

Bebauungsplan Nr. I/Q 12 "Wohngebiet Schürhornweg", Teilplan A

- Satzung 1993 -

Begründung:

1. Allgemeines/Bestandsbeschreibung

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBI. I S. 2253) zuletzt geändert durch EVertr. vom 31.08.90 (BGBI. II S. 889, 1122) wird der Bebauungsplan Nr. I/Q 12 "Wohngebiet Schürhornweg" - Teilplan A - für das Gebiet Marienfelder Straße, Hammerholz, Berner Straße, Baseler Straße und Grazer Weg - Stadtbezirk Brackwede - aufgestellt.

Das Plangebiet entspricht im Wesentlichen dem Teilbereich A des Gesamt-Bebauungsplanes Nr. I/Q 12 "Wohngebiet Schürhornweg", für den der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluss am 31.05.90 gefaßt hat. Nach diesem Beschluss ist der Teilplan A vorrangig weiterzuführen. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes, Teilplan A, ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für

- eine dem heutigen Bedarf und den Anforderungen gerecht werdende Wohnhaus-Neubauung, auch und insbesondere für ein ökologisches Bauen, auf bisher unbebauten Grundstücksflächen;
- eine Ergänzung/Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung im Bereich zwischen Marienfelder Straße und Baseler Straße;
- die verkehrsgerechte Erschließung der Baugrundstücke (öffentliche und private Verkehrsflächen);
- öffentliche und private Grünflächen, Grünverbindungen, Spielplatz sowie die Erhaltung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumreihen als landschaftsprägende Elemente.

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtbezirkes Brackwede südlich der Marienfelder Straße, westlich des Weges Hammerholz und östlich der Berner Straße. Teilflächen zwischen der Marienfelder Straße und der Baseler Straße/Grazer Weg sind mit ein- und zweigeschossigen, teilweise dreigeschossigen Wohngebäuden sowie einer Gaststätte mit Kegelbahn bebaut. Die größeren zusammenhängenden Grundstücksflächen südlich der Baseler Straße sind - bis auf drei Wohngebäude - unbebaut. Sie werden teils landwirtschaftlich genutzt, teilweise sind sie bewaldet. Als landschaftsprägende Elemente sind im Bereich Hammerholz und Baseler Straße Einzelbäume und Baumgruppen (Eichen und Robinnien), entlang der Berner Straße eine durchgehende Baumreihe (Eichen) sowie an der Marienfelder Straße vereinzelt Einzelbäume vorhanden. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Grünbereich des Luttertals.

Im südlichen Bebauungsplangebiet, teilweise außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, befindet sich die Altdeponie Nr. I 123. Nördlich, in ca. 150 m Entfernung außerhalb des Bebauungsplangebietes liegt die Altdeponie Nr. I 125.

Nach der im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses 31.05 1990 erarbeiteten Plan-konzeption für den Gesamtbereich Schürhorn ist in dem westlich angrenzenden Bereich Genfer Straße - Berner Straße - Schürhornweg ein Kindergarten vorgesehen, der dem durch die Gesamtplanung im Wohngebiet Schürhorn gestiegenen Bedarf an Kindergartenplätzen ausreichend Rechnung tragen wird.

Die Grundschule Quelle an der Carl-Severing-Straße und die Gustav-Heinemann-Gesamtschule östlich des Plangebietes liegen in einer für Schüler zumutbaren Entfernung und können die in dem Neubaugebiet zu erwartenden zusätzlichen Schüler aufnehmen.

Für die Schüler der Sekundarstufen I und II ist insgesamt im Stadtgebiet ein ausreichendes Schulangebot vorhanden, welches auch von den Schülern aus dem "Wohngebiet Schürhornweg" in zumutbarer Weise erreicht werden kann.

Einzelhandelsgeschäfte für die Versorgung des Gebietes sind für Fußgänger in relativ großer Entfernung an der Carl-Severing-Straße und der Brockhagener Straße vorhanden (siehe hierzu Begründung zum Bebauungsplan, Ziffer 2 a bezüglich des Versorgungsortes "Marktplatz" (zentraler Platz), Seite 48).

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 Erörterung gegeben. Die eingegangenen Gegenäußerungen wurden nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet und - soweit vertretbar - bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt (siehe hierzu: Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung).

Der Flächennutzungsplan stellt für den Gesamtbereich "Schürhornweg" Wohnbauflächen dar, der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt.

2) Planungsgrundsätze/Abwägung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 12 "Wohngebiet Schürhornweg" - Teilplan A ist erforderlich, um die nachstehend aufgeführten Ziele zu erreichen:

a) Die Wohnbedürfnisse die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie Förderung der Eigentumsbildung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet - zwischen Marienfelder Straße und Baseler Straße - stellt einen älteren Siedlungsansatz mit überwiegend ein- und zweigeschossiger, teilweise dreigeschossiger Bebauung sowie einer Gaststätte mit Kegelbahn nach den Bestimmungen des § 34 BauGB - dar, der "als im Zusammenhang bebauter Ortsteil" anzusehen ist. Diese Grundstücksflächen mit ihren baulichen Erweiterungsmöglichkeiten (z. B. Bebauung auf rückwärtigen Grundstücksteilflächen) und die südlich der Baseler Straße gelegenen freien Grundstücksflächen eignen sich durch ihre Lage, Form und Größe besonders für eine zusammenhängende größere Wohnsiedlung "Schürhornweg". Die Aufstellung dieses Teilplanes A ist erforderlich, um zunächst für diesen Bereich die notwendigen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu treffen.

- für den Bereich Marienfelder Straße, Hammerholz, Baseler Straße, Grazer Weg, Berner Straße

Für Grundstücksflächen in diesem Teilabschnitt wird unter Beachtung und Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen und Bebauung "Allgemeines Wohngebiet" - WA - mit Nutzungsgliederung festgesetzt, um hier vielfältige unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten im "Allgemeinen Wohngebiet" gewährleisten zu können. Durch die ausgewiesenen Nutzungsgliederungen werden die Wohnnutzungen auf die rückwärtigen Bereiche begrenzt, für die straßenseitigen Bebauungen ergibt sich dabei die Zulässigkeit von z. B. der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (Marien-

felder Straße) sowie - als Ausnahme - auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; als unzulässig festgesetzt sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Um ein in sich geschlossenes Ortsbild gewährleisten zu können, werden in Ergänzung der bestehenden Bebauung insgesamt und deshalb auch für Neu- und Erweiterungsbauten für die straßenbegleitende Bebauung drei Vollgeschosse - insgesamt als Höchstgrenze - sowie eine offene bzw. geschlossene Bauweise festgesetzt (siehe "Lärmschutz" Seite 52). Aufgrund dieser Ausweisungen sind auf den rückwärtigen Grundstücksteilflächen nur Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoß zulässig.

- für den Bereich südlich Baseler Straße, Hammerholz, Berner Straße

Die Grundstücksflächen sind - bis auf mit drei Wohngebäuden bebaute Grundstücksteilflächen - unbebaut, teilweise mit Baumbestand, teilweise Brachland mit Einzelbäumen, Baumgruppen sowie Baumreihen als landschaftsprägende Elemente. Südlich unmittelbar an der Baseler Straße ist eine Düne vorhanden.

Der Bebauungsplan setzt in Ergänzung der nördlich der Baseler Straße vorhandenen und geplanten Nutzung hier ebenfalls eine Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" - WA mit Nutzungsgliederung - fest, um auch für diese Grundstücksflächen - neben der Möglichkeit einer Errichtung von Wohngebäuden in ökologischer Bauform (siehe hierzu die Erläuterungen im Anhang, Seiten 82 bis 85) - ein weitgehendes Angebot unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen des "Allgemeinen Wohngebietes" gewährleisten zu können. Als unzulässig festgesetzt sind dabei Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Es ist beabsichtigt, auf diesen Flächen eine "Wohnanlage" zu errichten, die unter ökologischen und sozialen Aspekten ein zukunftsweisendes Modell darstellen soll. Die Anlage wird von der "ökologischen Baugruppe Waldquelle GbR" (ÖBW) geplant, in deren alleiniger Trägerschaft auch die bauliche Umsetzung und die zukünftige Nutzung realisiert werden soll. Ohne Berücksichtigung von Eigentumsverhältnissen u. ä. innerhalb der GbR ist diese gegenüber Stadt, ggf. Versorgungsunternehmen usw. alleinige Verhandlungspartnerin. Bei der Fläche, auf der die Anlage entstehen soll, handelt es sich um ein einheitlich zu behandelndes, nicht parzelliertes Grundstück.

Zur Erreichung einer Vielfalt an Bauformen/baulichen Anlagen und dergleichen ist eine offene Bauweise mit drei Vollgeschossen als Höchstgrenze - ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit der Errichtung von zwei- und dreigeschossigen Wohngebäuden ist es erstrebenswert, neben und im Zusammenhang mit diesen Wohngebäuden besondere städtebauliche Akzente zu setzen. Die im Konzept der "ökologischen Baugruppe" als "Stadt-Tore" bezeichneten Anlagen, erfordern für das Erscheinungsbild eine größere, die übrigen Bebauungen überragende Höhe (Traufe 14 m, First 17 m). Die Anordnung von sog. "Stadt-Toren" als prägende Elemente dieser besonderen Zielsetzung ist städtebaulich vertretbar. Unter dem Aspekt der erforderlichen Abwägung privater Belange untereinander wird vorgeschlagen, Festsetzungen zu treffen, die die Zulässigkeit solcher Stadttore, bezogen auf wenige Einzelstandpunkte, gewährleisten.

- für den Bereich Baseler Straße/Berner Straße - "Markt"

Im Bereich Baseler Straße/Berner Straße ist im Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Marktplatz" festgesetzt. Geplant ist hier die Schaffung eines kleinen, zentralen Versorgungsstandortes für den täglichen Bedarf für den Gesamtbereich Schürhornweg. Um dieses Ziel zu gewährleisten, ist für die drei, diesen Markt umgebenden Grundstücksflächen eine Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" WA - mit Nutzungsgliederung ausgewiesen (in den Erdgeschossen nur die "der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und dergl." zulässig). Wohnnutzungen sind hier nur in den Obergeschossen zulässig. Dadurch soll erreicht werden, daß hier entsprechende Einrichtungen geschaffen werden. Zur städtebaulichen Raum- und Platzbildung ist die Zahl der zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

Um für das gesamte Gebiet des Teilplanes A ein durch eine einheitliche Dachgestaltung geprägtes Ortsbild gewährleisten zu können, ist für alle zulässigen baulichen Anlagen eine Dachneigung von 42 - 52 Grad festgesetzt.

b) Belange des Verkehrs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Schürhornweg" ist verkehrstechnisch gut über die Marienfelder Straße und die Queller Straße an das Hauptverkehrsnetz der Stadt angeschlossen, so daß diesen Straßen die Bedeutung von Sammelstraßen zukommt. Diesen Sammelstraßen wird das Erschließungsnetz innerhalb des Plangebietes zugeordnet. Eine Buslinie des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) wird über diese Hauptverkehrsstraßen der Stadt geführt (Buslinie 29 von Bielefeld/Kuckucksweg nach Quelle/Kupferheide).

Nach den Planfestsetzungen - Teilplan A - wird deshalb für die Berner Straße eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "befahrbarer Weg" mit entsprechendem Anschluß an die Marienfelder Straße festgesetzt. Im südlichen Bereich soll langfristig die Weiterführung der Berner Straße bis zu der Brockhagener Straße/Niemöllers Teich für den Kfz-Verkehr aufgegeben und lediglich für eine Fuß- und Radwegeverbindung aufrecht erhalten werden. Im Bebauungsplan ist deshalb für Teilflächen der Berner Straße eine Nutzung als öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Fuß- und Radweg - ausgewiesen.

Im nördlichen Plangebiet sind die Baseler Straße, der Grazer Weg sowie Hammerholz als öffentliche Verkehrsflächen - noch nicht vollständig verkehrsgerecht ausgebaut - vorhanden. Nach den Planfestsetzungen sollen Hammerholz und Baseler Straße/mit Verlängerung bis zum geplanten "Marktplatz" an der Berner Straße/ einen Einhang zur verkehrsgerechten Erschließung der Baugrundstücke bilden. Fahrbeziehungen sind demnach sowohl zur Berner Straße als auch - über Hammerholz - zur Marienfelder Straße möglich. Ein derartiger Straßeneinhang gewährleistet ein gleichmäßiges und somit wirtschaftliches Befahren solcher Verkehrsflächen in beiden Richtungen. Im Bebauungsplan sind deshalb die hierzu erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "befahrbarer Weg" in der erforderlichen Mindestbreite von 5,5 m festgesetzt, ergänzt, durch auf diesen Flächen bestehendem "Straßenbegleitgrün".

Die vorhandenen Flächen der Straße Grazer Weg sind im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen - Zweckbestimmung befahrbarer Weg - ausgewiesen. Der Wendeplatz ist für ein verkehrsgerechtes Wenden mit Entsonnungsfahrzeugen nicht ausreichend bemessen. Eine Vergrößerung der Wendeanlage und ein damit verbundener Eingriff in die hier vorhandenen, kleinflächig zugeschnittenen privaten Grundstücksflächen ist nicht vertretbar.

Aufgrund bestehender Vorschriften darf nach endgültigem Ausbau des Grazer Weges das Entsorgungsfahrzeug dann nicht mehr - wie bisher - rückwärts in diese Straße Grazer Weg einfahren. Abfallgefäße, Sperrgut und dergl. müssen dann von den Anliegern an die Einmündung Grazer Weg/Baseler Straße transportiert werden. Aufgrund der Entfernung von max. 50 m ist dieses zumutbar.

Die Flächen für Abfallgefäße und dergl. sind im Bebauungsplan auf öffentlichen Verkehrsflächen der Baseler Straße dargestellt.

Die Baugrundstücke im südlichen Plangebiet sollen durch eine Verkehrsfläche als "Einhang" erschlossen werden, ausgehend von dem geplanten als "Marktplatz" gekennzeichneten zentralen Platz an der Berner Straße/Baseler Straße, nach Süden weiterverlaufend und nach einem Bogen in westliche Richtung einmündend in die Berner Straße in Höhe des westlich weiterführenden Schürhornweges.

Die "Ökologische Baugruppe Waldquelle GBR" beabsichtigt, in diesem Bereich Berner Straße/Hammerholz/Grazer Weg ihre Wohngebäude in ökologischer Bauform mit einer privaten Erschließung - in vorstehend beschriebenem Verlauf - zu errichten. Die private Erschließung wird seitens der Gruppe wie folgt begründet:

- die Errichtung von privaten Straßen kann kostengünstiger und zügiger erfolgen;
- die Straße kann von Beginn als Baustraße dienen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Kanäle u. dergl. können zum erforderlichen Zeitpunkt später und ohne zeitliche Verzögerungen des übrigen Baugeschehens in den Vorgartenflächen verlegt werden;
- Es ist beabsichtigt, ein örtliches Energieversorgungskonzept (Strom und Abwärme) zu errichten, die Leitungsverlegungen erfolgen dann in den privaten Grundstücksflächen oder ggf. in privaten Straßenverkehrsflächen.

Derartige Erschließungsanlagen sind in vergleichbaren Fällen in anderen Bebauungsplänen als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen worden. Im Hinblick auf

- uneingeschränkte öffentliche Nutzung,
- entsprechenden Ausbaustandard,
- Gewährleistung von Unterhaltungs-/Instandsetzungsarbeiten,
- die entsprechenden Sicherungspflichten (Reinigung, Streudienst, Haftpflicht)

und dergl. bestehen seitens einiger städtischer Fachämter, wie z. B. Rechtsamt, Tiefbauamt, Bauverwaltungsamt, Bedenken hinsichtlich einer privaten Verkehrsfläche/Erschließung.

Die vorgesehene Baumaßnahme "ökologisches Bauen" ist als "Pilotprojekt" anzusehen und sollte daher auch entsprechend gefördert werden.

Unter Abwägung aller hier zu betrachtenden Belange wird im Bebauungsplan daher eine private Verkehrsfläche (für die Gesamtrealisierung ökologisches Bauen) ausgewiesen. Um auf Dauer die Funktion einer solchen privaten Verkehrsfläche/Erschließung auch gewährleisten zu können, wurde mit Datum vom 27. Januar 1993 seitens der Stadt mit den Grundstückseigentümern (Bauherren ökologisches Bauen) ein entsprechender "Vertrag über die Durchführung und Sicherstellung einer privaten Erschließung" abgeschlossen.

Dieser Vertrag trifft Regelungen über

- den Ausbaustandart der Privatstraße
- die Herstellung und Kostentragung dieser Privatstraße
- die Versorgung der Bauflächen mit Wasser, Strom, Wärme, Gas, Fernsprech-
leitungen und Fernsehkabel
- die Entsorgung der Bauflächen von Regenwasser, Abwässern und Abfall
- die Nutzung, Unterhaltung, Verkehrssicherung, Instandsetzung und Erneuerung
dieser Privatstraße
- Übernahme der Privatstraße durch die Stadt
- Übernahme der (im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen) öffentlichen Ver-
kehrsflächen durch die Stadt
- Eintragungsbewilligungen und -anträge
- Option auf Änderung und Ergänzung des Vertrages
- Rechtsnachfolgeverpflichtung
- Grundbuchliche Durchführung, Gerichtskosten, Notarkosten

Aufgrund dieser insgesamt sehr umfangreichen vertraglichen Regelung sind die Voraussetzungen für die Durchführung einer derartigen privaten Erschließung als erfüllt anzusehen.

Insgesamt enthält der Bebauungsplan solche Festsetzungen, nach denen neben anderen auch eine wie vorstehend genannte ökologische Bauart realisiert werden kann (siehe hierzu die Erläuterungen im Anhang, Seiten 82 bis 86).

c) Belange der Landschaft sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Durch die im Bebauungsplan ausgewiesene zweigeschossige Bebauung mit Satteldach und max. 35 m Gebäudelänge ist eine Siedlungsstruktur geplant, die die Sennelandschaft südlich des Teutoburger Waldes besonders beachtet.

Durch die nach den Bebauungsplan-Festsetzungen zulässige Bebauung ist ein Eingriff in die Landschaft in einer Flächengröße von insgesamt 3.42 ha unvermeidbar. Betroffen sind dabei ca. 2.14 ha Brachland und ca. 1,28 ha mit Bäumen bestandene Flächen. Nach der im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 1990 erarbeiteten Plankonzeption für den Gesamtbereich Schürhorn ist eine entsprechende Ersatzfläche auf derzeitig landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich des Schürhornweges, in Ergänzung und Erweiterung der hier bestehenden Waldflächen, vorgesehen. Die Flächen stehen jeweils im Eigentum des gleichen Grundstückseigentümers, so daß eine entsprechende Verfügbarkeit gegeben ist.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß die Verursacher der Eingriffe im Baugenehmigungsverfahren, auf der Grundlage des Landschaftsgesetzes zu verpflichten sind,

1. alle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die über die mit der Errichtung der zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen verbundenen, unvermeidbaren Beeinträchtigungen hinausgehen, zu unterlassen (§ 4 Abs. 4 LG), z. B.
 - eine nur unbedingt notwendige Versiegelung des Grundstückes vorzunehmen,
 - wasserdurchlässige Beläge für Außenanlagen zu wählen,
 - ggf. Dachbegrünung vorzusehen, wo dies möglich ist.
2. unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (§ 4 Abs. 4 LG), z. B.
 - heimische, standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen
3. für unvermeidbare, nicht ausgleichbare Eingriffe an anderer Stelle Maßnahmen durchzuführen, die nach Art und Umfang geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes wiederherzustellen (§ 5 LG, Ersatzmaßnahme) oder
4. der Stadt Bielefeld einen entsprechenden Geldbetrag zur Durchführung notwendiger Ersatzmaßnahmen zu zahlen (§ 5 LG).

Die für die Bebauung in Anspruch zu nehmenden Flächen haben eine Größe von

ca. 3,42 ha, davon entfallen
ca. 1,28 ha auf bewaldete Flächen (privat)
ca. 2,04 ha auf Brachland/Grünland (privat)
ca. 0,10 ha auf Brachland/Grünland (künftig Stadt).

In Anlehnung an die "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft" des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen - 1987 - wurden danach ermittelt

für 1,28 ha bewaldete Flächen sind 1,28 ha
für 0,90 ha Grünland/Brachland sind 0,63 ha
für 0,10 ha Grünland/Brachland (künftig Stadt) 0,07 ha

auszugleichen, insgesamt ca. 1,98 ha.

Südwestlich außerhalb des Plangebietes sind Flächen für derartige Ersatzmaßnahmen vorhanden und geeignet. Der Grundstückseigentümer hat sich bereit erklärt, eine ca. 1,98 ha große Fläche zur Verfügung zu stellen und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde die Ersatzmaßnahmen auch durchführen zu lassen.

Landschaftstypische Bestandteile im Plangebiet sind einzelne Bäume, Baumgruppen, Baumreihen, eine Düne südlich Baseler Straße und ein Graben entlang der Berner Straße. Das Plangebiet grenzt im Bereich Hammerholz an die Grünzone Luttertäl.

Zur Erhaltung der vorgenannten "landschaftsprägenden Elemente" enthält der Bebauungsplan die hierzu notwendigen Festsetzungen und Einzelbestimmungen. Der Verlauf der südöstlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Grünzone Luttertäl, überwiegend bewaldet, erfordert die planungsrechtliche Sicherung eines ausreichenden Abstandes der Wohnhausbebauung. Für den Bereich Hammerholz ist deshalb eine öffentliche Grünfläche - mit Fuß- und Radweg - ausgewiesen.

Zur Gewährleistung eines landschaftsgerechten Überganges von dieser öffentlichen Grünfläche zu den überbaubaren Flächen im allgemeinen Wohngebiet sind für die dazwischen liegenden nicht überbaubaren Grundstücksteilflächen im allgemeinen Wohngebiet durch textliche Einzelbestimmungen jegliche Nebenanlagen unzulässig. Ergänzend hierzu ist im südlichen Bereich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Grünanlage" zur Gewährleistung eines landschaftsgerechten Überganges zu dieser festgesetzt.

Südlich der Baseler Straße befindet sich ein Dünenbereich mit erhaltenswertem Baumbestand (Eichen und Robinien). Diese landschaftsprägenden örtlichen Gegebenheiten werden in die Planung einbezogen und durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "naturnahe Grünanlage/ Kinderspielplatz" - auf Dauer planungsrechtlich gesichert.

Östlich und westlich entlang der Berner Straße befindet sich eine Baumreihe. Zur Ergänzung dieses landschaftsprägenden Elementes sowie zur ökologischen Anbindung von Grünbereichen des Plangebietes an diese Baumreihen sind im Bebauungsplan Teilflächen (nördlich und südlich "Marktplatz") als "Flächen für die Bepflanzung ausgewiesen. Unter dem Aspekt einer ökologischen "Grünbrücke" ist auch die Ausweisung einer naturnahen Grünanlage/ private Grünfläche südlich der Baseler Straße - Haus Nr. 1 und 1 a zu verstehen.

Um ein einheitlich gestaltetes Ortsbild zu erreichen und gewährleisten zu können, sind im Bebauungsplan zahlreiche textliche Festsetzungen aufgenommen worden. Hierzu sind insbesondere zu zählen: einheitliche Dachneigung 42 - 48 Grad, Farbgebung von Dach- und Wandflächen, Fassadengestaltung und dergleichen.

d) Belange des Umweltschutzes

- Versorgung -

Die Ökologische Baugruppe Waldquelle GbR (ÖBW) beabsichtigt, eine örtliche (dezentrale) Energie-Versorgungs-Zentrale (Strom, Abwärme) zu errichten. Hierzu beabsichtigt sie, gemäß Energiewirtschaftsgesetz NW einen ent-

sprechenden Antrag beim Land zu stellen. Ob es zu einer derartigen Energieversorgung kommen kann, ist im Zusammenhang von Einzelgenehmigungen zu klären und zu entscheiden; Bebauungsplan-Festsetzungen stehen diesem Ziel nicht entgegen.

Um die Versorgung u. a. durch andere, sog. Versorgungsträger (z. B. Telekom und dergl.) auf Dauer auch planungsrechtlich zu sichern, sind für die privaten Verkehrsflächen ergänzend "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen" festgesetzt.

- Grundwasser -

An der von der ÖBW im Bereich der Rieselfelder abgeteufte Grundwassermeßstelle 73/52 konnte ein Einfluß durch die Verrieselung von Abwässern nicht nachgewiesen werden. Das Wasser ist jedoch aufgrund seines Nitratgehaltes von 60 mg/l nicht zu Trinkwasserzwecken geeignet. Hier sollte eine nochmalige Beprobung vorgenommen werden.

Die vom geologischen Landesamt in diesem Zusammenhang aufgestellte Forderung nach zusätzlichen Grundwassermeßstellen wurde anläßlich eines gemeinsamen Gespräches am 27.02.1992 mit Vertretern des StAWA Minden und RP Detmold als entbehrlich angesehen.

Sollten in den Hausbrunnen Belastungen bereits erkennbar sein, ist das Plangebiet (zukünftig) zentral über Stadtwasser zu versorgen. Dieses gilt auch für schon bestehende Häuser. Zur langfristigen Beobachtung des Grundwassers, ob und ggf. welche Auswirkungen sich durch die Bebauung ergeben könnten, sind möglichst frühzeitig vor Beginn der ersten Bauarbeiten mind. drei Grundwassermeßstellen zu errichten. Die Grundwasserqualität ist regelmäßig halbjährlich untersuchen zu lassen. Der Wasserstand in den Grundwassermeßstellen ist monatlich zu messen. Die Meßstellen werden von der Stadt Bielefeld (Wasserschutzamt) errichtet.

Es wird den künftigen Bauherren empfohlen, zur Klärung von wasserrechtlichen Fragen verstärkt und rechtzeitig mit der Stadt Bielefeld (Wasserschutzamt) zusammenzuarbeiten.

- Entsorgung -

Gegen die Absicht, zur Entsorgung des Schmutzwassers eine Wurzelraumkläranlage zu errichten, bestehen erhebliche Bedenken, da sich u. a. derartige Anlagen nicht bewährt und keine durchgehend gesicherten Ergebnisse gezeigt haben. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist der Anschluß an ein öffentliches Netz notwendig.

Es ist anzustreben, das unverschmutzte Niederschlagswasser z. B. von Dachflächen auf den jeweiligen Grundstücksflächen oder ggf. auch gemeinsam zu versickern. Hierzu notwendige Maßnahmen, Einzelbestimmungen u. dergl. sind rechtzeitig von den Bauherren mit der Stadt Bielefeld (Wasserschutzamt) abzustimmen. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Bielefeld in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

- Lärmschutz -

Die bestehende Wohnhausbebauung an der Marienfelder Straße ist den Lärmauswirkungen durch den Kfz-Verkehr auf dieser Straße ausgesetzt. Die Absicht, durch entsprechende Umbaumaßnahmen der Marienfelder Straße zum Zwecke der Verkehrsberuhigung diese Auswirkungen soweit zu reduzieren, daß

die Notwendigkeit von Festsetzungen zum Zwecke des Lärmschutzes in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich ist, mußte zwischenzeitlich u. a. auch aus Kostengründen aufgegeben werden.

Auf Grund der zwischenzeitlich ermittelten Verkehrsbelastungen auf der Marienfelder Straße (1900 Kfz/16 Std.) hat sich herausgestellt, daß für die Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke südlich entlang der Marienfelder Straße Festsetzungen zu Maßnahmen und Vorkehrungen zum Zwecke des Schallschutzes erforderlich sind. Nur durch derartige Festsetzungen kann auf Dauer die hier ausgewiesene Nutzung "Allgemeines Wohngebiet - WA -" bezüglich des erforderlichen Schallschutzes planungsrechtlich gewährleistet werden.

Aus Gründen der Stadtgestaltung werden dabei durchgehende, unmittelbar entlang der Straße errichtete Schallschutzwände (Höhe mind. 2,40 m) nicht in Erwägung gezogen, für die Anordnung von Schallschutzwällen bieten die bestehenden Gebäude mit ihren Vorgärten keinen Platz.

Im Bebauungsplan sind daher festgesetzt:

- geschlossene Bebauung
- die Geschlossenheit ist zulässig durch die Errichtung von "zwischen den Gebäuden angeordnete Garagen, Mauern u. a.
- besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sind zur lärmabgewandten Seite anzuordnen
- Maßnahmen wie schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster u. dergl., Einhalten bestimmter Innenschallpegel

- Altdeponie -

Im südlichen Plangebiet - auch teilweise außerhalb - befindet sich die Altdeponie Nr. I 123. Dabei handelt es sich um ehemalige Klärteiche und Rieselfelder eines nordöstlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Industrie-Gewerbebetriebes.

Nordöstlich - ca. 150 m außerhalb des Bebauungsplangebietes - befindet sich die Altdeponie Nr. I 125, die z. Z. saniert wird.

Bisher zu der Altdeponie I 123 durchgeführte Untersuchungen haben folgende Ergebnisse:

"Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse der Oberbodenproben zeigen z. T. erhebliche Belastungen mit dem Schwermetall Chrom. Diese Belastung ist auf produktionsspezifische Rückstände im Abwasser aus der Lederherstellung der Möller-Werke zurückzuführen.

Um das Gefährdungspotential der Altlast im Hinblick auf die geplante Nutzung abzuschätzen, ist vom Wasserschutzamt eine flächendeckende Beprobung des Oberbodens auf den Rieselfeldern durchgeführt worden. Da nach einer Anwohnerbefragung auch der Verdacht bestand, daß auf der Fläche stellenweise Abfälle (Eichenloh) abgelagert worden seien, sind zusätzliche Sondierungen in tiefere Bodenschichten (bis max. 2 m) abgeteuft worden.

Insgesamt wurden am 22. und 23.01.1990 bzw. am 26.03.1991 15 Oberbodenproben aus einer Tiefe von 0 - 30 bzw. 40 cm entnommen. Dabei wurden je nach Größe der untersuchten Fläche mindestens 10 max. 30 Einstiche zu einer repräsentativen Mischprobe vereinigt.

Das HBI der Stadt Bielefeld untersuchte die Bodenproben auf die

Parameter der Klärschlammverordnung. Zusätzlich führt das Chemische Untersuchungsamt der Stadt Bielefeld an ausgewählten Proben (OB 1, 3, 5, 6, 8 und 10) eine Analyse auf PCB, an den Oberbodenproben 1, 3 und 5 auf PCP und an den Oberbodenproben OB 1 - 11 Analysen auf Benzo (a)pyren durch.

Ferner untersuchte das Chemische Laboratorium Dr. Sperfeld mit Datum vom 12.09.1990 die vom Wasserschutzamt bereits erkundeten Flächen OB 1, 5 und 8. Die Entnahmetiefe betrug hierbei 0 - 40 cm, 40 - 100 cm und 100 - 150 cm. Hierbei war jeweils Chrom der einzige Analyseparameter. Ebenso untersuchte die Westdeutsche Gerberschule Reutlingen im Auftrag des Grundstückseigentümers eine Mischprobe der Oberbodenproben OB 8/9 (Entnahmetiefe 0 - 30 cm) auf die Parameter Chrom und Chrom (IV).

Da es keine verbindlichen Grenzwerte für Schadstoffe in Böden gibt, sind im Hinblick auf die ökologisch ausgerichtete Konzeption des Bebauungsplanes auch unter dem Aspekt der intensiven Nutzung der Garten- und Freiflächen zu gärtnerischen Zwecken bzw. Spielflächen für Kinder eine der Nutzung entsprechende Beurteilungskriterium heranzuziehen. Ein Vergleich mit den Bodengrenzwerten der Klärschlammverordnung ist deshalb hinfällig.

Bei der Bewertung wird vielmehr auf die auch in der Fachwelt diskutierten Richtwerte des Runderlasses des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 04.08.1990 "Metalle auf Kinderspielflächen", auf die Bewertungskriterien für die Beurteilung von kontaminierten Standorten in Berlin (Berliner Liste), auf die Hamburger Leitwerte Boden und die Nutzungs- und Schutzgutbezogene Orientierung für (Schad-)Stoffe in Böden von Herrn Priv.-Doz. Dr. Eikmann und Prof. Dr. Kloke Bezug genommen.

Danach sind die vorliegenden Untersuchungsergebnisse wie folgt zu bewerten:

Die Schwermetalle nach der Klärschlammverordnung liegen mit Ausnahme des Chroms im Bereich der häufig vorkommenden Gehalte. Ebenso sind die Gehalte an PCP-, PCP und Benzoe(a)pyren als unauffällig zu bezeichnen. Eine durch die Abwasserrieselung hervorgerufene Belastung liegt für diese Parameter somit nicht vor.

Anders sieht es bei der Beurteilung der Chromgehalte in den Böden aus.

Dieses ist als eindeutiges Indiz für die Verrieselung von chromhaltigen Abwässern aus den Ledergerberei der Fa. Möller anzusehen. Insbesondere die Oberbodenproben OB 1 - 6 weisen z. T. sehr hohe Chromgehalte auf (bis zu 530 mg/kg Boden nach Analyse des Chemischen Laboratoriums Dr. Sperfeld).

Die Untersuchungen dieses Labors belegen jedoch auch, daß die Schadstoffanreicherung nur in den obersten Bodenschichten (0 - 40 cm) vorliegt. Da diese Flächen jedoch außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen und die Schadstoffe am Oberboden gebunden sind, ist eine Beeinträchtigung des B-Plangebietes nicht zu erwarten. Da jedoch nicht auszuschließen ist, daß trotz der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen Kinder auf dem Gelände spielen, ist vom Grundstückseigentümer ein entsprechender Hinweis auf die belasteten Flächen anzubringen. Über die Fortführung einer landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden.

Die untersuchten Flächen OB 7 und OB 8 liegen außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes, zeigen jedoch mit Chromgehalten bis zu 194 mg/kg Boden eine eindeutige Beeinflussung durch die Abwasserverrieselung.

Die Oberbodenproben OB 9 - OB 15 sind in den Grenzen des Bebauungsplanes entnommen worden. Dabei ist in den Analysen der Oberbodenproben OB 9, 10 und 11 eine auffällige Chrombelastung (193 mg/kg Boden bzw. 260,5 mg/kg Boden nach Analyse der Westdeutschen Gerberschule) erkennbar. Auf der Grundlage der oben zitierten Bewertungskriterien wird der tolerierbare Chromgehalt im Oberboden auf 100 mg/kg Boden festgelegt.

Da es sich auch hier um Rückstände aus der Abwasserverrieselung handelt, sind die in der Anlage kenntlich gemachten Flächen in den Bebauungsplan zu übertragen.

- siehe hierzu Anlagen zu dieser Begründung -

Die Chrom-VI-Gehalte liegen im übrigen alle unter der Nachweisgrenze.

Die vom Wasserschutzamt zur Erkundung evtl. Ablagerungen durchgeführten Sondierungen S 1 - S 8 belegen, daß im Bereich der Sondierung S 1, S 4 - S 8 Auffüllungen in unterschiedlicher Art und Mächtigkeit vorgenommen worden sind. Die Auffüllung im Bereich der Sondierung S 1 stellt sich im wesentlichen als Füllboden in einer Stärke von ca. 1 m dar. Die Analysen auf die Parameter der Klärschlammverordnung weisen im Sondierpunkt S 3 (Probenahmetiefe 0,90 cm) keine erhöhten Werte auf. Anders sieht es jedoch im Bereich der Sondierung S 4 (Entnahmetiefe 0 - 1,10 m) aus. Hier liegt der Chromgehalt der Bodenprobe mit 170 mg/kg Boden deutlich über dem tolerierbaren Gehalt. Eine Erklärung für die höheren Chrom-Anteile in den unteren Bodenschichten läßt sich z. Z. nicht finden. Es wird jedoch vermutet, daß durch Umlagerungen bzw. Entschlammung der ehemaligen Rieselfelder, die z. T. heute noch sehr gut erkennbar sind, ein Schadstoffverteilung von den oberen in die unteren Bodenschichten erfolgt ist.

Aufgrund der bis Januar 1992 vorliegenden Untersuchungsergebnisse mit den z. T. weit über den tolerierten Gehalten liegenden Chrom-Werten, lagen die Voraussetzungen für ein gesundes Wohnen bisher nicht vor. Weitere Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung der Deponie 123 - Rieselfelder der Möller-Werke - sind nunmehr abgeschlossen. Die vom Chemischen Laboratorium Dr. Weßling, Altenberge, nochmals durchgeführte horizontierte Beprobung des Oberbodens gemäß LÖLF-Programm hat die vom Wasserschutzamt durchgeführten Untersuchungen durchweg bestätigt. Danach sind die in dem Bebauungsplangebiet liegenden Entnahmeflächen 8 - 11 im Hinblick auf die zukünftige Nutzung als belastet anzusehen. Die tolerierbaren Chromgehalte im Oberboden von 100 mg/kg werden zum Teil deutlich überschritten.

Am 03.03.1992 fand bei dem Grundstückseigentümer ein Abstimmungsgespräch über die vorliegenden Untersuchungsergebnisse und die sich daraus ergebenden Konsequenzen statt.

Um die Bedenken seitens der Stadt und des Regierungspräsidenten Detmold auszuräumen, ist der Grundstückseigentümer aufgefordert worden, ein auf die zukünftige Nutzung abgestelltes Sanierungskonzept entwickeln und die Sanierung durchführen zu lassen.

Als Ergebnis ist festzustellen:

Der verunreinigte Oberboden ist in vollem Umfang zu beseitigen, damit dem Planungsgrundsatz "gesundes Wohnen" Rechnung getragen wird. Vom zuständigen Fachamt ist zu bestätigen, daß die Altlast insgesamt ordnungsgemäß beseitigt worden ist.

Nach Überprüfung der Beseitigung der Altlast ist als Ergebnis festzustellen:

"Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen des HBI vom 14.10.1992 und ...11.1992 sind die aus der Verrieselung von Abwasser aus der Lederverarbeitung belasteten Böden durch den Bodenabtrag, der im Mittel 40 cm beträgt, beseitigt worden. Der von Herrn Privatdozent Dr. Eickmann und Herrn Prof. Dr. Kloke aufgestellte nutzungs- und schutzgutbezogene Orientierungswert für Chromgehalte in Böden von 100 mg/kg Boden für Wohngebiete wurde teilweise erheblich unterschritten. Damit sind die Anforderungen für gesundes Wohnen in dem Bebauungsplangebiet erfüllt. Auf der Grundlage der zitierten Orientierungswerte bestehen gegen eine Bebauung der Flächen im Bereich des Teilplanes A zum Bebauungsplan keine Bedenken.

Von den Bauherren ist jedoch sicherzustellen, daß der neu aufzubringende Mutterboden die Orientierungswerte für Schadstoffgehalte in Böden nicht überschreitet. Die Beprobung und Analyse des neuen Mutterbodens sollte durch einen in der Bodenkunde oder Altlastenerkundung erfahrenen Gutachter vorgenommen werden."

Niederouelle

Meyer
zu Borase

S44

OUELLE

J515

J5479

J123

J125

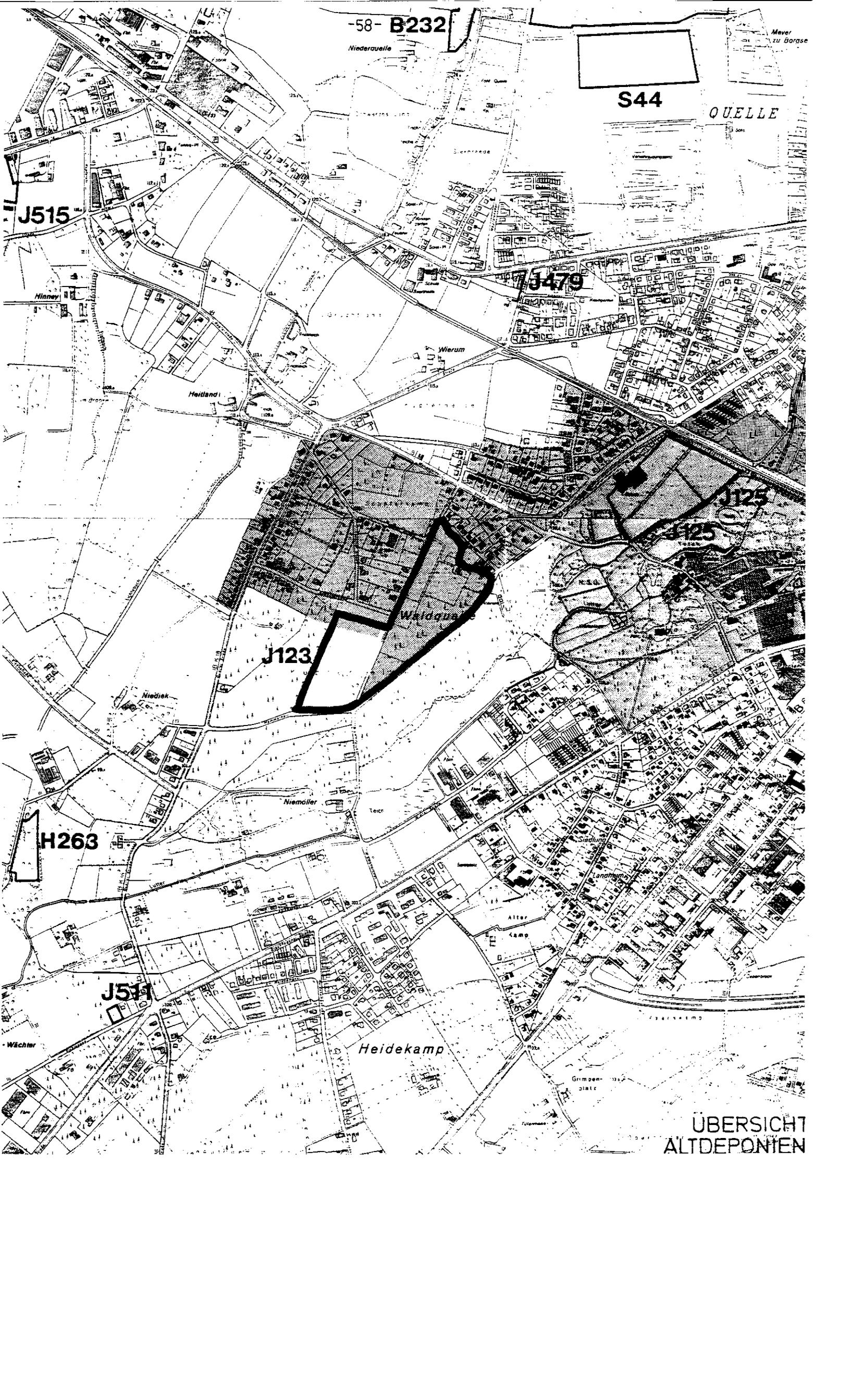
J125

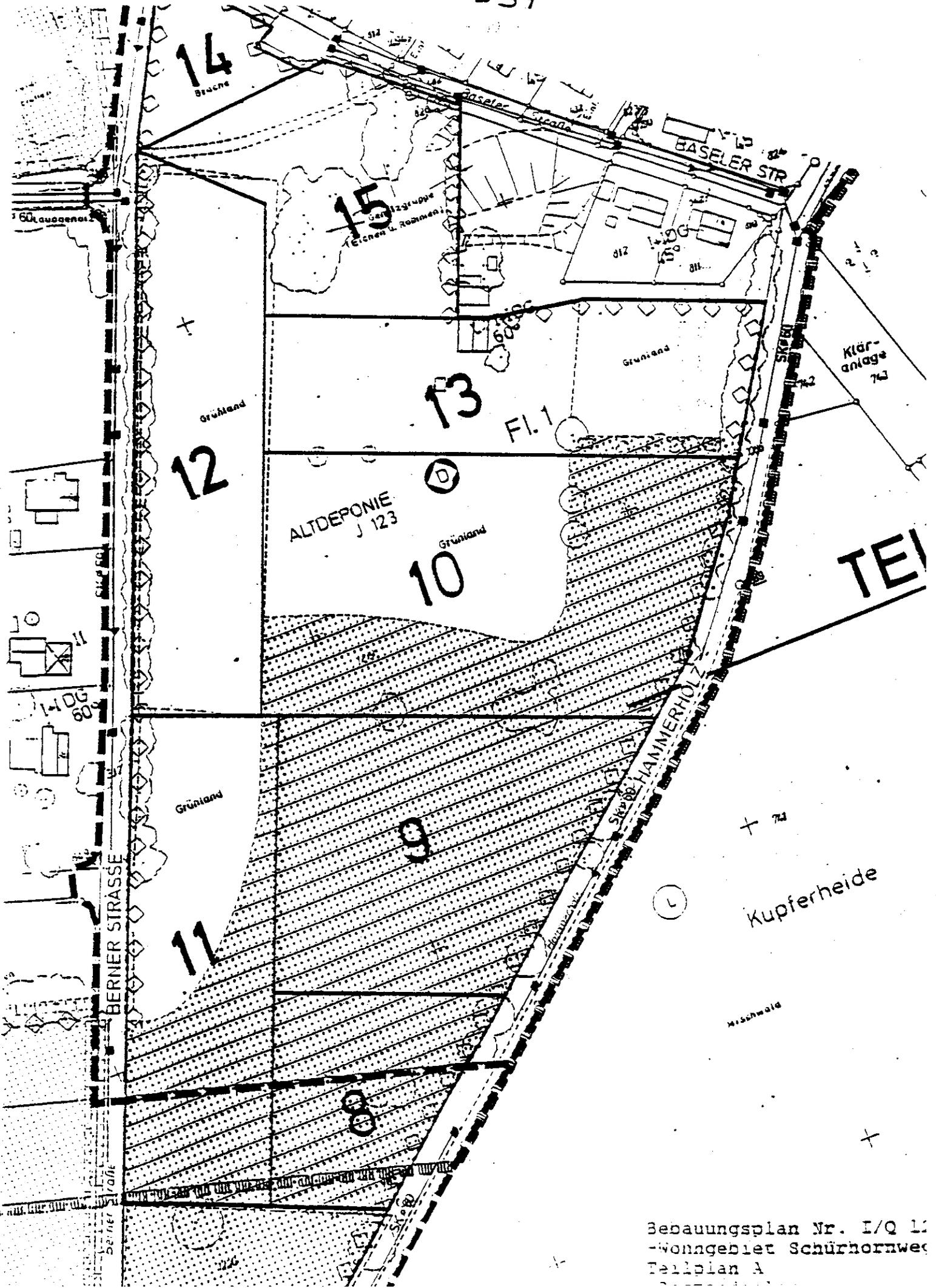
H263

J514

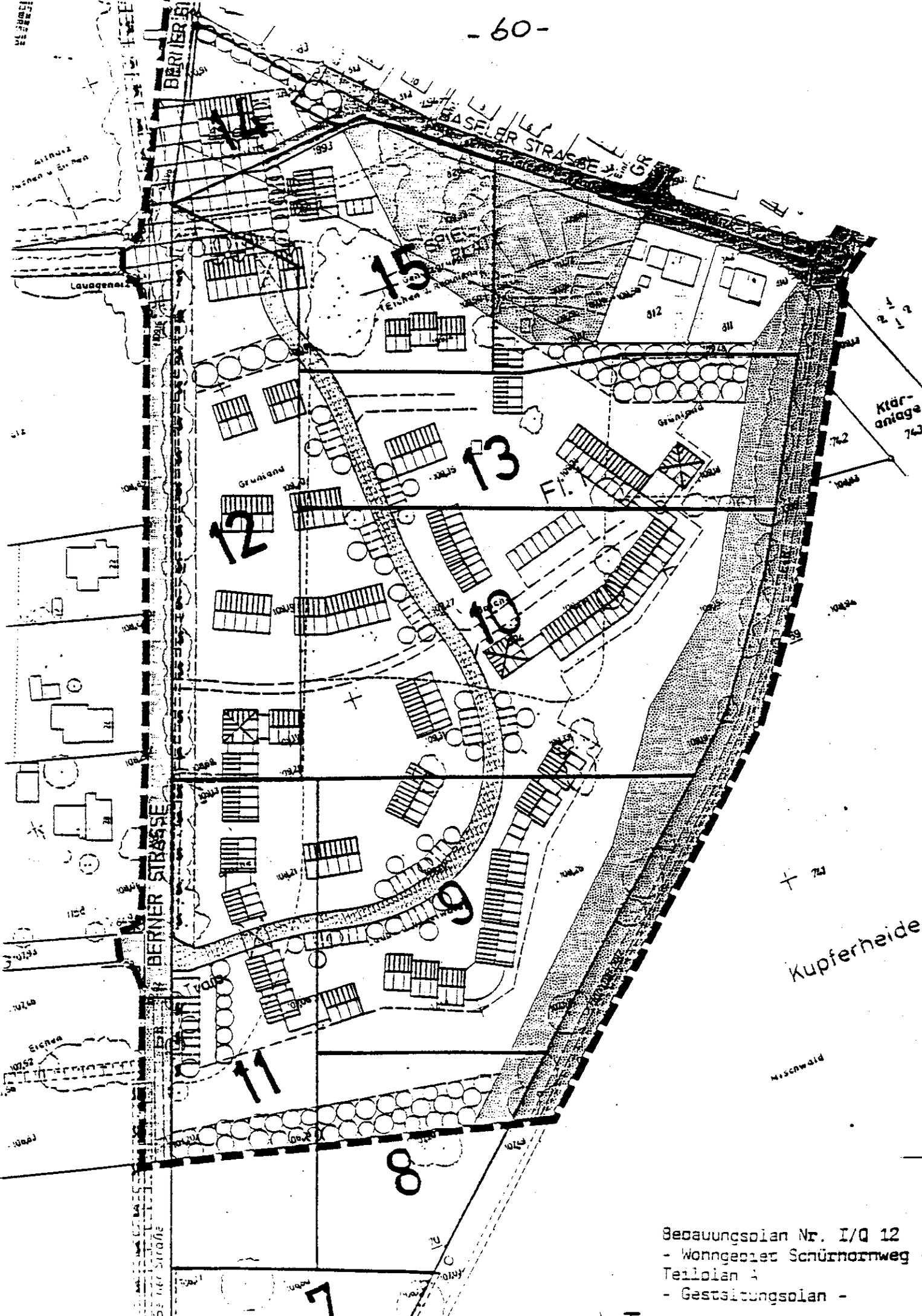
Heidekamp

ÜBERSICHT
ALTDEPONTIEN

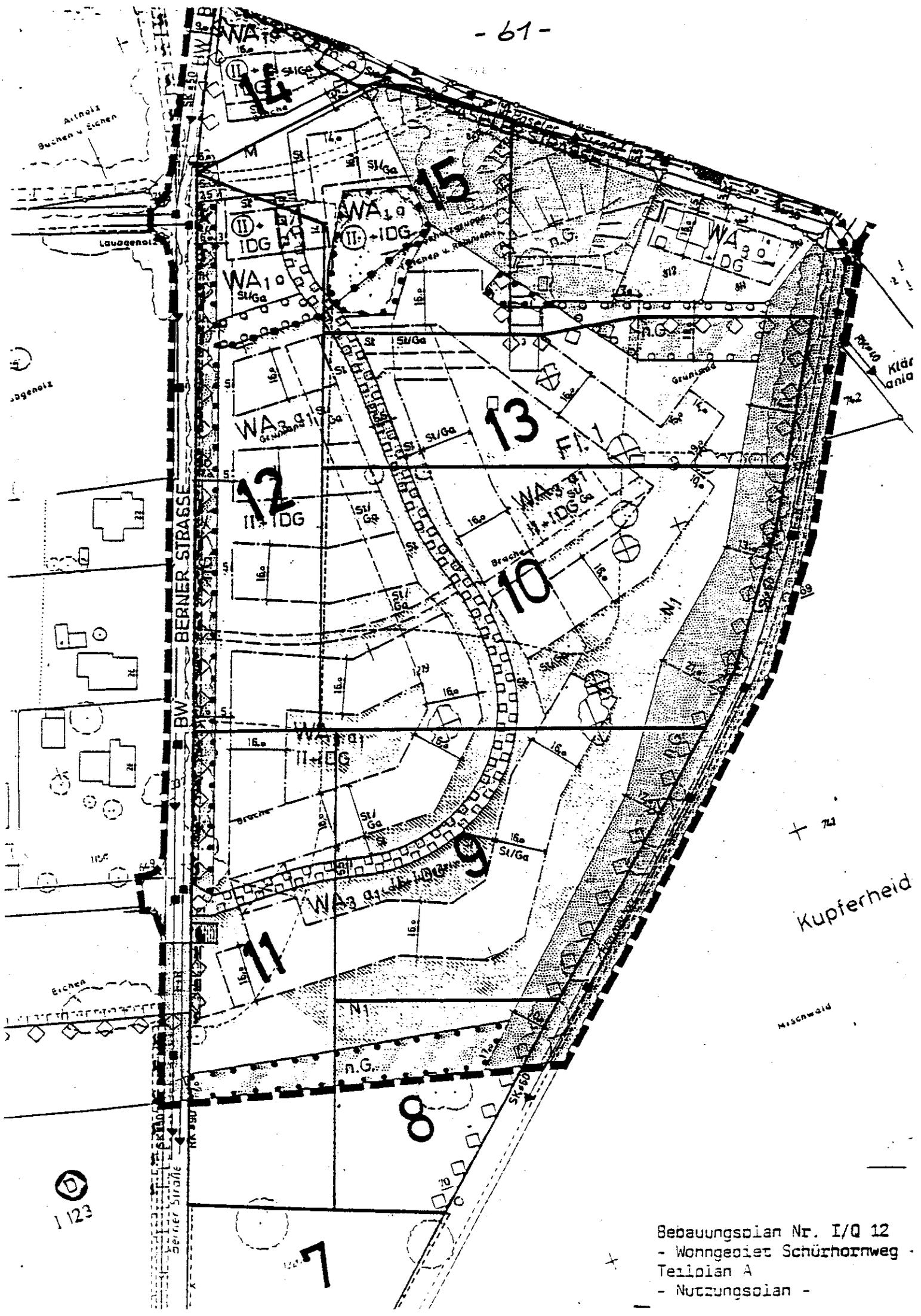




Bebauungsplan Nr. I/Q 11
 -Wohngebiet Schürhornweg
 Teilplan A



Bebauungsplan Nr. I/Q 12
 - Wohngebiet Schnürhornweg
 Teilplan A
 - Gestaltungsplan -



Bebauungsplan Nr. I/Q 12
 - Wohngebiet Schürhornweg -
 Teilplan A
 - Nutzungsplan -

1123

3. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

4. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erkennbar. Notwendige Grenzbereinigungen sollen auf freiwilliger Grundlage durchgeführt werden.

5. Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtliche Kosten in Höhe von 1,97 Mio. DM (einschließlich Kanalbaukosten).

In diesen Kosten sind ca. 0,11 Mio. DM für Ausgleichsmaßnahmen (Eingriff in die Landschaft) enthalten.

Es ist davon auszugehen, daß ein Teil der Kosten durch Anliegerbeiträge nach dem Baugesetzbuch oder Kommunalabgabengesetz an die Stadt zurückfließt.

6. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Baugesetzbuch (BauGB) sind alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege anzusehen.

Folgende Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet oder sollen als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden:

Marienfelder Straße, Hammerholz, Baseler Straße, Grazer Weg, "Marktplatz", Berner Straße