den Störungsgraden, die in einem Mischgebiet hinzunehmen sind (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts). Eine Ausweisung dieser Wohngebiete als Mischgebiete (MI) erscheint jedoch nicht angemessen, denn dies hätte zur Folge, daß der in Frage stehende Planbereich durch zusätzlich zulässige gewerbliche Nutzungen im Inneren weiteren Immissionsbelastungen ausgesetzt werden könnte. Unter Berücksichtigung der jetzigen Prägung des Gebietes ist dies aber nicht gerechtfertigt. Deshalb ist im Bebauungsplan eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA₁) mit dem Hinweis "immissionsmäßig vorbelastetes Gebiet" ausgewiesen.

Das bedeutet, daß gegenüber den Immissionswerten der DIN 18005 von 55 dB(A) tags/45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete hier in diesem Allgemeinen Wohngebiet (WA₁) entsprechende Immissionswerte bis zu einer Höhe von ca. 58 dB(A) tags/ca. 49 dB(A) nachts hinzunehmen sind.

Zur Beachtung des Immissionsschutzes - Betriebslärm der benachbarten Ziegelei, Kfz-Verkehrslärm auf der Ummelner Straße, sowie Beeinträchtigung durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen - sind für die geplante rückwärtige Bebauung westlich des Bohlenweges folgende Maßnahmen und Vorkehrungen verbindlich festgesetzt:

1. Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwall) an der westlichen Planbereichsgrenze in einer Höhe von 3,00 - 3,50 m. Aus Gründen des Lärmschutzes sind die Aufschüttungen zeitlich vor der Verwirklichung der zulässigen Bebauung und Nutzung durchzuführen.
2. Notwendige Fenster für Aufenthaltsräume im Dachgeschoß der festgesetzten rückwärtigen Bebauung westlich des Bohlenweges sind an der dem Lärmschutzwall zugekehrten Seite nicht zulässig.
3. Hauptfirstrichtung etwa quer zur Schallimmissionsrichtung (Ziegelei).

Für die Neubebauung soll durch derartige Festsetzungen erreicht werden, daß ein verbesserter Immissionsschutz gewährleistet wird, dies trifft insbesondere für den Bereich im Erdgeschoß zu. Die in der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete angegebenen Immissionsgrenzwerte könnten bei der Lage des Gebietes nur erreicht werden, wenn 6 bis 7,5 m hohe Lärmschutzwälle und/oder Wände (bei 1-geschossigen bzw. 2-geschossigen Gebäuden mit Dachausbau) errichtet würden oder der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im westlichen Bereich bis zum Bohlenweg reduziert würde. Diesbezügliche Maßnahmen sind jedoch im Hinblick auf die vorhandene und geplante Wohnhausbebauung sowie im Hinblick auf das Ortsbild und die Landschaft in keiner Weise vertretbar. Aus der Sachlage ergibt sich, daß bei dem schon heute immissionsmäßig vorbelasteten Gebiet - auch für das Neubaugebiet westlich vom Bohlenweg - Lärmwerte bis zu ca. 58 dB(A) tags, ca. 49 dB(A) nachts als zumutbar hinzunehmen sind.

Zur Verbesserung der Umweltverhältnisse sind im übrigen Plangebiet diesbezüglich folgende Festsetzungen getroffen worden:

1. Lückenlose Einfriedigungen sind entlang der Ummelner Straße und an der nordwestlichen Planbereichsgrenze in einer Höhe von 2,00 - 2,20 m zulässig.

Hierdurch haben die Eigentümer dieser Baugrundstücke die Möglichkeit Lärmeinwirkungen, die von gewerblichen Nutzungen (Ziegelei und Tongrube) und von dem Kfz-Verkehr auf der Ummelner Straße ausgehen sowie evtl. Beeinträchtigungen, die durch die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen an der nordwestlichen Plangebietsgrenze entstehen können, zu mindern.

2. Zulässige von den Eigentümern durchzuführende Anpflanzungen zur Minderung evtl. Beeinträchtigungen, die durch die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen südlich und nordöstlich außerhalb des Plangebietes auf die unmittelbar angrenzenden Wohnbaugrundstücke entstehen können.

Um die Belange der Landwirtschaft, insbesondere des nördlich außerhalb des Plangebietes gelegenen, landwirtschaftlichen Betriebes, sowie die Belange des Wohnens (Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für die hier geplante Wohnhausbebauung) unter Beachtung des Abwägungsgebotes zu berücksichtigen, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes reduziert worden. Für die geplante Neubebauung sind durch "die gemischte Tierhaltung" des landwirtschaftlichen Betriebes Geruchs- und Geräuschimmissionen nicht auszuschließen. Deshalb ist die Abgrenzung des Plangebietes so festgesetzt, daß bei der geplanten Wohnhausbebauung ein Mindestabstand von ca. 200 m zu diesem landwirtschaftlichen Betrieb eingehalten wird.

Hinsichtlich des Anspruches auf aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen vor Lärmbelästigungen durch den Kfz-Verkehr auf der Ummelner Straße (L 791) ist derzeit der Erlaß des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen vom 20.11.1978 - VI/B 3 VI/A 3 - 32 - 17 (48) - zugrunde zulegen, da ein Bundeslärmschutzgesetz noch nicht verabschiedet worden ist.

Das Landesstraßenbauamt Bielefeld - Träger der Straßenbaulast - hat eine lärmtechnische Berechnung für das vordem derzeitigen und den zukünftig zu erwartenden Verkehr am stärksten betroffene Gebäude im Planbereich (Ummelner Straße 33) durchgeführt. Danach wird der noch zumutbare Lärmgrenzwert für Wohngebiete an bestehenden Straßen von 75 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts bei weitem nicht erreicht.

Es besteht somit z. Z. kein Anspruch auf aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast - der Straßenbauverwaltung -.

5. Berücksichtigung der Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und der Belange der Forstwirtschaft, der Freizeit und Erholung

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes ist besonders geprägt

- a) im Bereich der Straßen Bohlenweg/Schulgrundstück und Versmolder Straße/Kralheider Straße durch einen vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand (Eichen, Kiefern),

- b) im Bereich der Straße Bohlenweg durch einen vorhandenen und erhaltenswerten Bachlauf mit angrenzendem Feldgehölz und Heide,
- c) im Bereich nördlich der Kralheider Straße durch bewaldete Flächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die unter a) bis c) aufgeführten natürlichen Gegebenheiten werden mit Ausnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen, die für die Neubebauung vorgesehen sind - durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Die unbebauten Grundstücksflächen für die Neubebauung im Bereich der Planstraße 6032 sind so festgesetzt, daß zum östlich angrenzenden Wald im Mittel ein Schutzabstand von ca. 35,00 m verbleibt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein erforderlicher öffentlicher Kinderspielplatz nicht vorhanden. Deshalb wird für Grundstücksteilflächen im Bereich der Planstraße 6031 nunmehr eine öffentliche Grünfläche mit dem Nutzungszweck "Spielplatz" festgesetzt. Dieser Spielplatz ist im "Teilplan Spielflächen" zum Flächennutzungsplan dargestellt.

C. Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken folgende wesentliche Äußerungen eingegangen:

1. Erhaltung der zur Zeit landwirtschaftlich genutzten freien Flächen westlich der Straße Bohlenweg;
2. Ausweisung von überbaubaren Flächen in rückwärtigen Grundstücksteilflächen westlich der Straße Bohlenweg sowie im Einmündungsbereich Versmolder - Kralheider Straße;
3. Anpassung der Neubebauung an die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur zur Erhaltung des Siedlungscharakters;
4. Schaffung einer Fußgängerverbindung vom Wendeplatz der Warburger Straße zur Ummelner Straße (Schulwegsicherung);
5. Beachtung von Maßnahmen hinsichtlich der Verkehrssicherheit - insbesondere für Fußgänger - auf der Straße Bohlenweg.

Die Auswertung der vorgenannten Änderungen nach städtebaulichen Gesichtspunkten hat folgendes Ergebnis:

Zu 1. und 2.:

Wie bereits unter B. 1. - Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse, der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie Förderung der Eigentumbildung - der Begründung zum Ausdruck gebracht wurde, kann eine rückwärtige Bebauung nur auf den übergroß tiefen Grundstücken festgesetzt werden.

Die Ausweisung der rückwärtigen Teilflächen dieser Grundstücke für eine Bebauung ist auch unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes vertretbar, da ausreichende Freiflächen zu der auf den Nachbargrundstücken vorgesehenen bzw. vorhandenen Bebauung durch entsprechende Planfestsetzungen gesichert und das Planungsziel - ein in sich geschlossenes, durch lockere Einfamilienhausbebauung gestaltetes Ortsbild - weiterhin erreicht wird.

Zu 3.:

Diese Äußerung wird durch die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt - vgl. dazu die Ausführungen unter B. 1..

Zu 4.:

Auf die ursprünglich vorgesehene Fußwegeverbindung kann nach erneuter Untersuchung verzichtet werden, da den Fußgängern und Radfahrern zugemutet werden kann, den Bohlenweg weiterhin als Verbindung zu benutzen.

Zu 5.:

Die Straße Bohlenweg ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "für Anlieger befahrbarer Wohnweg" ausgewiesen. Durch diese Zweckbestimmung soll die angesprochene Verkehrssicherheit der Fußgänger weitgehend erreicht werden.

D. Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der im Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstücke erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soll zunächst auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen. Daher sind besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz gegenwärtig nicht ersichtlich.

E. Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich Kosten von 1.880.000,-- DM.

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 sind sämtliche Anlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Ziffer 1-5 BBauG anzusehen.

Folgende Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet oder sollen dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden:
Warburger Straße, Bohlenweg, Buschweg, Versmolder Straße, Kralheider Straße und die Planstraßen 6031, 6032 und 6033.

Amt:

Planungsamt

Bielefeld, den 17.01.1983

**STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK BRACKWEDE
BEBAUUNGSPLAN NR. I/UG
- WARBURGER STRASSE -**

FÜR DAS GEBIET WARBURGER STR., BOHLENWEG,
BUSCHWEG, KASSELER STR., KRALLEIDER STR. U. VERSHOLDERS
GEMARKUNG UMMELN FLUR 34
RK. 62 58N, 63 59S UND 63 58N
M. 1:1000

BESTANDSUNTERLAGEN

ZEICHENERKLÄRUNG:

-  vorhandene Bebauung, 1-, 2- und 3-geschossig, mit geringen Bäumen, Firschrückung und Dachneigung
-  vorhandene Bebauung, 1-geschossig, mit Flachdach
-  Gemeinbedarfsläche
-  Landwirtschaftsläche
-  Forstwirtschaftsläche
-  Öffentliche Verkehrsfläche, teilweise ausgebaut
-  vorhandene Versorgungsläche - Trallo
-  vorhandene Bäume
-  Grünfläche
-  Nutzung der Baugrundstücke: Wohnbaunutzung
-  MK Mischwasserkanal - vorhanden



