

B E G R Ü N D U N G

S 35

zum Bebauungsplan Nr. I/S 35 "Vennkampweg"

A. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949) wird der Bebauungsplan Nr. I S 35 "Vennkampweg" - Stadtbezirk Senne - für das Gebiet zwischen der Buschkampstraße L 788 im Nordwesten, dem Vennkampweg im Süden, der Sonderschule im Osten und den vorhandenen Waldgrenzen im Osten und Norden aufgestellt.

Zur Sicherung der Schaffung von öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Kreuzung Buschkampstraße und Vennkampweg sowie im Bereich der Straße Vennkampweg auf der Grundlage von Bebauungsplanfestsetzungen ist es erforderlich, das Plangebiet gegenüber dem Aufstellungsbeschuß vom 27.10.1978 in westlicher und südlicher Richtung zu erweitern.

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

In Abstimmung mit der Bezirksvertretung Senne und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurden die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt. Es wurde den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die eingegangenen Äußerungen wurden nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet und - soweit vertretbar - bei der Aufstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes berücksichtigt (siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt C der Begründung).

B. Planungsgrundsätze und Abwägung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um im Stadtbezirk Senne die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohnbaugebietes zu schaffen.

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt, auch hier kurzfristig Wohnungsbaugrundstücke zu erschließen und zur Verfügung zu stellen. Damit soll sowohl die Angebotssituation auf dem Grundstücksmarkt entschärft als auch weiteren Abwanderungen von Einwohnern in Umlandbereiche entgegengewirkt werden.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt und die überörtliche Planung

Auf Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld werden mit vorgenannter Zielrichtung in verschiedenen Stadtbezirken Wohnbaugebiete durch Bebauungspläne öffentlich-rechtlich gesichert.

Für die südlichen Stadtteile ist das Gebiet "Vennkampweg" mit ca. 27,4 ha die z.Zt. größte zusammenhängende Fläche, die der Wohnbebauung zugeführt werden soll.

Die besondere Eignung für die vorgesehene Nutzung ergibt sich insbesondere aus seiner Lage innerhalb des Stadtteils, seiner Verkehrsgunst sowie der guten Erreichbarkeit vorhandener und geplanter öffentlicher Einrichtungen.

Belange überörtlicher Planungen werden berührt durch die "Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Kreis Bielefeld" vom 25.2.1971.

Für künftige Bauflächen im Plangebiet, die dem Landschaftsschutz unterliegen, wird die Stadt Bielefeld im Rahmen der Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 73 Abs. 1 Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen vom 26. Juni 1980 eine Aufhebung der Verordnung beim Regierungspräsidenten beantragen. Die Genehmigung hierzu wurde bereits in Aussicht gestellt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Planungsrechtlich ist das gesamte Gebiet dem Aussenbereich im Sinne des Bundesbaugesetzes (§ 35) zuzuordnen. Das Gebiet liegt weitgehend in einer Wasserschutzzone III A (ordnungsbehördliche Verordnung des Regierungspräsidenten Detmold vom 28.9.1973, ABL Reg.Det. 1973 358-361). Die Firma Windel hat ein Recht, auf den Flächen Grundwasser für gewerbliche Zwecke zu entnehmen und abzuleiten.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes folgt weitgehend den landschaftlichen Gegebenheiten und den vorhandenen Einrichtungen und entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Begrenzung erfolgt im Norden und Osten durch angrenzende Waldflächen, im Osten durch die Grundstücksgrenzen des Sonderschulzentrums, im Süden durch den Vennkampweg (Planstraße III. Ordnung) und im Nordwesten durch die Buschkampstraße (L 788).

4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Die in ihrem westlichen Teil von dem "Reiherbach", einem in geraden Linien verlaufenden Graben, welcher nicht ständig wasserführend ist und vorwiegend der Regenwasserversickerung dient, durchzogenen Flächen sind weitgehend eben, wengleich das Gelände leichte Mulden und Einsenkungen aufweist. Erhaltenswerter Baumbestand liegt im östlichen Teil in Form von gabelförmig parallel verlaufender Waldstreifen. Die Flächen werden zur Zeit als Wiesen und Weideland genutzt. Westliche und südwestliche Windrichtungen sind bestimmend.

Nur am "Vennkampweg" liegen zwei eingeschossige Wohnhäuser und das Gehöft Rüschenpöhler.

Beeinflussend wirken auf die Planung der Reiherbach, der den Gegebenheiten entsprechend nicht zu verrohren ist und die vorgenannten Waldstreifen.

In der überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzten Umgebung ist als Baubestand nur das aus ein- bis dreigeschossigen Gebäuden bestehende östlich angrenzende Sonderschulzentrum von Bedeutung.

Die Grundbesitzverhältnisse des Plangebietes sind geordnet. Die Flächen befinden sich überwiegend im Besitz der Stadt und einer Bielefelder gemeinnützigen Wohnungsbau-gesellschaft.

5. Äußere Erschließung und Versorgung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes muß ausschließlich vom "Vennkampweg" aus erfolgen. Über den Vennkampweg wird der Verkehr an die Buschkampstraße (L 788) und später nach der Darstellung des im Flächennutzungsplan vorgese-

nenen Ausbaues des "Straßenzuges Vennkampweg - Westkampweg - Ostkampweg" auch an die Bundesstraße 68 angebunden. Im Zuge dieses Ausbaues des Vennkampweges als Sammelstraße mit zwei Fahrspuren und beiderseitigen Radfahrwegen muß der Knotenpunktbereich Buschkampstraße - Vennkampweg neu ausgebaut werden. Die entsprechenden öffentlichen Verkehrsflächen sind deshalb im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen.

Der Straßennetzkonzeption zufolge ist der Vennkampweg als Straße III. Ordnung einzustufen. Er hat Erschließungs- und Sammelfunktion. Im Vennkampweg liegen die Wasserleitung, die Schmutz- und Regenwasserkanäle, an die das neue Baugebiet angeschlossen werden muß. Eine Gasleitung liegt bis zu dem östlich an das Baugebiet angrenzenden Sonderschulzentrum. Diese Gasleitung soll zur Versorgung des Gebietes verlängert werden (siehe 9.).

Bei der sich aus der Flächengröße des Plangebietes ergebenden Zahl von rd. 325 WE und der daraus abzuleitenden Zahl von rd. 820 Einwohnern gilt für die Kinder die schulische Versorgung als gesichert. Die Schulen, die die Kinder aufnehmen sollen, liegen nördlich der Buschkampstraße. Nach Mitteilung der Stadtverwaltung erweitert die evangelische Kirchengemeinde Senne den am Buschkampweg gelegenen Kindergarten. Das neue Platzangebot deckt auch den Bedarf des Plangebietes, so daß die Ausweisung eines Kindergartens im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Die Versorgung der Einwohner mit den Dingen des täglichen Bedarfs ist in dem angrenzenden Umland im Bereich der Buschkampstraße sichergestellt.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

Planungsvorgaben

Die vorliegenden örtlichen Gegebenheiten führen zu Auswirkungen, die die städtebauliche Gestaltung wesentlich beeinflussen und zu ihrem Verständnis bemerkenswert sind. Es sind vor allem der notwendige Abschluß des Plangebietes nach der Buschkampstraße hin, der offen zu haltende Reiherbach, die im nördlichen und östlichen Bereich vorhandenen Waldränder und der räumliche Zuschnitt des Gebietes im Zusammenhang mit den Himmelsrichtungen und dem Erschließungszwang vom "Vennkampweg" aus.

Vorliegende planerische Bindungen liegen weiterhin in den Forderungen, aus dem Plangebiet heraus Fuß- und Radwegverbindungen vorzusehen, die Anschlüsse im Nordosten, im Südwesten und Nordwesten zu dem Umland herstellen.

Die im Flächennutzungsplan lediglich als Symbol dargestellte Einzleinrichtung "Kleingärten" soll außerhalb des Plangebietes verwirklicht werden.

Städtebauliche Konzeption

Bedeutsam für die Planungsüberlegungen sind insbesondere der räumliche Zuschnitt des Gebietes. So beträgt senkrecht zum "Vennkampweg" gemessen die entfernteste zu erschließende Fläche rd. 475 m und die kürzeste rd. 150 m. Der geforderte Sicherheitsabstand von 35 m zwischen zu überbauender Fläche und Waldrand zeichnet weitere Linien vor.

Ganz zwangsläufig ergibt sich daraus bei der städtebaulichen Gestaltung ein gewisser Vorrang für ein möglichst einfaches und zweckmäßig geführtes Erschließungsnetz, das vielfältige Möglichkeiten für die Anordnungen der Häuser ergeben sollte, die die naturräumlichen Beziehungen widerspiegeln, das aber auch günstige verkehrstechnische und wirtschaftliche Aspekte aufweisen muß.

Es wäre daher sicher verfehlt, die Lösung in einem starren Raster, etwa in parallel angeordneten Zeilen oder ähnlichen schematischen Gliederungen zu suchen, die sicher nur schwerlich mit den umgebenden Konturen in Einklang zu bringen wären.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Erschließung der Flächen geht von einem zweiseitig an den Vennkampweg angeschlossenen Straßenzug (Planstr. 7020) aus, von dem in vielfältigen Krümmungen ein Straßenring (Planstr. 7021) abzweigt und den Fahrverkehr in die äußersten Bereiche des Plangebietes leiten soll. Der südöstliche, aus der Fläche herausragende Bereich soll durch einen vom Vennkampweg ausgehenden dritten Straßenzug (Planstr. 7022), der in den Straßenring einmündet, erschlossen werden.

Um der lange geübten und selbstverständlichen Verödung des Straßenbildes entgegen zu wirken, um die Straße und den Straßenraum wieder einer sozialen Funktion zuzuführen, soll im Einvernehmen mit den beteiligten städtischen Ämtern der Straßenausbau unterschiedlich erfolgen. Nach den

traditionellen Grundsätzen der Straßengestaltung, wie sie z.B. in den Richtlinien für Stadtstraßen (RAST) festgelegt sind, mit einer deutlichen Abgrenzung der Fahrbahn durch Hochborde von den Gehwegen und ihrer Abdeckung durch eine Teerdecke, soll nur die Planstraße 7o2o ausgebildet werden. Um in den Planstraßen 7o21 und 7o22 bereits in jeder Hinsicht eine Verlangsamung und Beruhigung des Fahrverkehrs zu erreichen (20 km/h), obwohl diese Straßen noch gewisse Trassierungselemente aufweisen, sollen sie keine Trennung von Fahrbahnen und Gehwegen erhalten, sondern durchgehend gepflastert und durch wasserführende Rinnen mit entsprechenden Neigungen des Pflasters gestaltet werden. Dieses völlig von der Planstraße 7o2o abweichende Erscheinungsbild soll eine andere Verhaltensweise des fahrenden Verkehrsteilnehmers bewirken und ihn zwingen, auf spielende Kinder und den gehenden Verkehrsteilnehmer Rücksicht zu nehmen.

Von diesen vorgenannten Planstraßen zweigen dann Verkehrsflächen ab (z.B. Planstraßen 7o23, 7o24, 7o25 usw.), die in ihren Führungen und seitlichen Begrenzungen völlig frei gestaltet werden sollen. Ebenfalls durchgehend gepflastert, soll dadurch auf die vorrangige Wohn- und Aufenthaltswirkung dieser Flächen hingewiesen werden. Dem Fußgänger, sich unterhaltenden Anwohnern und den spielenden Kindern soll deshalb hier der absolute Vorrang in der Nutzung dieser Straßenräume eingeräumt werden.

Diesen Grundsätzen entspricht die räumliche Anordnung der zulässigen baulichen Anlagen, die die Straßen fast durchweg zweiseitig begleiten. Haus, Garten, Mauer, Hecke, Baum und Strauch mit dem umgebenden Wald sollen in räumlicher Beziehung zueinander stehen und einen Lebensraum im bescheidenen Sinn bilden, der aus einer Folge von Räumen besteht, die überschaubar, faßbar sind und die der Mensch instinktiv begreift. Um dies zu fördern und außerdem der ständig geäußerten Forderung nach der Erreichbarkeit des Hauses mit dem Pkw trotzdem zu entsprechen, sind bis auf wenige Ausnahmen solche Festsetzungen getroffen worden, nach denen die Garagen jeweils in die Häuser einbezogen werden. Ein Stellplatz kann jeweils vor den Garagen angeordnet werden.

Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie der Förderung der Eigentumsbildung

Die im Plangebiet gelegenen überbaubaren Flächen werden im Bebauungsplan überwiegend für die Nutzung als "Reines Wohngebiet" - WR - ausgewiesen. Gemäß § 3 (1), (2) BauNVO

dienen sie ausschließlich dem Wohnen. Gemäß § 3 (4) wird festgesetzt, daß in diesen Gebieten Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen. § 3 (3) (Ausnahme: wweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden) wird ausgeschlossen.

Um der Nachfrage nach Kleintierhaltung gemäß § 14 (1) BauNVO zu entsprechen, werden den vorherrschenden westlichen und südwestlichen Windrichtungen entsprechend, Flächen am östlichen und nordöstlichen Rand des Baugebietes ausgewiesen.

Zur Sicherung des Planzieles, ein Ortsbild mit lockerer Bebauung zu erhalten, sind in dem Bebauungsplan nach den Planfestsetzungen Eigenheime in Form freistehender Häuser und Reihenhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise vorgesehen.

Fast in der Mitte des Plangebietes sieht der Bebauungsplan eine Fläche als "Allgemeines Wohngebiet" - WA - gemäß § 4 (2) 1. und 2. vor. Hier soll in dreigeschossiger Bauweise ein Mehrfamilienhaus mit einem kleinen Laden und einer Schankwirtschaft errichtet werden. Das Haus ist einem kleinen Platz zugeordnet.

Wenngleich von der Lage, der Größe des Baugebietes und der zu erwartenden Einwohnerzahl her Zweifel bestehen, daß weitere Läden aufgrund der Planfestsetzungen errichtet werden, wird durch die Ausweisung einer weiteren Fläche im westlichen Bereich der Planstraße 7020 als "Allgemeines Wohngebiet" - WA - gemäß § 4 (2) 1. und 2. die planerische Voraussetzung geschaffen, gegebenenfalls weitere nicht störende Gewerbebetriebe und unter Umständen auch Einrichtungen für Freizeitangebote errichten zu können.

Die sonstigen Nutzungen werden nachfolgend dargelegt.

7. Belange der Jugendförderung

Untersuchende Gespräche haben ergeben, daß von den Bewohnern des neuen Baugebietes die Frei- und Spielflächen des an das Plangebiet östlich angrenzenden Sonderschulzentrums nicht mit genutzt werden können. Voruntersuchungen für den Spielflächenbedarf führten zu dem Ergebnis, daß entsprechende Flächen für zwei öffentliche Kinderspielplätze in der Größe von rd. 800 und 1.200 m² einzuplanen seien.

Die Festsetzung: "Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen sind unzulässig" gilt nicht für eine ausgewiesene Bebauung mit 3 und mehr Vollgeschossen.

Der kleinere Spielplatz wurde der öffentlichen Grünfläche entlang dem Reiherbach zugeordnet. Der Spielplatz ist über die öffentlichen Verkehrsflächen (Gehwege) gut und gefahrlos zu erreichen.

Als größerer Spielplatz, der gleichzeitig dem Ballspiel dienen soll, eignet sich hervorragend die im östlichen Bereich zwischen den gabelförmigen Waldstreifen gelegene Fläche. Mögliche Störungen, die von diesem Spielplatz ausgehen können, werden durch seine Randlage und dem umgebenden großkronigen Baumbestand weitgehend gemildert. Ein ungehindertes Spielen im grünen Freiraum ist hier möglich.

Weitere zwei öffentliche Spielplätze für Kleinkinder sind den einzelnen Wohngruppen zugeordnet. Sie liegen gefahrlos von Häusern umgeben in dem Fußwegenetz. Erweiterten "Spielraum" bietet auch der das Wohngebiet umschließende Rundweg, so daß abwechslungsreiches Spielen in jeder Hinsicht möglich ist. Die Planfestsetzungen geben dafür die Voraussetzungen.

8. Belange der Freizeit, Erholung und des Landschaftsbildes

Die im Osten und Süden an das Plangebiet angrenzenden Freiflächen werden überwiegend forst- und landwirtschaftlich genutzt. Sie sind hervorragend geeignete tägliche Erholungsräume. Ein Teil dieser Flächen steht unter Landschaftsschutz.

Grundstücksteilflächen im nordöstlichen und östlichen Plangebiet sind als öffentliche Grünflächen ("Grünzug") festgesetzt, um zwischen den Bauflächen und den Waldrändern einen natürlichen Übergang zu den landschaftlichen Freiräumen zu bilden. Eine hier zwischen den Waldrändern gelegene Fläche ist zur zweckmäßigen Ergänzung und Anpassung dieser Ränder als öffentliche Grünfläche (Aufforstung Wald) ausgewiesen.

Der künstlich in geraden Linien verlaufende Reiherbach läßt sich in die städtebauliche Konzeption nicht ohne Störung einfügen. Der Bachlauf wird deshalb in leicht geschwungener Führung, eher einem Bach entsprechend, begleitet von Bäumen und Sträuchern neu festgesetzt und damit harmonisch eingefügt.

Aus dem Plangebiet heraus sind Fußwegeverbindungen, die auch dem Radfahrer dienen sollen (motorbetriebene Fahrräder ausgeschlossen), nach Nordosten und nach Osten vorgesehen, um Verbindungen erstens entlang dem Plettenberg-Stift nach der Kampstraße und zweitens nach der Meersburger Straße hin zu schaffen. Die inneren Fußwege und der das Baugebiet im östlichen, nördlichen und nordwestlichen Teil umschließende Rundwanderweg sollen es ermöglichen, die angrenzenden Wälder und Felder durch entspannende Spaziergänge nach der täglichen Arbeit gefahrlos zu erreichen. Die Festsetzungen geben dazu die Voraussetzungen.

9. Belange des Umweltschutzes

Die Bauflächen entlang der Buschkampstraße (L 788) und des Vennkampweges liegen im Einflußbereich der Lärmauswirkungen, die von diesen Straßen ausgehen. Die Untersuchungen ergaben entlang der Buschkampstraße eine zu erwartende Gesamtverkehrsbelastung von 12.876 Pkw-E/16 h und entlang des Vennkampweges von 5.746 Pkw-E/16 h.

Deshalb sind entlang der Buschkampstraße Flächen festgesetzt, auf denen besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Baundesimmissionschutzgesetzes gemäß § 9 (1) 24 BBauG errichtet werden können.

Für die Baugrundstücke entlang des Vennkampweges sind zur Abschirmung von von dieser Straße ausgehenden Lärmbeeinträchtigungen solche Festsetzungen getroffen worden, nach denen die Errichtung von Grundstückseinfriedigungen zum Zweck des Schallschutzes bis zu einer Höhe von 2,50 m - in einem Abstand von mindestens 1,75 m von der Straßengrenzungsline - zulässig ist. Zur Wahrung eines befriedigenden Bildes sollen die Einfriedigungen eingegrünt werden.

Die Lärmschutzberechnungen zur Ausbildung der Lärmschutzanlagen sind der Begründung beigelegt.

Um unnötige Belastung der Umwelt aus einer Vielzahl von Einzelheizungen mit verschiedenen Brennstoffen zu vermeiden, ist

eine Gasleitung bis in das benachbarte Sonderschulzentrum vorhanden. Es besteht die Möglichkeit, das Plangebiet an diese Leitung anzuschließen.

C. Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

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

1. Bedenken gegen den Ausbau des Vennkampweges im Rahmen des Straßenzuges Westkampweg - Ostkampweg als Straße III. Ordnung und damit vor allem gegen die Durchgängigkeit bis zur Bundesstraße 68 (Paderborner Straße). Es wird befürchtet, daß die Ampelkreuzung Buschkampstraße/ Paderborner Straße nach Ausbau des geplanten Straßenzuges umfahren und sich ein stärkerer Durchgangsverkehr mit allen nachteiligen Auswirkungen direkt von der B 68 über den vorgenannten Straßenzug zur Buschkampstraße hin entwickeln könnte.
2. Anregungen, nur freistehende Eigenheime vorzusehen.
3. Bedenken gegen die bestehenden Wasserrechte, Grundwasser entnehmen zu können und Befürchtungen, daß bei Anlage einer Regenwasser-Kanalisation der Grundwasserstand soweit absinken könnte, daß nachteilige Folgen für die Hausgärten entstehen würden. Es sollte die Möglichkeit überprüft werden, das Regenwasser im Plangebiet versickern zu lassen.

Die Auswertung der vorgenannten Äußerungen nach städtebaulichen Gesichtspunkten hatte folgendes Ergebnis:

- Zu 1. Der Straßenzug Vennkampweg - Westkampweg - Ostkampweg mit Anschluß an die B 68 ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Rahmen des Gesamtstraßennetzes soll diese Straße III. Ordnung als mittelfristiges Ziel die Aufgabe übernehmen, die äußere Erschließung bestehend aus Friedhofstraße - Brinkstraße - Vennkampweg - Westkampweg - Ostkampweg für einen Bereich von insgesamt 15.000 Einwohnern zu bilden.

Wohnungen und Arbeitsstätten, die außerhalb des Stadtteiles Senne liegen, soll sie miteinander verknüpfen, ohne daß die Wohngebiete selbst vom Individualverkehr durchfahren werden müssen. Vorgesehene Ausbaugeswindigkeit 50 km/std., Ausbaubreite als zweispurige Fahrbahn mit 6,5 bis 7 m Breite zwischen den Bordsteinen, auf der Südwestseite ein Radweg, auf der Nordostseite nebeneinanderliegend Radweg und Fußweg, die durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn abgesetzt werden sollen.

Die Anbindung des Straßenzuges an die B 68 wird als zwingend angesehen. Aus diesem Grund konnten die zu Punkt 1 vorgebrachten Äußerungen bei der weiteren Planbearbeitung keine Berücksichtigung finden (vergleiche Punkt 5).

Zu 2. Es liegen keine Gründe vor, die es rechtfertigen würden, nur freistehende Eigenheime zu errichten. Wirtschaftliche Belange, bezogen sowohl auf das einzelne Haus des Bauherrn als auch auf das Anbauverhältnis zu den Straßen, können nicht außer Acht gelassen werden. Die immer wieder angeführten Wohnvorteile des freistehenden Hauses unterliegen Fehleinschätzungen, denn sie lassen sich nur bei wesentlich größeren Grundstücken erreichen. Dies widerspricht jedoch den Vorstellungen der Stadt, die Voraussetzungen für eine größere Anzahl von Einfamilienhäusern zu schaffen. Die vorstehende Anregung konnte bei der weiteren Bearbeitung nicht berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan sieht deshalb auch Reiheneigenheime vor.

Zu 3. A. Versickerung des Regenwassers

Untersuchungen durch die Verwaltung haben ergeben, daß eine Regenwasserversickerung innerhalb des Plangebietes durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß BBauG nicht geregelt werden können. Die diesbezüglichen Anregungsvorschläge können deshalb in dem Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden.

Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen besteht für die Grundstückseigentümer gemäß Grundstücksentwässerungssatzung der Stadt Bielefeld ein Anschluß und Benutzungszwang. Es bleibt den einzelnen Grundstückseigentümern jedoch freigestellt bzw. wird empfohlen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Freistellungen zu beantragen, mit dem Ziel, das anfallende Regenwasser von Dachflächen auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Dies muß durch eine Antragstellung nach § 4 Abs. 2 der Grundstücksentwässerungssatzung der Stadt Bielefeld erfolgen.

B. Die bestehenden Wasserrechte

Die für das Plangebiet bestehenden Wasserrechte unterliegen bereits privatrechtlichen Vertragsvereinbarungen; eine öffentlich rechtliche Regelung durch den Bebauungsplan erscheint nicht notwendig.

Unter Beachtung der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten diesbezüglichen Bedenken sind jedoch im Bebauungsplan entsprechende Hinweise auf diese bestehenden Privatrechte und Wasserschutzgebiete aufgenommen worden.

D. Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Plangebiet unter Umständen 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

Für die überschlägigen Kostenermittlungen sind die folgenden Wirtschaftlichkeitsangaben von Bedeutung:

1. Nutzung des Plangebietes

Gesamtfläche des Plangebietes		27,4 ha
Wohnbauland (Nettofläche)	55,11 %	15,1 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	19,35 %	5,3 ha
Öffentliche Grünfläche	9,49 %	2,6 ha
Öffentliche Grünfläche (zu erhaltender Wald)	2,55 %	0,7 ha
Öffentliche Grünfläche (Aufforstung, Ergänzung des zu erhaltenden Waldes)	1,09 %	0,3 ha
Öffentliche Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	4,02 %	1,1 ha
Forstwirtschaftliche Nutzung	0,73 %	0,2 ha
Landwirtschaftliche Nutzung	<u>7,66 %</u>	<u>2,1 ha</u>
	100 %	27,4 ha

2. Wohnungseinheiten überschläglich

Eigenheime (mit teilweisen Einlieger-
wohnungen)

124 mit 164 WE

Reiheneigenheime

139 mit 139 WE

Wohnungen im Mehrfamilienhaus

4 mit 65 WE

Wohnungseinheiten insgesamt

368 WE

Je Eigenheim grundsätzlich eine Garage und ein Stellplatz.
Weitere Stellplätze können ohne Schwierigkeiten einge-
ordnet werden.

3. Öffentliche Stellplätze für 137 Pkw.

4. Einwohnerdichte

Index 2,0 bis 2,7 EW/WE

rd. 820 EW

Brutto 30 EW/ha, Netto 55 EW/ha

5. Durchschnittliche GFZ bezogen auf
das Wohnbauland 0,41

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maß-
nahmen voraussichtliche Kosten von rd. 11.400.000 DM,
die sich wie folgt aufgliedern lassen:

Grunderwerb für Straßen und Grünflächen	rd.	500.000	DM
Straßen, Wege und Beleuchtung	rd.	5.382.000	DM
Kanalbaukosten	rd.	4.600.000	DM
Öffentliche Grünflächen	rd.	750.000	DM
Öffentliche Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	rd.	110.000	DM
Aufforstung	rd.	<u>21.000</u>	DM
Kosten voraussichtlich insgesamt	rd.	11.363.000	DM

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

F. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG

Als Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 BBauG sind alle öffentlichen Straßen und Wege, einschließlich Radwege, alle öffentlichen Kinderspielplätze, alle öffentlichen Grünflächen und die öffentliche Immissionsschutzanlage anzusehen.

Landesentwicklungs-
gesellschaft NW

Amt:

Planungsamt

Bielefeld, den 26.8.1980

R 16/6.83

Vermerk:

Betr.: Bebauungsplan Nr. I/S 35 "Vennkampweg"
hier: Festsetzung über Ausbildung von überstehenden Sparrengesimsen

Bezug: Bauanträge Weißelbaum, Bühler Weg 7 und Bauantrag Hofmeister, Ingolstädter Weg 1

Beide genehmigte Bauanträge sind heute mit Herrn Holst, 61.2, und Herrn Niemeyer, 63.1, erörtert worden.

Ergebnis: Die Festsetzung im Bebauungsplantext soll so definiert werden, daß Dachüberstände mit vorgehängter Rinne als dem Bebauungsplan entsprechend angesehen werden, nicht dagegen Dachrinnen die unmittelbar an der aufgehenden Außenwand angebracht oder auf den Außenwänden als aufgesetzte Rinne errichtet werden.

Amt 63 wird bei dem z. Z. laufenden Beteiligungsverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 35 eine entsprechende Anregung geben.

Von Amt 61 bleibt zu entscheiden, ob eine Textänderung erforderlich ist, ggf. soll bis zur Rechtsverbindlichkeit der Änderung des Bebauungsplanes Befreiung erteilt werden.

Mason

~~Durchschrift an 61.3 (1) z. K. u. Verbleib~~

Herrn Mehnert z. Verbleib