

APJ

BAULEITPLANUNG DER STADT VERSMOLD, STADTTEIL VERSMOLD:

BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 „WITTENGARTEN“¹

A. Allgemeines und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Wittengarten“ ist seit 1983 rechtskräftig und weitgehend umgesetzt worden. Im Bereich der Verkehrsführung sind jedoch nicht alle Inhalte des Ursprungsplanes realisiert worden, Änderungswünsche ergeben sich zudem durch Neuplanungen sowie durch Anpassung von Baugrenzen an den Bestand.

Die vorliegende 4. Änderung betrifft daher die Verkehrsführung und Erschließung des Gebietes und die Erweiterung der überbaubaren Fläche eines Grundstückes. Angestrebt wird die Anpassung an den heutigen Sachstand und an vorgegebene Grundstücksgrenzen in Abstimmung mit den betroffenen Anliegern. Diese Änderungspunkte 1-8 werden entsprechend numeriert, farblich in der Plankarte auf Basis der ursprünglichen Planfassung festgesetzt und nachfolgend erläutert:

B. Die Änderungspunkte im einzelnen: Inhalte und Festsetzungen

1) Anbindung „Zum Hiddinghof“ an die „Wiesenstraße“ im Osten

Nach der ursprünglichen Intention des Bebauungsplanes Nr. 17-Versmold sollte die Straße „Zum Hiddinghof“ die Funktion einer Wohnsammelstraße besitzen, hierfür war eine 2. Anbindung im Osten an die Wiesenstraße vorgesehen. Zudem sollte auch die weitere bauliche Entwicklung südlich des Plangebietes Nr. 17 anteilig erschlossen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 46-Versmold „Südlich Wittengarten“ berücksichtigt eine solche Erschließung aus nördlicher Richtung nicht mehr, sondern bildet Wohnquartiere mit jeweils direkt zugeordneten Anbindungen an Kämpenstraße und Wiesenstraße. Die Straße „Zum Hiddinghof“ hat insofern die ursprünglich geplante Sammelfunktion verloren.

Das von den Grundstücken im südöstlichen Planbereich (i.w. Einzelhausbebauung) ausgehende Verkehrsaufkommen, das dann auf dem Abschnitt Hiddinghof in Richtung Wiesenstraße anfallen würde, rechtfertigt keinesfalls eine solche Anbindung. Andererseits ist den Anliegern im vorderen Bereich des Hiddinghofes in Richtung Kämpenstraße das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem östlichen Planbereich - bei Verzicht auf die Anbindung Wiesenstraße - nach dem prognostizierten Fahrverkehr im Vergleich mit den Zahlenwerten der EAE 85/95 durchaus zuzumuten. In der morgendlichen Spitzenstunde ergibt sich lediglich ein zusätzliches rechnerisches Aufkommen von 18 Pkw aus dem östlichen Quartier. Vielmehr ist das Wohnquartier „Hiddinghof“ trotz der zentralen Lage in der Kernstadt eines der verkehrlich am geringsten belasteten Wohnquartiere innerhalb des gesamten Siedlungsbereiches.

Eine rechtliche Durchsetzung der Anbindung Wiesenstraße nach dem Alt-Bebauungsplan wird gegen den Willen der Eigentümer kaum möglich sein, weil es an dem Nachweis der zwingenden Notwendigkeit im Sinne des Wohls der Allgemeinheit fehlt.

Aus den vorgenannten Gründen wird die Anbindung „Zum Hiddinghof“ an die Wiesenstraße gestrichen und künftig als **nicht überbaubare Grundstücksfläche** der angrenzenden Wohnbaufläche festgesetzt.

¹ Planungsstand: Entwurf 2/1997

2) Zufahrt „Zum Hiddinghof“ von der „Kämpenstraße“ im Westen

Die ursprünglich vorgesehene Anbindung an die „Kämpenstraße“ mit 8,5 m Breite ist ebenfalls aufgrund der Grundstückssituation im westlichen Abschnitt nicht zu verwirklichen. Aus diesem Grund wird hier auf einen **Straßenquerschnitt von 6 m Breite**, geringfügig nach Norden verschoben, abgestellt. Als Änderungspunkt werden die heute tatsächlich vorhandenen Grundstücksgrenzen nachträglich übernommen. Die Straße „Zum Hiddinghof“ verliert aufgrund der unter 1) erläuterten Entwicklungen ihren Wohnsammelcharakter, somit ist die vorgesehene verminderte Einmündungsbreite vertretbar.

Da die südlich gelegene Baufläche nunmehr im Bebauungsplan Nr. 46 „Südlich Wittengarten“ überplant ist, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 entsprechend angepaßt und geringfügig reduziert.

Hinweis: der Streifen der reduzierten Verkehrsfläche ist dort als *nicht überbaubare Grundstücksfläche* der angrenzenden Wohnbaufläche WA festgesetzt.

3) Vorgehaltene Straßentrasse: Anschluß „Zum Hiddinghof“ in Richtung Süden

Die Straßentrasse aus dem Plangebiet Nr. 17 nach Süden mit 8,5 m Breite war z.Zt. der Planaufstellung notwendig (s.o.). Die südlich gelegene Baufläche wird jedoch heute durch den Bebauungsplan Nr. 46 „Südlich Wittengarten“ überplant und sieht in diesem Bereich in Verbindung mit einem nord-südlich verlaufenden Grünzug lediglich eine Anbindung für Rad- und Fußverkehr in Richtung Stadtzentrum vor. Es wird daher die östliche Wegeparzelle in Fortführung des Fußwegesystems im Norden als **Fuß- und Radweg** festgesetzt und der nicht mehr als Verkehrsfläche benötigte Streifen als **private Grünfläche** der angrenzenden Bebauung zugeordnet.

4) Verkehrsberuhigter Ausbau „Zum Hiddinghof“, „Wittengarten“

Bislang sind diese Straßen im Bebauungsplan rechtskräftig als Straßenverkehrsfläche ohne weitere Differenzierung festgesetzt. Aufgrund der lediglich gebietsinternen Erschließungsfunktion der Straßenzüge (s.o.) und entsprechend mehrfacher Anliegerwünsche werden diese im Zuge des Änderungsverfahrens als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich** festgesetzt (i.S.d. § 42 der StVO mit Zeichen 325/326 StVO, $V_{\max} = 7 \text{ km/h}$ etc.).

5) Verkehrliche Trennung der Straßen „Zum Hiddinghof“ und „Wittengarten“

Durch die veränderte Erschließungssituation entfällt der Haupteerschließungscharakter dieser Straßen mit Sammelfunktion (s.o.). Aufgrund von Anliegeranregungen wird daher eine Abkoppelung im südlichen Einmündungsbereich durch **Sperrpfosten ggf. mit Aufpflasterung** o.ä. vorgesehen, um den motorisierten Quer- oder Durchgangsverkehr im Bereich „Zum Hiddinghof“ zu vermeiden. Die Errichtung einer Sperre ist in ihrer Lage zwischen den Straßen „Zum Hiddinghof“ und der Verbindung zwischen der Straße „Wittengarten“ und der „Burgkampstraße“ (ca. 60 m) flexibel und kann den örtlichen Gegebenheiten angepaßt werden.

6) Burgkampstraße, Anpassung einer überbaubaren Fläche

Im Bereich der Burgkampstraße, Flurstücke 118 und 51, werden die **Baugrenzen** (überbaubare Flächen) dem tatsächlichen Gebäudebestand und dem Straßenverlauf angepaßt. Hiermit werden innerhalb des Bestandes beabsichtigte Wohnnutzungen ermöglicht.

7) Fußweg Burgkampstraße/Wiesenstraße

Der **vorhandene Fußweg** von der Burgkampstraße zur Wiesenstraße entspricht in seiner eingemessenen Lage nicht der rechtskräftigen Festsetzung. Im Zuge dieser Änderung wird daher die eingemessene Führung neu festgesetzt.

187

8) Stichweg im Nordosten: Reduzierung der Wendeanlage

In Abstimmung mit dem Grundeigentümer wird der bisher mit 15 m Durchmesser vorgesehene Wendeplatz reduziert und künftig lediglich als **Wendehammer** vorgesehen. Abgestimmt auf die Verkehrsbedürfnisse innerhalb dieser lockeren Bebauung wurde vom Bauamt der Stadt eine Lösung entwickelt, die ein entsprechendes Vor- und Zurücksetzen auch größerer Fahrzeuge erlaubt.

Die bisherigen Verkehrsflächen werden als **nicht überbaubare Grundstücksflächen** den angrenzenden Bauflächen zugeordnet.

C. Sonstige Belange

Betroffen sind fast ausschließlich Verkehrsflächen, insbesondere erfolgt eine Reduzierung und Umwidmung dieser zu **nicht überbaubaren Flächen** oder zu **Grünflächen**. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die 4. Änderung nicht negativ beeinträchtigt, die bisher mögliche Versiegelung wird dagegen reduziert. Die Planänderung stellt deshalb **keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes** dar, Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Sonstige Belange werden durch das Änderungsverfahren nicht erkennbar berührt.

D. Hinweis

Die bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 17-Versmold sind zur besseren Information in die Plankarte übernommen und durch Umgrenzung gekennzeichnet worden.

Versmold, den 26.10.1998

Für die Stadtvertretung Versmold:

Goltkamp
Bürgermeister

[Signature]
Ratsmitglied

Hat vorgelesen
Versmold, den 12. JAN. 99
[Signature]
[Seal: Stadt Versmold, 71, Detmold]