

Bebauungsplan

Nr. II/III/3/47.05(1)

„Nord“

(Restl. Geltungsbereich: Bahngelände zwischen
Nowgorodstraße im Nordwesten und Herforder Straße im
Südosten, nordöstlich des Hauptbahnhofes Bielefeld,
südwestlich der Unterführung Schildescher Straße)

Mitte

Satzung

Begründung

II.

- Begründung -

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. II/III/3/47.05 (1) "Nord" für den nördlichen Teilbereich des Sanierungsgebietes "Hauptbahnhof - nördliche Innenstadt" (Schildescher Straße, Herforder Straße, Nahariyastraße, Bahngelände und B 61 n) Stadtbezirk Mitte.

A.

- Allgemeines -

Der Bebauungsplan umfaßt ein Teilgebiet des am 24.05.1972 durch Satzung förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Hauptbahnhof - nördliche Innenstadt". Die räumliche Teilung des gesamten Sanierungsgebietes in zusammenhängende städtebauliche Einheiten und entsprechende Teilbepauungspläne ist aus folgenden Gründen notwendig:

- räumlich-zeitliche Konzentration auf einzelne Teilbereiche und somit gezielter Einsatz der öffentlichen Finanzierungsmittel;
- Durchführung der Planung in Stufen größtmöglicher Effektivität;
- notwendige Eingriffe in die Bausubstanz und Einleitung von Strukturveränderungen erst zu dem für die Sanierungsfortführung sinnvollen und für die Betroffenen erforderlichen Zeitpunkt.

Das Plangebiet liegt im Randbereich der City bzw. im nördlichen Teilbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in seinem Geltungsbereich und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes erforderliche Maßnahmen.

B.

- Vorbereitende Bauleitplanung -

Gemäß § 8 (2) BBauG sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist seit dem 03.03.1979 wirksam und enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/III/3/47.05 (1) folgende Darstellungen der Art der Bodennutzung:

Der östliche Teil der Plangebietes ist dargestellt als Gemeinbedarfsfläche mit den Einrichtungen Post und Parkfläche (für Kraftfahrzeuge); im westlichen Teil sind Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird unterirdisch geschnitten in Nord-Süd-Richtung durch den fertiggestellten Stadtbahntunnel sowie in Ost-West-Richtung durch den geplanten Tunnel für den Hauptverkehrszug B 61 n.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/III/3/47.05 (1) sind entwickelt aus den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung.

C.

- Planungsziele -

Die Planungsziele für den Bebauungsplan fügen sich ein in den Rahmenplan für das Sanierungsgebiet "Hauptbahnhof - nördliche Innenstadt", der das fortschreibungsfähige Planungskonzept für das gesamte Sanierungsgebiet und die Entwicklungsvorgaben für die Teilbebauungspläne enthält.

Obergeordnetes Planungsziel in diesem Teil des Sanierungsgebietes ist es, die vorhandenen Nutzungen und Funktionen der Deutschen Bundesbahn und -post zu festigen und zu verbessern, die Erschließung neu zu ordnen sowie die geplante überörtliche Verkehrsstrasse der B 61 n für den Teilbereich planungsrechtlich sicherzustellen.

Diesem Oberziel ordnen sich folgende Teilziele unter:

- Nach der bereits erfolgten Freilegung und Neuordnung der dafür notwendigen Flächen sollen die Dienste der Deutschen Bundespost in Ergänzung der bereits dort vorhandenen auf einem zentral gelegenen Grundstück zusammengefaßt werden. Neben der Sicherung eines Teiles der bestehenden Nutzung ist beabsichtigt, Flächen auszuweisen für die Errichtung eines neuen Paket- und Briefpostamtes mit einem verbesserten Anschluß an die Bundesbahn.
- Im Zusammenhang mit den Planungen für die Postdienste wird eine Neuordnung der örtlichen Verkehrsflächen und der Flächen für den ruhenden Verkehr erforderlich, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes rechtlich abgesichert wird.
- Da das Plangebiet an einem unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten sensiblen Standort in der Innenstadt liegt, soll durch Gestaltungsvorschriften öffentlich-rechtlich gesichert werden, daß die neu errichteten Baukörper der Bundespost sich in den Rahmen einfügen, der durch die vorhandene und geplante Bebauung in den angrenzenden Baugebieten - Stadthalle, Herforder Straße, Hauptbahnhof mit Bahnhofsvorplatz - gesetzt wird sowie in der äußeren Erscheinung der Funktion einer zentralen öffentlichen Dienstleistungseinrichtung entsprechen.
- Die Trassensicherung der B 61 n erfolgt durch die Festsetzung eines Tunnels, der unter dem Postgelände und der Bundesbahnlinie Hamm-Hannover geführt werden soll.
- Die vorhandene unterirdische Stadtbahntrasse sowie die Flächen für die Deutsche Bundesbahn sollen nachrichtlich entsprechend dem planfestgestellten Betriebsgelände übernommen werden.

Bei der Formulierung dieser Planungsziele und der Umsetzung in die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind insbesondere berücksichtigt worden:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes und
- die Belange des Verkehrs.

D.

- Zu den Festsetzungen im Einzelnen, Abwägung -

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der unter II. C. genannten Zielsetzung und den Vorgaben der Flächennutzungsplanung werden die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/III/3/47.05 (1) "Nord" als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt, auf denen nur Einrichtungen und Anlagen der Deutschen Bundespost zulässig sind.

Um den Anforderungen der Bundespost bezüglich der Geschoßfläche gerecht zu werden und eine Angleichung an die vorhandene und geplante Grundstücksnutzung in den östlich und südlich gelegenen Kerngebieten und als Mischgebiet genutzten Flächen zu erreichen, wird eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt.

Bei der Festsetzung der Geschoßzahlen auf dem Postgrundstück (vergl. auch Punkt II. D. 2.) sind folgende Gesichtspunkte berücksichtigt worden:

- Aus städtebaulichen Gründen soll der Straßenraum der Herforder Straße wie auf der Ostseite durch Baumassen eingefabt werden; dies erfordert entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine mindestens dreigeschossige Bebauung sowie eine Begrenzung der Geschoßzahl auf maximal vier bzw. sechs Geschosse.
- Entsprechendes gilt auch für die Bebauung an der Nahariyastraße, die ein Gegengewicht bilden soll zu den geplanten Neubauten Stadthalle und Hotel an der gegenüberliegenden Straßenseite.
- Da die zu erwartenden Nutzungen des Postgebäudes teilweise gewerblichen Produktionsabläufen ähneln und große Geschoßhöhen erfordern, erfolgt die Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude zusätzlich durch die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen.
- Durch die Einteilung der überbaubaren Grundstücksfläche in Zonen unterschiedlicher zulässiger Geschoßzahlen soll eine kleinmaßstäbliche Baumassenverteilung erreicht werden.
- Es wird davon ausgegangen, daß die durch die Staffelung der Geschosse bewirkte Verteilung der Baumassen mit den inneren Betriebsabläufen der Bundespost vereinbar ist.
- Aus Gründen des Immissionsschutzes ist es erforderlich, mehrgeschossige Gebäude entlang der öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen, um die auf der gegenüberliegenden Straßenseite teilweise vorhandene Wohnnutzung gegen den möglichen Betriebslärm auf dem Posthof abzuschirmen (vgl. auch Punkt II. D. 12.)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf einen Wert von 0,7 trägt ebenfalls dazu bei, zu erreichen, daß die Baumassen in mehreren Geschossen angeordnet werden müssen.

Um der durch die vorhandenen und geplanten Wohn-, Hotel- und Citynutzungen in den angrenzenden Baugebieten bestimmten Stadtqualität der Umgebung Rechnung zu tragen und diese Funktionen zu stärken und nicht zu stören, wird durch Festsetzung in Textform sichergestellt, daß gewerbeähnliche Nutzungen und Betriebsabläufe der Bundespost, die evtl. zu Lärmbeeinträchtigungen führen können, nur in den zum Innenhof (vergl. Punkt II. D. 2.) orientierten und von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbaren Gebäudeteilen zulässig sind.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen wird erreicht, daß die Baukörper sich um einen Innenhof anordnen, der für u. U. lärmintensive Betriebsabläufe wie Ladevorgänge o. ä. genutzt werden kann. Um diesen Hof optisch und schalltechnisch gegenüber der südlich und westlich gelegenen Bebauung abzuschirmen, ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für die unter gestalterischen Gesichtspunkten und denen des Immissionsschutzes weniger relevanten Bauflächen entlang der Bahnlinie ist entsprechend der zum Teil schon vorhandenen Bebauung eine abweichende Bauweise festgesetzt, dies auch, um die innerbetrieblichen Abläufe der Bundespost in diesem Bereich möglichst wenig einzuschränken. Sollte jedoch durch die Bundespost eine Bebauung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zunächst nicht beabsichtigt sein, wird durch die in diesem Fall entlang der Bahnlinie vorgesehene geschlossene Bauweise sichergestellt, daß durch die Baukörper eine Abschirmung der Emissionen der Bundesbahn erreicht wird.

Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sollen die Möglichkeit eröffnen, durch Gebäudevorsprünge eine kleinteilige Gliederung der Fassaden zu erreichen, die in ihrer Maßstäblichkeit der vorhandenen und geplanten Bebauung auf den gegenüberliegenden Straßenseiten entspricht. Dabei ist durch Festsetzung in Textform sichergestellt, daß die wesentlichen Elemente der straßenbegleitenden Fassaden in der Richtung parallel zur Straße ausgerichtet sind. Diese Ausrichtung der Baukörper wird durch die Festlegung der Hauptfirstrichtung auf den für die äußere Erscheinung des Gesamtkomplexes "Post" wichtigen Bauflächen entlang der Herforder Straße und der Nahariyastraße weiter unterstützt.

3. Stellplätze und Garagen

Durch Festsetzung in Textform ist sichergestellt, daß die unter gestalterischen Gesichtspunkten in der Regel als problematisch einzustufenden Garagen- und Geschosse, sofern sie direkt an den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet sind, nicht in den städtebaulich bedeutenden Bereichen in der Nähe des geplanten Stadthallenkomplexes lokalisiert werden, sondern auf den nördlichen Grundstücksteilen. Für den festgesetzten Standort spricht auch die Nähe zu den zulässigen Grundstücksein- und -ausfahrten; dadurch wird ein zusätzlicher Kfz-Verkehr auf dem Postgelände und die damit verbundenen Emissionen vermindert.

4. Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Verkehrsfläche Herforder Straße sowie über die im Geltungsbereich des südlich anschließenden Teilbebauungsplanes vorgesehene Nahariyastraße.

Um einen reibungslosen Verkehrsablauf und die Verkehrssicherheit auf den stark befahrenen Erschließungsstraßen sicherzustellen, sind Grundstücks- und Stellplatzein- und -ausfahrten nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. Aus den gleichen Gründen werden Mindestmaße für die Dimensionierung der geplanten Gebäudedurchfahrt an der Herforder Straße festgelegt; die Festsetzung von Maximalwerten erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen.

Wie aus der im Gestaltungsplan als Hinweis eingetragenen Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen zu entnehmen ist, soll das Postgelände entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen im Norden einen eingeschränkten sowie weiter südlich, in Höhe der Albrechtstraße, einen ampelgesteuerten Vollanschluß erhalten.

Weiterhin ist eine Verbreiterung der Herforder Straße festgesetzt, um folgende Teileinrichtungen des Straßenquerschnittes ausbauen zu können:

- beidseitiger Radweg
- Grünstreifen zur Trennung der Richtungsfahrbahnen
- Abbiegespuren im Bereich des Vollanschlusses des Postgeländes und der Nahariyastraße, um eine ausreichende Leistungsfähigkeit dieser Knotenpunkte zu gewährleisten.

Um einerseits die relativ breiten Straßenräume der Nahariyastraße mit den hier festgesetzten Stellplätzen und der Herforder Straße eng durch Baumassen einzufassen, andererseits angemessene Flächen für Fußgänger zur Verfügung stellen zu können, ermöglicht der Bebauungsplan die Einrichtung von Arkaden im Erdgeschoß des geplanten Postgebäudes.

Da mit der Herstellung der neuen Erschließungsanlagen die Kleine Bahnhofstraße nicht mehr benötigt wird, soll ihre Einziehung durch ein besonderes Verfahren erfolgen.

Die vorhandenen Industriegleisanlagen im Westen des Bebauungsplangebietes, die zur Erschließung der außerhalb des Plangebietes gelegenen gewerblich genutzten Grundstücksflächen dienen, werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung im Bebauungsplan festgesetzt.

5. Flächen für Bahnanlagen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen für Bahnanlagen der Deutschen Bundesbahn werden nachrichtlich entsprechend dem planfestgestellten Betriebsgelände übernommen.

6. Führung von Versorgungsleitungen

Die Hauptver- und -entsorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. in den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen entsprechend den von den Versorgungsträgern übermittelten Angaben dargestellt.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

B 61 n:

Die Grundstücksflächen, unter denen der Tunnel der B 61 n geführt werden soll, sind für die Belastung zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um auf diese Weise eine öffentlich-rechtliche Sicherung des im Plangebiet liegenden Teilstückes der B 61 n zu erreichen.

Die Lage des Tunnels wird wie folgt begründet:

- Die Herstellung einer Unterführung unter den Bahnanlagen in einer offenen Baugrube ist nur unter nicht vertretbaren Eingriffen in den Betriebsablauf der Bundesbahn möglich. Die deshalb einzig in Frage kommende bergmännische Bauweise erfordert eine möglichst tiefe Lage des Tunnels. Die Tieflage wird nach unten begrenzt durch die ebenfalls zu querenden Tunnel der Stadtbahn, die überfahren werden müssen, da eine Unterfahung der Stadtbahngleise wegen der erforderlichen starken Längsneigung der Tunnelachse nicht vertretbar wäre. Das Gleis 32 der Stadtbahn, welches am dichtesten unter der Erdoberfläche liegt, hat an der festgesetzten Querungsstelle mit dem Tunnel der B 61 n einen Tiefpunkt; deshalb kann eine Verschiebung des Tunnels nach Norden nicht in Erwägung gezogen werden.
- Die Länge des Tunnels ist zu begrenzen, um evtl. Beeinträchtigungen des Betriebsablaufes der Bundesbahn möglichst auszuschließen und entstehende Bau- und Betriebskosten einzugrenzen. Daher ist eine Verschiebung des Tunnels nach Süden wegen der sich dort verbreiternden Flächen für Bahnanlagen nicht zu vertreten.

Versorgungsleitungen:

Die für die unter II. D. 6. genannte Führung von Versorgungsleitungen benötigten Flächen werden, soweit zur rechtlichen Absicherung erforderlich, für die Belastung durch Leitungsrechte festgesetzt.

Stellplätze:

Da auch nach der Neuordnung des Bahnhofsbereiches mit einer starken Nachfrage nach ebenerdigen Parkplätzen gerechnet werden muß, soll durch Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit auf den Stellplätzen an der Nahariyastraße sichergestellt werden, daß insbesondere außerhalb der Schalterzeiten der Bundespost die Flächen als Stellplatzanlage für jedermann genutzt werden können.

Bahnanlagen:

Nach der Einziehung der Kleinen Bahnhofstraße und der Neuordnung der Erschließung des Bahnhofsbereiches ist es erforderlich, den für einen geordneten Betriebsablauf der Bundesbahn notwendigen direkten Zugang zu den Gleisanlagen

über die Flächen für den Gemeinbedarf sowie den Anschluß der Expreßgutabfertigung an die öffentlichen Verkehrsflächen durch Geh- und Fahrrecht zu sichern.

8. Anpflanzungen

Aus Gestaltungsgründen sind für die PKW-Stellplätze auf dem nördlichen Teil des Postgrundstückes entlang der Herforder Straße, im Bereich der Stellplätze an der Nahariyastraße sowie für alle übrigen ebenerdigen nicht überbauten Stellplatzanlagen Anpflanzungen für großkronige Alleeebäume bzw. für standortgerechte Bäume und Sträucher festgesetzt.

9. Gestaltungsvorschriften

Wie in der Zielformulierung dargelegt (vergl. Punkt II. C.), soll durch die Gestaltungsvorschriften eine Anpassung der neuen Baukörper der Bundespost an die Umgebungsbebauung sowie eine der Funktion und dem Standort entsprechende äußere Gestaltung erreicht werden.

Die Anpassung an die Umgebungsbebauung erfolgt durch Analyse der Architekturformen und Gliederungen der vorhandenen Bebauung und Umsetzung in Vorschriften, die im wesentlichen die Gestaltung der von den öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Gebäudeteile betreffen.

Die gestalterischen Anforderungen an die Fassaden und Dächer bezüglich Material, Farbe, Gliederung, Begrünung und Form sollen sicher stellen, daß die neu zu errichtenden Baukörper der Bundespost sich in der Maßstäblichkeit der prägenden Gestaltelemente in die relativ kleinteilig gegliederte Umgebungsbebauung auf der Ostseite der Herforder Straße einfügen.

Neben dem weiteren Ziel einer einheitlichen Gestaltung der einzelnen Teile des Postgebäudes mit ihren verschiedenen u. a. gewerbeähnlichen Nutzungen, soll durch die Vorschriften darüberhinaus erreicht werden, daß an diesem citynahen, für das Image der Stadt wichtigen Standort kein fabrikähnlicher Zweckbau, sondern eine das Stadtbild positiv ergänzende bauliche Anlage entsteht. Der durchaus gewollte und allein schon aufgrund der Baumasse vorhandene eigenständige Charakter des Postgebäudes ist im Zusammenhang mit dem Empfangsgebäude des Hauptbahnhofes und den geplanten zentralen Nutzungen Hotel/Stadthalle zu sehen.

10. Zu beseitigende Gebäude

Die bei der Durchführung der Sanierung aufgrund von Durchführungsmaßnahmen in Zukunft ganz oder teilweise zu beseitigenden Gebäude und baulichen Anlagen sind im Gebäudeplan kenntlich gemacht. Es handelt sich um Dienstgebäude der Bundespost, die nach der Neuordnung der Postdienste nicht mehr benötigt werden bzw. die auf der zukünftigen Abbiegespur an der Herforder Straße zum "Vollanschluß" für das Postgelände liegen.

11. Nachrichtliche Übernahmen

Neben den unter 5. genannten Flächen für Bahnanlagen sind die vorhandenen bzw. nach einem gesonderten Planfeststellungsverfahren festgelegten unterirdischen Trassen der Stadtbahn nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Sie haben Auswirkungen auf die Planung des Tunnels der B 61 n (vergl. Punkt II. D. 7.).

12. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Wohnungen in den östlich der Herforder Straße gelegenen vorhandenen und geplanten Kerngebieten und die südlich der Nahariyastraße geplante Hotel- und Citynutzung sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die durch die Verwirklichung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ausgelöst werden können, ausreichend zu schützen.

Umwelteinwirkungen, insbesondere Lärmemissionen werden außer von den zukünftigen Nutzungen auf der Gemeinbedarfsfläche durch den Postbetrieb auch durch den Betrieb der Bahnanlagen im Westen des Geltungsbereiches und dem Verkehrsaufkommen auf der Herforder Straße verursacht.

Durch die beiden letztgenannten Emissionen besteht seit Jahren eine immissionsmäßige Vorbelastung der angrenzenden Plangebiet bzw. der Umgebung.

Durch Gutachten vom 18.09.1984, Nr. 84 664 063, Dr. Ing. Klaus Beckenbauer, Bielefeld, ist festgestellt worden, daß durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Postdienste auf dem Posthof aufgrund der besonders auch in der Nacht vorhandenen Vorbelastung auf der Herforder Straße "der Einfluß der Abstrahlung der Parkpalette vernachlässigt werden kann, da sie die Gesamtimmissionen nicht beeinflußt".

Durch die Festsetzungen bezüglich Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Stellplätze soll im übrigen eine Minimierung der Immissionen erreicht werden.

Mit der Fertigstellung der B 61 n ist unter Berücksichtigung ihrer Entlastungsfunktion in Zukunft mit einer geringfügigen Verbesserung der Lärmauswirkungen durch den Kfz-Verkehr an der Herforder Straße zu rechnen.

Durch die geplanten in geschlossener Bauweise zu errichtenden Baukörper auf dem Postgelände wird hinsichtlich der von dem Bahnbetriebsgelände ausgehenden Emissionen gegenüber der vorhandenen Situation ebenfalls eine Verbesserung für die Nutzung der Grundstücke an der Westseite der Herforder Straße erreicht.

Aus dem Bericht des Geohydrologischen Büros und Ingenieurbüros für Wassererschließung und Wasserversorgung Prof. Dr. H. Schneider über die Untersuchungen auf Altlasten auf dem ehemaligen Firmengelände der Gildemeister AG Bielefeld vom 05.11.1985 mit dem Nachtrag vom 25.11.1985 geht hervor:

1) Geologische Verhältnisse im Untersuchungsgebiet

Die Bohrungen haben unter unterschiedlich mächtigen jüngeren Deckschichten und Bauschutt alle, wie erwartet, die Tonschiefer- und Mergeltone des Lias angetroffen.

Nur in der Bohrung 12 wurde von 10,00 - 10,45 m sehr harter Sandstein angetroffen.

2) Hydrologische Verhältnisse im Untersuchungsgebiet

In den Bohrungen wurden erst unterhalb von 12 - 15 m unter Gelände Druckwasserspiegel angetroffen.

Bis zu dieser Tiefe waren die Bohrungen trocken bzw. das Gebirge nur leicht feucht.

Bei dem tiefliegenden Durckwasserspiegel kann selbst bei vorhandener Kontamination des Grundwassers eine Gefahr von diesem für das Baugebiet ausgeschlossen werden.

3) Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen

Bodenluftuntersuchungen wurden von der Geodata an 12 Punkten verteilt über das alte Firmengelände durchgeführt.

Bei den Ergebnissen der Bodenluftuntersuchungen fallen an den Probenentnahmepunkten 4, 6, 7 und 11 höhere Werte für Methan auf.

Bei 7 liegen auch die Werte für Trichlorethylen und Tetrachlorethylen in erhöhten Werten vor und in 2 ein erhöhter Wert für Chloroform.

Insgesamt liegen die Werte im Rahmen einer allgemeinen Grundbelastung eines ehemaligen eisenverarbeitenden Betriebes.

4) Untersuchung von Bodenproben der oberen Lockerschichten

Aus den oberen Deckschichten über dem festeren Liasgestein wurden an der Grenze zum Lias als Stauschicht Bodenproben entnommen und vom HBI auf Belastungsstoffe untersucht.

In den Bodenproben wurden chlorierte Kohlenwasserstoffe gar nicht oder nur in äußerst geringen Mengen nachgewiesen.

Sie zeigen, daß sich die in der Bodenluft bis in einer Tiefe von 2 m nachgewiesenen chlorierten Kohlenwasserstoffe sehr bald unterhalb von 2 m verlieren und der Boden unterhalb dieser Tiefe nicht mehr belastet ist.

Bei der Untersuchung der Schwermetalle ergaben sich nur Werte unterhalb der Grenzwerte der Klärschlammverordnung. Sie sind daher als unbedenklich zu bezeichnen.

5) Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen

Da alle Bohrungen zum Zwecke der Probeentnahmen vorher abgepumpt wurden, dürften die geringeren Konzentrationen an Blei, die teilweise festgestellt wurden, kaum generell auf das unter Druck stehende Grundwasser bezogen, keine Belastung aus dem ehemaligen Betrieb darstellen.

Auffallend ist bei den Untersuchungsergebnissen das Auftreten von Dichlormethan in den Peilbrunnen B 2, B 7, B 12, B 8, B 9, B 10, B 11 und B 5, wobei die höchsten Belastungen in den Peilbrunnen B 11 und B 12 festgestellt wurden.

Die weitere Verbreitung in den anderen Peilbrunnen dürfte auf die Grundwasserabsenkungen im Zuge des Stadtbahntunnels zurückzuführen sein.

Die Herkunft bei dem auch hier unter Druck angetroffenen Grundwassers ist nicht zu erkennen.

Da aber hier der Herd der Kontamination zu liegen scheint, in der darüber gelegenen Bodendecke aber kein Dichlormethan angetroffen wurde, wird vorgeschlagen, diese beiden Peilbrunnen zu verpressen, um hier einen Übetritt von Dichlormethan in die oberen Bodenschichten zu unterbinden.

Da das Grundwasser unter Druck steht, hat es im betrachteten Untersuchungsgelände keine Auswirkungen auf die darüberliegenden Bodenschichten.

Da zum anderen hier keine Brunnen vorgesehen sind, hat die Beschaffenheit des Grundwassers keine einschränkende Bedeutung für die Bebauung des Geländes mit Wohnhäusern.

Abschließend wird in dem Bericht des Gutachters ausgeführt, daß "in Obereinstimmung mit der HBI festgestellt werden kann, daß die Bebauung des ehemaligen Gildemeistergeländes mit Wohneinheiten keinen Einschränkungen in bezug auf die festgestellten geringen Belastungen des Bodens und des tief liegenden Grundwassers unterliegt, wenn die Peilbrunnen B 11 und B 12 verpreßt werden, um eine Ausgasung des hier mit Dichlormethan belasteten unter Druck stehenden Grundwassers zu vermeiden."

Nach der Frostperiode des Winters 1985/86 erfolgte eine Nachbeprobung der Brunnen Nr. 11 und Nr. 12 sowie der Meßstelle 19, eine Beprobung der im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes gelegenen Meßstelle 105 sowie eine Beprobung des neu niedergebrachten Brunnens Nr. 13.

Die erneuten Probenahmen erwiesen sich nunmehr als unauffällig. Aufgrund der vorliegenden Meßergebnisse ist eine Ausgasung der Brunnen Nr. 11 und Nr. 12 hinsichtlich des Dichlormethans nicht mehr zu befürchten. Aus baulichen und bautechnischen Gründen könnte eine Verpressung der im Plangebiet gelegenen Bohrungen gegebenenfalls erforderlich sein.

E.

- Erörterung der Neugestaltung des Sanierungsgebietes -

Die Planung zum Entwurf des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung des § 9 Städtebauförderungsgesetz erfolgt. Die Ergebnisse der Erörterungen sind in der Niederschrift vom 21.07.1981 festgehalten. Umfangreiches Informationsmaterial über die Planungsinhalte im Bebauungsplangebiet ist für das Bürgergespräch aufbereitet und der Bürgerschaft frühzeitig zugänglich gemacht worden.

Erörtert wurden aufgrund von Fragen und Gegendarstellungen aus der Bürgerschaft:

- die Planungsinhalte des gesamten Sanierungsgebietes und die detaillierten Planungsinhalte dieses Bebauungsplanes,
- die übergeordnete Verkehrsplanung, die Verkehrsbelastungen und die Trassenausbildungen sowie Lärmschutz und Finanzierung,
- die bestehende und zukünftige Bedeutung und Belastung der Hauptverkehrsstraßen im Bebauungsplangebiet und in der unmittelbaren Umgebung.

Auswertung:

Aufbauend auf das Bürgergespräch sind die detaillierten Planungsinhalte bei unveränderter Gesamtzielsetzung beibehalten worden.

Aus den unter II. A. genannten Gründen für die Aufteilung des Sanierungsgebietes in Teilbebauungspläne hat der Geltungsbereich infolge der im Verfahrensschritt "Beteiligung der Träger öffentlicher Belange" (vom 15.08. bis zum 30.09.1983) gewonnenen Erkenntnisse eine Änderung dahingehend erfahren, daß die gewerblich genutzten Gebiete westlich der Bahnlinie nicht mehr zum Geltungsbereich des vorliegenden Planes gehören. Eine abschließende Beurteilung der auf diesen Flächen vorhandenen Emissionen und der damit zu betrachtenden Immissionen ist nur nach weiteren Grundlagenuntersuchungen möglich. Nach dem jetzigen Kenntnisstand ist jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/III/3/ 47.05 (1) die Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen gegenüber den genannten gewerblichen Flächen nicht erforderlich, insbesondere auch deshalb, weil es sich bei den im Plangebiet verbliebenen Flächen nur um Flächen für Bahnanlagen, Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Postdienste und Verkehrsflächen handelt.

Um eine zügige Durchführung der Sanierung zu erreichen, sollen deshalb die gewerblich und gemischt zu nutzenden Gebiete nördlich der geplanten B 61 n durch einen weiteren Teilbebauungsplan erfaßt werden, der nunmehr zügig erarbeitet werden soll.

F.

- Aufgaben der Gemeinde -

Die Grundsätze zum Sozialplan nach § 4 Abs. 2 Städtebauförderungsgesetz sind für das gesamte Sanierungsgebiet aufgestellt worden. Sie sind bei der Erörterung über die Neugestaltung im Bebauungsplangebiet eingebracht worden. Der Sozialplan gemäß § 8 Abs. 2 Städtebauförderungsgesetz, der während der Dauer der Sanierung aufgestellt und fortgeschrieben wird, baut auf diesen Grundsätzen auf.

G.

- Bodenordnung -

Um die Voraussetzung für die festgesetzten planungsrechtlich zulässigen Nutzungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplan gelegenen Flächen zu ermöglichen, ist am 13.09.1979 für das Plangebiet ein Umlegungsbeschluß gefaßt worden; gemäß § 76 BBauG ist das Umlegungsverfahren in einer ersten Stufe bereits abgeschlossen. Das Umlegungsverfahren soll weiter geführt werden.

Aufgaben die der Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nach dem StBauFG dienen, werden von der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen für Städtebau und Agrarordnung GmbH (LEG) durchgeführt.

H.

- Flächenangaben -

Flächen für Bahnanlagen	 1,49	ha
Straßenverkehrsflächen	 0,93	ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	 0,07	ha
Gemeinbedarfsflächen	 3,15	ha
Größe des Plangebietes	 5,64	ha

I.

- Kostenschätzung -

Die Kosten für Maßnahmen des Bebauungsplanes Nr. II/III/3/47.05 (1) sind Teil der Kosten für das gesamte Sanierungsgebiet. Der betreffende Bebauungsplan ist auch hinsichtlich der Finanzierung im Verbund mit den anderen Teilbebauungsplänen für das gesamte Sanierungsgebiet zu sehen. Die Gesamtkosten betragen nach dem Stand von 1985 rund 323.000.000 DM. 251.000.000 DM davon sind unrentierliche Kosten. Die Sanierung erfolgt mit Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Im einzelnen entstehen folgende Kosten:

Straßenneubau und Beleuchtung: 1,20 Mio.

Entwässerung: 0,10 Mio.

Versorgung: 0,25 Mio.

Der Eigenanteil der Stadt Bielefeld beträgt 25 %.

Die Kosten für erforderliche Gebäudeabbrüche sollen von den Grundstückseigentümern getragen werden. Darüber hinaus entstehen für den Bau des Teilabschnittes der B 61 n in diesem Bebauungsplangebiet Kosten in Höhe von 29,6 Mio. DM. In dieser Summe sind die finanziellen Aufwendungen für Beleuchtung, Markierung, Kanal, Tunnel, Bauverwaltungskosten und die Mehrwertsteuer enthalten. Der Eigenanteil der Stadt Bielefeld an diesen Kosten beträgt ca. 5,92 Mio. DM.

Somit ergibt sich ein Gesamtkostenanteil für die Stadt Bielefeld zur Realisierung dieses Bebauungsplanes in Höhe von ca. 6,31 Mio. DM.
Die finanziellen Daten werden überprüft und fortgeschrieben.

J.

- Erschließungsmaßnahmen im Sinne des § 127 BBauG -

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Bundesbaugesetz sind alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege anzusehen. Erschließungsbeiträge nach § 127 Bundesbaugesetz und nach dem Kommunalen Abgabengesetz werden entsprechend dem § 6 Abs. 7 Städtebauförderungsgesetz nicht erhoben. Nach den §§ 41, 91 Nr. 2, 4 - 6 StBauFG in Verbindung mit der Verordnung über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach den §§ 41 und 42 StBauFG (Ausgleichsbetragsverordnung) vom 06.02.1976 sind Ausgleichsbeträge zu entrichten. Diese Ausgleichsbeträge sind u. a. zur Deckung der anfallenden Kosten der Erschließung vorgesehen.



Blume
Beigeordneter

Bielefeld, den 17.03.1987