

Bebauungsplan

Nr.: I / ST 4/3 – 1.Ä.-

Gewerbegebiet an der Lämershagener Straße“

„Stadtbezirk Sennestadt “

Satzung

Begründung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 4/3 "Gewerbegebiet an der Lämershagener Straße" für das Gebiet Paderborner Straße (B 68), Lämershagener Straße, Senner Hellweg, Bundesautobahn A 2, Industriestraße, Edisonstraße, Henleinstraße, Senefelderstraße, Boschstraße, Bergiusstraße und Lilienthalstraße

Begründung:

Im Geltungsbereich des seit dem 16.04.1976 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/St 4/3 "Gewerbegebiet an der Lämershagener Straße" ist u. a. Gewerbegebiet, z. T. auch mit Nutzungsbeschränkungen, festgesetzt.

Nach den geltenden Bestimmungen dieses Bebauungsplanes in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26.11.1968 sind in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Diese Zulässigkeit soll durch Anpassung der Bebauungsplanfestsetzungen an die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch die Dritte Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665) eingeschränkt werden, weil sich solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe negativ auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können. Von diesen unter § 11 (3) BauNVO genannten Auswirkungen sind hier die Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt von besonderer Bedeutung.

In den letzten Jahren sind deutliche Bestrebungen von Einzelhandelsbetrieben erkennbar, sich in unmittelbarer Nähe von bereits vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben (z. B. hier Marktkauf) anzusiedeln. Das kann in diesen Bereichen zu einer zunehmenden Konzentration von Einzelhandelsverkaufsflächen führen. Dies entspricht nicht den Zielen der Stadtentwicklung für den Stadtbezirk Sennestadt und läßt negative Auswirkungen auf den zentralen Bereich des Stadtbezirkes Sennestadt als Nebenzentrum befürchten. Diesen negativen Auswirkungen soll durch die Festsetzungen des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. I/St 4/3-1 "Gewerbegebiet an der Lämershagener Straße" planungsrechtlich entgegengewirkt werden.

Da die am 20.04.1978 vom Rat der Stadt beschlossene Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 4/3-1 (Arbeitsbezeichnung I/St 4-4) "Gewerbegebiet Lämershagener Straße" aufgrund bisher nicht abgeschlossener Detailuntersuchungen (u. a. hinsichtlich der im Plangebiet bzw. dessen engerem Umfeld gelegenen Altlasten) noch längere Zeit in Anspruch nehmen wird, es aber erforderlich ist, kurzfristig ein verbessertes Planungsrecht für notwendige Entscheidungen über die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel zu bekommen, ist vorab die Anpassung der Bebauungsplanfestsetzungen an die Baunutzungsverordnung von 1977 durchzuführen.

Hinweis:

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sowie in seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich folgende Altdeponien:

Deponie B 160: Eine innerhalb des Bebauungsplangebietes, im nördlichen Bereich, östlich der Autobahn A 2 und südlich des Senner Hellweges gelegene, ca. 0,7 ha große, gegenwärtig nicht mehr genutzte Bodendeponie.

Deponie B 347: Eine mehr als 300 m östlich, außerhalb des Bebauungsplangebietes, nördlich des Senner Hellweges gelegene, ca. 0,05 ha große, gegenwärtig nicht mehr genutzte Bodendeponie.

Deponie H 353: Eine außerhalb, unmittelbar an das Bebauungsplangebiet angrenzende, im östlichen Bereich, südlich der Straße Moselweg gelegene, ca. 1,0 ha große, gegenwärtig nicht mehr genutzte Deponie für Hausmüll.

Deponie I 354: Eine innerhalb des Bebauungsplangebietes, im östlichen Bereich, südöstlich der Lämershagener Straße gelegene, ca. 0,4 ha große, gegenwärtig nicht mehr genutzte Deponie für Industriemüll.

Deponien I 370 und I 375: Zwei innerhalb des Bebauungsplangebietes, im südlichen Bereich, westlich der Lämershagener Straße, nordöstlich der Henleinstraße und beiderseits der Industriestraße gelegene, ca. 0,9 ha und 1,0 ha große, gegenwärtig nicht mehr genutzte Deponien für Industriemüll.

Deponie S 503: Eine ca. 70 m westlich außerhalb des Bebauungsplangebietes und westlich der Bundesautobahn A 2 gelegene, ca. 0,2 ha große, gegenwärtig nicht mehr genutzte Deponie für Bauschutt.

Deponie BSHI 573: Eine ca. 10 m nördlich außerhalb des Bebauungsplangebietes westlich der Lämershagener Straße und nördlich der Straße Senner Hellweg gelegene, gegenwärtig nicht mehr genutzte Deponie für Boden, Bauschutt, Haus- und Industriemüll.

Im Bereich der Altdeponie BSHI 573, B 160, H 353 und B 347 wurden Bodenluftproben entnommen und auf ihren Gehalt an halogenierten und aromatischen Kohlenwasserstoffen sowie auf Methan analysiert. Es wurden nur geringe oder keine Gehalte an CKW ermittelt. Die festgestellten Benzol- und Toluolgehalte stellen keine Gefährdung für das Grundwasser dar. Die Methangehalte der Proben sind gering, so daß keine unerwartete Methanbildung im Deponiekörper zu erwarten ist.

Aufgrund der in einem geologischen Gutachten festgestellten Grundwasserfließrichtung in Richtung Südwesten ist ein Einfluß der Altdeponie S 503 auf das Bebauungsplangebiet auszuschließen.

Die Gefährdungsabschätzung der Altdeponien I 354, I 370 und I 375 ergab folgendes Ergebnis:

Bodenluftmessungen:

Bei der Untersuchung des Bodengases auf chlorierte Kohlenwasserstoffe wurden bei der Altdeponie I 354 max. 200 µg/m³ 1.1.1 Trichlorethylen gemessen. Alle anderen Messungen wiesen bei Einzelstoffen weniger als 100 µg/m³ auf, in der Summe der CKW weniger als 120 µg/m³. Der Maximalwert für Methan liegt bei 0,015 Vol.-%.

Nur eine Probe weist Benzol auf. Bei Toluol sind die Gehalte etwas höher, max. kommen 130 µg/m³ vor. Xylole waren nicht nachweisbar.

Wie die Ergebnisse zeigen, ist eine nennenswerte Verunreinigung des Deponiematerials mit CKW und Aromaten nicht gegeben. Auswirkungen aufgrund der geringen Methangehalte sind ebenfalls nicht gegeben.

Bei der Untersuchung des Bodengases auf chlorierte Kohlenwasserstoffe bei der Altablagerung I 370 und I 375 sind die CKW-Gehalte als gering einzustufen. Bei Tetrachlorethylen wurden max. $110 \mu\text{g}/\text{m}^3$ gemessen. Das Maximum der Summe der CKW erreicht $135 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Die Methangehalte der Bodenluft sind ebenfalls sehr niedrig. Eine Ablagerung von hausmüllähnlichen Abfällen scheidet danach aus.

Deutlich höher ist die Belastung der Bodenluft mit aromatischen Kohlenwasserstoffen. Bei Benzol wurden max. $2.100 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bei Toluol $3.300 \mu\text{g}/\text{m}^3$ gemessen. Diese Gehalte sind als leicht erhöht einzustufen.

Bodenuntersuchungen:

Bodenuntersuchungen im Bereich der Altdeponie I 354 haben ergeben, daß hier keine Auffälligkeiten bestehen.

Die Ablagerung besteht überwiegend aus Formsand, Bauschutt, Schlacken, Füllsand und teilweise Karbidschlamm. Die vorliegenden Untersuchungen haben ergeben, daß bei den Metallen nach der Klärschlammverordnung keine Auffälligkeiten bestehen.

Grundwasser:

Die Untersuchung des Grundwassers hat ergeben, daß in dem Bereich der Altdeponie I 354, I 370 und I 375 zwei Grundwasserstockwerke ausgebildet sind. Im oberen Grundwasserstockwerk sind anthropogene Beeinflussungen des Grundwassers nachweisbar. Das gilt sowohl Oberstrom, seitlich neben den Altablagerungen, und Unterstrom. Eindeutige Quellen der Belastung sind nicht festzustellen. Viele Industriebetriebe im Umfeld sowie nachgewiesene Grundwasserbeeinflussungen auch im Bereich ohne möglichen Altablagerungseinfluß erlauben es aber nicht, die nachgewiesenen anthropogenen Verschmutzungen mit Sicherheit auf die Deponien zurückzuführen.

Im unteren Grundwasserstockwerk fallen vier Meßstellen durch einen niedrigen pH-Wert auf. Erhöhte Eisengehalte sind in fast allen Meßstellen zu beobachten. Besonders hohe Gehalte sind sowohl im Oberstrom als auch im Abstrom der Altablagerung nachzuweisen. Einflüsse von Deponiesickerwasser sind wahrscheinlich, aber unter Berücksichtigung der Gehalte im Umfeld nicht eindeutig belegbar.

Die übrigen Schwermetalle zeigen keine Auffälligkeiten.

Eine erhebliche anthropogene Verschmutzung des Grundwassers ist im unteren Stockwerk nur bei den chlorierten Kohlenwasserstoffen und AOX vorhanden. Die festgestellte Tetrachlorethylen-Verschmutzung ist mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht auf die Ablagerung zurückzuführen. Dafür sprechen mehrere Argumente:

1. Geschiebemergel oder Ton sind durchgehend nachgewiesen.
2. Boden- und Bodenluftuntersuchungen weisen nur geringe CKW-Gehalte der Altablagerung auf.
3. Belastung des Grundwassers im oberen Stockwerk durch Deponiesickerwasser ist ziemlich wahrscheinlich. Dafür sprechen Auffälligkeiten bei vielen Parametern. CKW-Gehalte sind zwar vorhanden, aber gering.

Andere Parameter deuten nicht auf einen Deponieeinfluß hin. Außerdem erscheinen die festgestellten CKW-Gehalte sehr hoch von einer Altablagerung, die lange geschlossen ist. Die deponierelevanten Parameter zeigen nur gering Auffälligkeiten. Die Befunde deuten eher auf einen Eintrag von CKW im Abstrom der Altablagerung hin. Dabei bleibt allerdings unklar, wie die CKW's ins untere Stockwerk gelangt sind. Bezüglich dieser hohen Gehalte sollten Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß von den Altablagerungen I 354, I 370 und I 375 eine Gefährdung durch verunreinigten Boden und Bodengas nicht gegeben ist. Es ist jedoch festzustellen, daß im unteren Grundwasserleiter sehr hohe CKW-Gehalte festgestellt wurden, deren Ursache jedoch nicht die v. g. Altdeponien sind. Diese hohe Belastung des unteren Grundwasserstockwerkes macht eine Sanierung erforderlich.

Die Entnahme von Grundwasser aus dem unteren Stockwerk muß vorläufig unter-
sagt werden. Daher werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes durch einen entsprechenden Hinweis ergänzt (siehe Seite 5 dieser Vorlage).



Blume
Beigeordneter

Bielefeld, 21.07.1989

