Bebauungsplan

Nr. I/Q 18-1 NA

„Westliche Arminstraße“

Begründung

Satzung

1-q18.beg.pdf

F. Begründung

zum Bebauungsplan Nr. I/Q 18-1 „Wohngebiet westliche Arminstraße"
Fassung: Satzung 1996

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. I/Q 18 „Wohngebiet westliche Arminstraße" hat sich im Rahmen einer verwaltungsgerichtlichen Überprüfung als offensichtlich rechtswidrig erwiesen (OVG NW, Beschluß vom 11. September 1995 - 11 a B 2154/95. NE -).

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl I S. 3486) wird der Bebauungsplan Nr. I/Q 18-1 „Wohngebiet westliche Arminstraße" für den gleichen Geltungsbereich mit geänderten Festsetzungen bezüglich der als abwägungsfehlerhaft erkannten Planung neu aufgestellt. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen des Stadtbezirkes Brackwede (Ortsteil Quelle) und wird begrenzt durch folgende Straßen:

- im Norden : die Carl-Severing-Straße,
- im Osten : die Ottostraße,
- im Süden : die Arminstraße und
- im Westen : die Queller Straße.

Innerhalb des Plangebietes liegt die Albertstraße.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um für das vorgenannte Plangebiet die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendigen Festsetzungen zu treffen. Der Bebauungsplan soll u. a. der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung im Sinne der §§ 1 Abs. 1 und 2 Abs. 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) dienen.

Der Bebauungsplan Nr. I/Q 18-1 „Wohngebiet westliche Arminstraße" mit den rechtsverbindlichen Planfestsetzungen bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Die Unterrichtung und Erörterung erfolgte bereits auf der Grundlage des jetzt als rechtswidrig erkannten Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 1 Satz 2, Nrn. 2 und 3 BauGB).

2. Notwendigkeit der Planaufstellung

2.1 Planungsziel

Aus der von der Verwaltung ermittelten „Wohnbauflächenbilanzierung" für das Stadtgebiet geht hervor, daß im gesamten Stadtgebiet ein erheblicher Wohnbauflächenbedarf besteht. Die bestehende Situation auf dem Wohnungsmarkt - fehlender Wohnraum - macht es erforderlich, planungsrechtliche Voraussetzungen nicht ausschließlich für die Errichtung von mehrgeschossigen Mietwohnungen, sondern auch solche für die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern u. dergl. zu schaffen. Die Errichtung von Eigenheimen trägt im Ergebnis ebenfalls zur Minderung der Wohnraumnot bei und dient somit auch der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung im Sinne des §1 BauGB-Maßnahmengesetz.

Ziel der Stadtentwicklung muß es u. a. dabei sein, die Zersiedelung des Raumes zu vermeiden und vorhandene Freiräume zu schonen. Dazu dient auch das Vorhaben, die Bauflächen an der Albertstraße (bisherigen Kleingartenflächen) einer Wohnbebauung zuzuführen.

2.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet besteht

- an der Carl-Severing-Straße aus freistehenden ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden, teilweise mit Geschäften, sowie einigen Handwerksbetrieben,

- an der Ottostraße, Arminstraße, Queller Straße und Albertstraße aus überwiegend freistehenden ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden,

- im Mittelabschnitt des Plangebietes - umgeben von der vorstehend beschriebenen Bebauung - aus unbebauten Baugrundstücksflächen einschließlich einer Erschließungsstraße (ehemalige Kleingärten).

Für die frühere Kleingartenanlage ist bereits Ersatz an anderer Stelle geschaffen worden.

An der Carl-Severing-Straße liegt in ca. 300 m Entfernung die Grundschule, der städtische Kindergarten Quelle, ein Postamt, die Ev. Kirche mit Gemeindehaus sowie Einzelhandelsgeschäfte mit Gütern für den täglichen Bedarf.
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß in einem künftigen Bebauungsplan Nr. I/Q 24 „Quelle-Alleestraße" für den Bereich nördlich der Carl-Severing-Straße u. a. eine weitere Grundschule und ein Kindergarten vorgesehen sind.
Das Nebenzentrum Brackwede und die Bielefelder Innenstadt sind mit Buslinien des ÖPNV-Netzes über die Carl-Severing-Straße zu erreichen.
Die bisher unbebauten Flächen sind aufgrund der sie umgebenden Bebauung und der hierzu vorhandenen, überwiegend verkehrsgerecht ausgebauten Erschließungsanlagen sowie der vorhandenen Infrastruktur für eine Bebauung somit sehr gut geeignet.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

In Anpassung an die vorhandene Bebauung ist für Neu- und Erweiterungsbauten die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise so festgesetzt, daß das in sich geschlossene Ortsbild die jetzige Prägung behält. Diesem Ortsbild entsprechend wird für die Baugrundstücke

- eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungsgliederung - WA_1, WA_2 -,

- eine unterschiedliche Grundflächenzahl für Straßenrandbebauung und rückwärtige Bebauungen,

- die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für ein- und zweigeschossige Gebäude (einschließlich Wohnraum im Dachraum)

festgesetzt.

Die Baugrundstücke an der Carl-Severing-Straße sind überwiegend zum Wohnen genutzt, teilweise befinden sich hier bereits Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Diese Nutzung ist auch zukünftig an dieser Straße städtebaulich sinnvoll und vertretbar.
Um die Anordnung von Läden und anderen Versorgungseinrichtungen für die Baugrundstücke an der Carl-Severing-Straße und an der Queller Straße planungsrechtlich zu sichern, setzt der Bebauungsplan hier eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA_1) fest. Im übrigen Bereich - Allgemeine Wohngebiete (WA_2) - überwiegt das Wohnen, deshalb sind hier - im Hinblick auf die angestrebte Wohnruhe - Nutzungen, die nicht das Wohnen betreffen, eingeschränkt.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden seitens der bisherigen verwaltungsgerichtlichen Überprüfung nicht gerügt (Beschluß vom 11.09.95). Es sind auch keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die es rechtfertigen, z. B. die Anzahl der Wohnungseinheiten für die zulässigen baulichen Anlagen in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes zu begrenzen, wodurch u. a. auch mögliche Entschädigungsansprüche vermieden werden. Die bestandsgerechte Ortsbildgestaltung wird gewährleistet durch Festsetzungen zur Bauweise, Zahl der Vollgeschosse sowie Höhen- und Längenbegrenzung der Baukörper in Teilbereichen.

2.4 Belange des Verkehrs

Die derzeitige Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln für das Plangebiet erfolgt durch die Stadtwerke-Buslinie 116 Quelle/Azaleenstraße - Quelle/Kupferheide (Umstieg zur Stadtwerke-Buslinie 29 zum Jahnplatz) - Brackwede Kirche (Umstieg zur Stadtbahnlinie 1 Richtung Jahnplatz) mit der Haltestelle „Albertstraße" in der Queller Straße sowie durch die BVO-Buslinien 48, 82 und 88 mit der Haltestelle „Quelle Post" in der Carl-Severing-Straße mit einem unregelmäßigen Fahrtenangebot aus und in Richtung Bielefeld. Die Haltestellen „Albertstraße" und „Quelle Post" (außerhalb des Plangebietes) sind im Bebauungsplan eingetragen.

Die Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt über die überwiegend verkehrsgerecht ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen der Carl-Severing-Straße, Ottostraße, Arminstraße, Queller Straße und Albertstraße.

Die Erschließung der Baugrundstücke auf dem früheren Kleingartengelände erfolgt über die verlängerte Albertstraße in Form eines befahrbaren Weges mit einem Wendehammer. Im Bebauungsplan sind die für diese öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Flächen in den notwendigen Breiten ausgewiesen.

Anzumerken ist, daß gemäß Einschätzung des Oberverwaltungsgerichtes Münster (Beschluß vom 11.09.95) zur Festsetzung der Straßenbreite für eine gesicherte Erschließung die „Empfehlungen über die Anlage von Erschließungsstraßen, Ausgabe 1985 - EAE 85 - als sachverständige Konkretisierung moderner Grundsätze des Straßenbaus zu

beachten sind. Dem wird bei der vorliegenden Neufassung des Bebauungsplanes durch entsprechende Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen Rechnung getragen. Demnach sind - bezogen auf die zu erschließenden Wohnungseinheiten - die befahrbaren Wege in einer Breite von 5,50 m (bis 50 WE) bzw. von 4,75 m (bis 30 WE) festzusetzen. Eingriffe in private Grundstücksflächen (Vorgartenflächen) sind gegenüber bisherigen Ausweisungen unvermeidbar. Die Verhandlungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern zur raschen Herstellung einer „gesicherten Erschließung" der bisherigen Kleingartenflächen stehen kurz vor dem Abschluß.

2. 5 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelungen

Die im Plangebiet vorhandenen, das Ortsbild prägenden erhaltenswerten Bäume und Baumgruppen sind im Bebauungsplan als „zu erhalten" festgesetzt.

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind straßenseitig an den bestehenden Straßen fast vollständig bebaut. Die rückwärtigen Grundstücksflächen waren auf der Grundlage der bis 1981 geltenden Baugebietsordnung Quelle bebaubar, in Einzelfällen wurde eine solche Bebauung realisiert.

Die bisher unbebauten Grundstücksflächen wurden vor der zwischenzeitlich erfolgten Erschließung als Bauland überwiegend als Gartenland genutzt; landschaftlich wertvolle ökologische Bereiche sind nicht vorhanden. Bei der nach den Planfestsetzungen zulässigen Bebauung mit überwiegend einzelnen Wohngebäuden ist eine sehr starke Durchgrünung der privaten Gartenfläche zu erwarten. Als Ergebnis der Abwägung wird eine Ausweisung von Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen nicht für erforderlich angesehen.

2.6 Belange des Umweltschutzes

Bei der Aufstellung des bisherigen (rechtswidrigen) Bebauungsplanes wurden - wie nachfolgend beschrieben - alle umwelterheblichen Tatsachen untersucht und in die Abwägung eingestellt. Darüber hinaus sind durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen, z. B. unter Berücksichtigung von Gesichtspunkten des Stadtklimas und der Luftreinhaltung nicht zu erwarten.

- Altlasten -

Altdeponien sind vorhanden. Außerhalb des Plangebietes - direkt angrenzend an die nordwestliche Plangebietsgrenze - liegt eine Verdachtsfläche (Altdeponie I 479).

Im Bereich der Verdachtsfläche (Altdeponie I 479) wurden drei Sondierungen bis 2 m Tiefe durchgeführt. Die Sondierungen zeigten im Mittel eine 70 cm dicke Auffüllung mit Füllsand, die mit ca. 30 cm Mutterboden überdeckt ist. In einer Sondierung wurden in einem Bereich von 20 cm Bodentiefe geringe Bauschuttanteile vorgefunden. Hinweise auf die bei der Meldung der Altlast angegebenen Ölfässer wurden nicht gefunden.

Eine Befragung der jetzigen Grundstückseigentümer im Juni 1991 hatte ergeben, daß im Frühjahr 1991 bei der Anlage der Freifläche Bauschutt und Metallteile gefunden wurden. Hierbei soll es sich um eine Menge von ca. 10 cbm gehandelt haben, die abgefahren worden sind.
Nach derzeitigem Kenntnisstand geht von der Verdachtsfläche (Altdeponie I 479) keine Gefährdung aus.

- Schallschutz -

Unter Beachtung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 5 Ziffer 7 BauGB in Verbindung mit § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) ist gemäß RdErl. des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.1988 (MBl. NW. Nr. 57 vom 26.08.88 S. 1238) bei allen Neuplanungen einschließlich der „heranrückenden Bebauung" sowie bei Überplanungen von Gebieten ohne wesentliche Vorbelastungen ein vorbeugender Schallschutz anzustreben. Bei Überplanungen von Gebieten mit Vorbelastungen gilt es, die vorhandene Situation zu verbessern und bestehende schädliche Schalleinwirkungen soweit wie möglich zu verringern bzw. zusätzlich nicht entstehen zu lassen.

Nach Maßgabe des o. g. Erlasses wurde bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 18 vom 16.12.1993 zur städtebaulich sachgerechten Schallschutzplanung eine schalltechnische Prognose auf der Grundlage der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" des Bundesministers für Verkehr - Ausgabe 1990 - (RLS) - in Verbindung mit der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau, Teil I - Ausgabe Mai 1987 -, Beiblatt I erstellt und entsprechend ausgewertet. Der Prognose liegt eine Verkehrszählung aus dem Jahre 1987 zugrunde, die für das Jahr 1991 hochgerechnet wurde. Da nach den prognostizierten Werten für das Jahr 2010 weiter wachsende Belastungen zu erwarten sind, ist hier sowohl aktiver als auch passiver Schallschutz in Betracht zu ziehen. Den Berechnungen wurde dabei eine prognostizierte Belastung von 9.749 Kfz/24 h - DTV-Wert - zugrunde gelegt.

Zur Erarbeitung des GVEP (Generalverkehrsentwicklungsplan) Analyse Fall 0 wurden mit Stichtag 01.07.1994 für die Carl-Severing-Straße eine Belastung von 7.000 Kfz/24 h (DTV-Wert) ermittelt. Bei einer jährlich zu erwartenden Steigerung von ca. 2 % bis zum Jahre 2010 würde sich dieser DTV-Wert von 7.000 um 2.100 auf 9.100 Kfz/24 h erhöhen, damit jedoch noch unter dem 1993 den Bebauungsplan-Festsetzungen zugrunde gelegten, obengenannten Prognosewert (9.749 Kfz/24 h) liegen.
Die hierzu bisher gemachten Aussagen und getroffenen Festsetzungen behalten - wie folgt - ihre Gültigkeit:

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich südlich entlang der Carl-Severing-Straße zwischen den Einmündungen der Queller Straße und der Ottostraße Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungsgliederung - WA_1, WA_2 - fest. Die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt I für Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts) werden durch die gemäß Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990, RLS 90 (Beurteilungspegel L, bis zu ca. 72 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts) um 16 bis 17 dB(A) überschritten.

Die Einhaltung der v. g. Orientierungswerte nach DIN 18005 würde eine Lückenschließung der Bebauung in 12 m Entfernung von der Straßenmitte durch bauliche Anlagen oder Lärmschutzwände in einer Höhe von ca. 7 m erfordern.

a) Abwägung

Die Abwägung findet dort ihre Grenze, wo gesetzliche Anforderungen an die Vorsorge zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen offensichtlich nicht mehr erfüllt werden können. Die obere Grenze der Lärmbelastung, die noch zum Vorsorgebereich

gezählt werden kann, wird durch die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) festgelegt.

Etwa 7 m hohe Lärmschutzwände entlang der Carl-Severing-Straße würde sowohl eine Teilung bzw. Zerschneidung der gewachsenen Nachbarschaftsbeziehungen (Sozialverträglichkeit) bedeuten als auch das Ortsbild sehr negativ beeinträchtigen. Dies ist städtebaulich nicht vertretbar.

Aus den v. g. Gründen werden hier die Grenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) voll ausgeschöpft.

b) Schallschutzvorkehrungen im Plangebiet

Bei Ausschöpfung des Abwägungsspielraumes sind für das Wohngebiet folgende Abschirmhöhen, die der tabellarischen Zusammenstellung (vgl. Anlage) entnommen werden können, erforderlich:

Für die im östlichen Teil des Plangebietes bestehende Wohnbebauung kann unter Berücksichtigung einer Außenbelastung von rd. 59 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts in 20 m Entfernung von der Straßenmitte aus schalltechnischer Sicht mit einer 3,50 m hohen Abschirmung in 12 m Entfernung von der Straßenmitte die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiet (59/49 dB(A) tags/nachts) gewährleistet werden.

Zur Berücksichtigung des Schallschutzes enthält der Bebauungsplan deshalb Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz bezüglich
a) „Höhen von baulichen Anlagen als Mindestmaße"
b) „Bauweise"
c) „Schallschutzvorkehrungen"

wie folgt:

<u>Bereich Carl-Severing-Straße</u>

- Für die vorhandene und geplante Bebauung auf den vorderen Grundstücksteilflächen entlang der Carl-Severing-Straße (1. Baureihe) wird durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise gemäß § 22 (1) und (3) BauNVO und der Zulässigkeit von zwischen den vorhandenen bzw. geplanten Gebäuden gebauten Garagen, Mauern und Lärmschutzwänden (möglichst absorbierend) mit der Mindesthöhe von 3,50 m bzw. 4,40 m die Schließung der Baulücken planungsrechtlich ermöglicht.

  Bei Neubauten, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbau vorhandener Wohngebäude mit wesentlicher Grundrißumgestaltung sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, daß besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

  Der Bebauungsplan schreibt auch vor, daß die Gesamtaußenbauteile (Außenwände, Dächer und Fenster) so auszuführen sind, daß nach DIN 4109 in Verbindung mit VDI 2719 ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von mind. 42 dB(A) bzw. von mind. 40 dB(A) bei den Fenstern erreicht wird.

- Für die planungsrechtlich zulässige Bebauung auf rückwärtigen Grundstücksteilflächen entlang der Carl-Severing-Straße (2. Baureihe, dies sind die mit - g_4 - gekennzeichneten Bereiche) werden trotz Berücksichtigung einer Pegelminderung von ca. 10 dB(A) durch die vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen baulichen Anlagen auf den vorderen Grundstücksteilflächen (1. Baureihe) und unter Berücksichtigung einer Pegelminderung um ca. 4,5 dB(A) durch den Entfernungsunterschied die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt I noch bis zu 2,5 dB(A) vor der 2. Baureihe überschritten.

  Da unter Berücksichtigung der nicht zwingend vorgeschriebenen zulässigen Schließung der Baulücken auf den vorderen Grundstücksteilflächen entlang der Carl-Severing-Straße eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (sowie von Empfehlungswerten aus Sicht des Gesundheitsschutzes) nicht ausgeschlossen ist, wird auch für die auf den rückwärtigen Grundstücksteilflächen planungsrechtlich zulässige Wohnhausbebauung (2. Baureihe) eine geschlossene Bauweise mit einer Mindesthöhe der baulichen Anlagen von 1,50 m als auch eine lärmabgewandte Orientierung schutzbedürftiger Wohn- und Schlafräume festgesetzt.

  Bei Durchführung dieser Maßnahmen (1. und 2. Baureihe) ist für das Allgemeine Wohngebiet beiderseits der Albertstraße (3. Baureihe) keine Lärmpegelüberschreitung mehr zu erwarten.

Bereich Queller Straße

- Die Lärmbelastung östlich entlang der Queller Straße (Grundstücke Queller Straße 1-17) ist mit Beurteilungspegeln L_r bis zu ca. 66 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts ohne Durchführung von Abschirmmaßnahmen niedriger als an der Carl-Severing-Straße. Hier werden die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 für Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts) um max. 11 dB(A) überschritten.

  Aus diesem Grunde werden im Bebauungsplan die gleichen Festsetzungen wie bei der Wohnhausbebauung entlang der Carl-Severing-Straße auch für die Wohnhausbebauung auf den vorderen Grundstücksteilflächen entlang der Queller Straße (1. Baureihe), auf den dahinter liegenden rückwärtigen Grundstücksteilflächen (2. Baureihe) und auf den Baugrundstücken beiderseits der Albertstraße ausgewiesen.

  Die gesamten umfangreichen Schallschutzberechnungen (Schallimmissionsberechnungen) können beim Planungsamt eingesehen werden.

2.7 Belange des Wasserschutzes

a) Grundwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einem derzeit geplanten bzw. bereits festgesetzten Wasserschutzgebiet.
Unter Beachtung der Belange des Grundwaserschutzes und zur Vermeidung von negativen Einflüssen in bezug auf die Quantität des Grundwassers ist im Rahmen der Genehmigung von Einzelvorhaben auf folgende hinzuweisen:

- Die zu versiegelnden Flächen sind so gering wie möglich zu halten.
- Das unverschmutzte Niederschlagswasser, z. B. von Dachflächen ist, soweit möglich, dezentral auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsmöglichkeit ist jeweils nachzuweisen.
- Die Bestimmungen des Landeswassergesetzes/Neufassung vom 25.06.95, § 51 a „Beseitigung von Niederschlagswasser" sind zu beachten.
- Gemäß § 5 Abs. 2 der Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke vom 27.12.1988 kann die Stadt den Anschluß von Niederschlagswasser im Einzelfall ausschließen, wenn es auf überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebieten anfällt und ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit versickert, verregnet, verrieselt oder in ein Gewässer eingeleitet werden kann. Von diesem Recht wird die Stadt Bielefeld im Bebauungsplan voraussichtlich dann Gebrauch machen, wenn die Möglichkeit zur Versickerung besteht.
- Es ist nicht bekannt, ob die Flächen drainiert sind. Ob und ggf. welche Auswirkungen sich durch das Unterbrechen für evtl. vorhandene Drainungen ergeben, ist von dem Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

b) Stadtentwässerung

Nach § 51 a Absatz 1 Landeswassergesetz (LWG) ist das von den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.
Die Möglichkeit einer ortsnahen Einleitung ist nicht gegeben.
Da sich das Bebauungsplangebiet innerhalb des genehmigten Entwässerungsentwurfes „Quelle-Ost" befindet, ist das Niederschlagswasser nach § 51 a Abs. 4 LWG von der Verpflichtung nach Abs. 1 ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein von Mischwasserkanälen umgebenes und somit entsprechend entsorgtes Gebiet. Das Neubaugebiet ist bereits durch einen Mischwasserkanal in der verlängerten Albertstraße erschlossen, so daß unter Bezug auf § 51 a Abs. 4 LWG hier die Entwässerung im Mischsystem erfolgen kann. Aufgrund der geringen Tiefenlage des vorhandenen Kanals ist die Entwässerung der Keller im Freigefälle nicht möglich, so daß hierzu ggf. eine Hebeanlage erforderlich sein wird.

Die zur Sanierung des Entwässerungsgebietes „Quelle-Ost" erforderlichen Baumaßnahmen - Regenüberlaufbecken und Regenüberlauf Marienfelder Straße einschließlich Zu- und Ablaufkanäle - sind inzwischen fertiggestellt und in Betrieb genommen.

3. Bodenordnung

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

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege nicht erforderlich (siehe hierzu auch textliche/nachrichtliche Festsetzungen Ziffer 10 „Bodendenkmale im Bebauungsplangebiet").

5. Erschließungsanlagen

Folgende Verkehrsfläche ist Erschließungsanlage im Sinne des § 127 BauGB:

Albertstraße

6. Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen (Grunderwerb, Straßenbau) voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 274.000,-- DM.

Diese Kosten beziehen sich auf die geänderte, das heißt die Verbreiterung der Verkehrsfläche der östlichen Albertstraße sowie den endgültigen verkehrsgerechten Ausbau der westlichen und nördlichen Albertstraße.

Der z. T. bereits erfolgte und noch abzuschließende Ausbau der östlichen Albertstraße wurde als Erschließungsmaßnahme durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen. Dadurch hat sich die Stadt im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen hierfür erforderlichen Erschließungsaufwendungen, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreit. Diese Kosten sind deshalb in der o. g. Summe nicht enthalten.

Für die verbleibenden, von der Stadt zu tragenden Kosten kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Heinrich
Beigeordneter

Bielefeld, 04. Nov. 1996

ANLAGE

Erläuterungen zur Ermittlung der Beurteilungspegel:

Die tabellarisch zusammengestellten Lärmpegel (Beurteilungspegel) wurden auf der Grundlage der Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS-90) ermittelt.

Danach wurde zunächst die Stärke der Schallemission einer Straße (Emissionspegel) aus der Verkehrsstärke (DTV), dem Lkw-Anteil, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, der Art der Straßenoberfläche sowie der Gradiente berechnet.

Bei der Ermittlung des Schallpegels an einem Immissionsort (Immissionspegel) wurden zusätzlich der Abstand zwischen Immissions- und Emissionsort (Schallquelle) sowie die mittlere Höhe des Schallstrahls zwischen Schallquelle und Immissionsort über dem Boden berücksichtigt. Außerdem gingen Reflexionseinflüsse (z. B. durch Hausfronten, Stützmauern) und Abschirmungseinflüsse (z. B. durch Lärmschutzwände, Wälle, Gebäude, Geländeerhebungen, Tieflage der Straße) ein.

Der Beurteilungspegel, der dem Vergleich mit Immissionsgrenz- bzw. -richtwerten dient, berücksichtigt schließlich noch zusätzliche Störwirkungen durch häufiges Anfahren und bremsen an lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen durch Zuschläge zum Mittelungspegel.

Sämtliche für das Plangebiet ermittelten Beurteilungspegel mit ihren Eingangsgrößen liegen bei 36.4 zur Ansicht vor. Über die Ergebnisse der Berechnung gibt nachstehende Tabelle Aufschluß.

Lärmberechnung „Arminstraße"

	DTV Kfz/24 h	vorgesehene Abschirmung 12 m Entf.	15 m Entf.	Lärmbelastung Außenbereich 1. Bauv. (20 m)
ohne Reflexion östliches Plangebiet	9.749 Kfz/24 h	3,50 m		rd. 59/48 dB(A)
		3,00 m		rd. 61/50 dB(A)
			3,70 m	rd. 59/48 dB(A)
			3,80 m	rd. 59/48 dB(A)
			4,00 m	rd. 58/47 dB(A)
			3,50 m	rd. 60/49 dB(A)
			3,00 m	rd. 62/51 dB(A)
	DTV Kfz/24 h	vorgesehene Abschirmung 13 m Entf.	15 m Entf.	
mit Reflexion westliches Plangebiet (ungünstigste tatsächliche Bedingung)	9.749 Kfz/24 h	3,50 m		rd. 61/50 dB(A)
		3,80 m		rd. 61/50 dB(A)
		4,00 m		rd. 60/49 dB(A)
		4,40 m		rd. 59/48 dB(A)
			3,50 m	rd. 62/51 dB(A)
			3,80 m	rd. 61/50 dB(A)
			4,00 m	rd. 60/49 dB(A)
			4,40 m	rd. 59/48 dB(A)