

Bebauungsplan

Nr.: III/ 3/ 79.00

„ Wohnen am Grünzug der Lutter“

Satzung

Textliche Festsetzungen

Bestandteile dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes sind:

- I.1 Nutzungs- und Gestaltungsplan
- I.2 Festsetzungen mit Zeichenerklärungen zum Nutzungs- und Gestaltungsplan

Beigefügt sind diesem Vorhaben- und Erschließungsplan:

- II.1 Entwurf des Vorhabenträgers
- II.2 Sonstige Darstellungen und Hinweise
- II.3 Sonstige Darstellungen und Hinweise im Entwurf des Vorhabenträgers ohne Festsetzungscharakter
- II.4 Begründung

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049);

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458);

das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Gesetz vom 01.11.1996 (BGBl. S. 1626);

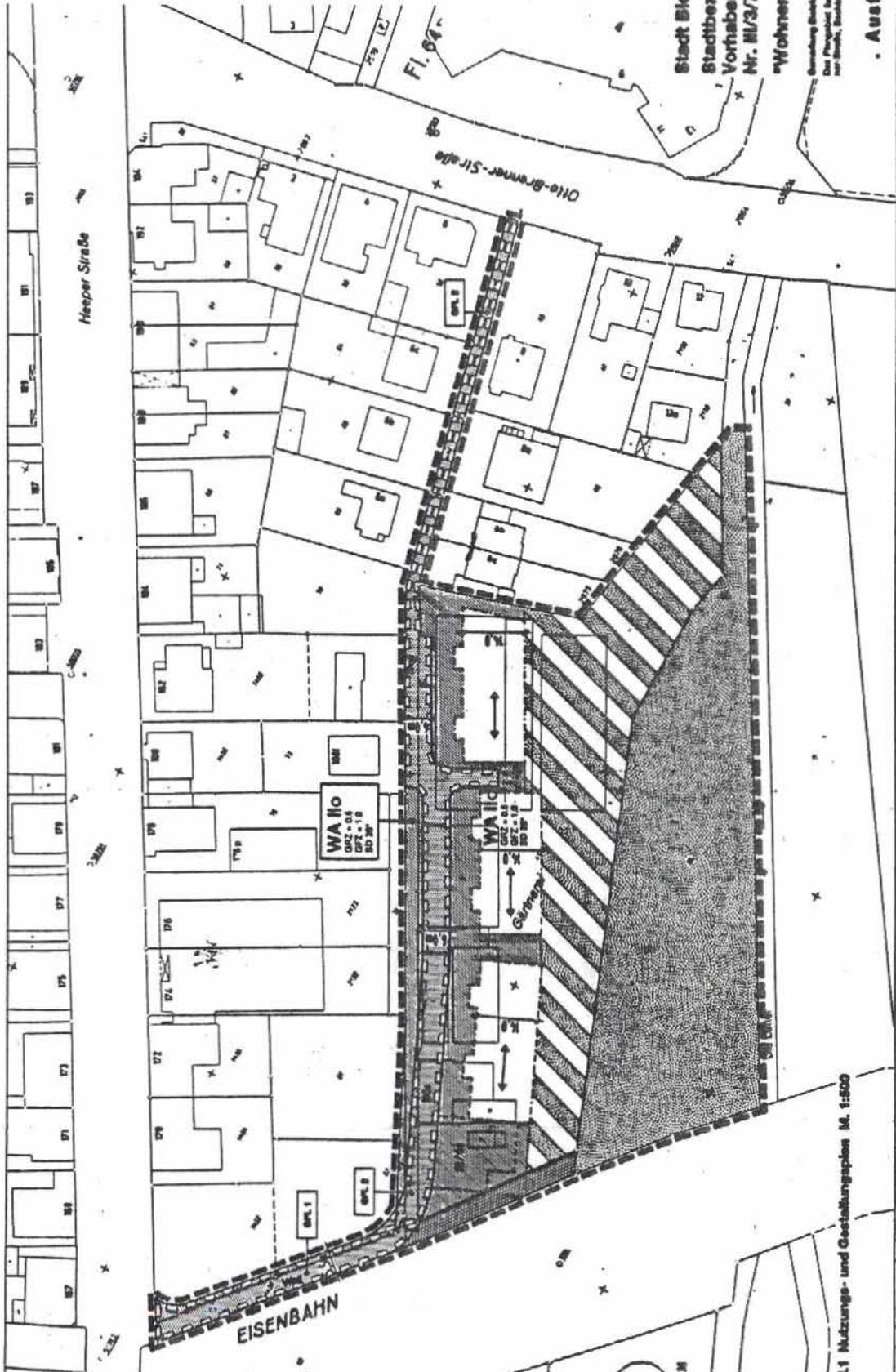
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. 1995 S. 218);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. März 1996 (GV. NW S. 124).

Anmerkung:

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 21 BauO NW und können gemäß § 84 (3) BauO NW als solche geahndet werden.



Stadt Bielefeld
 Stadtbezirk Mitte
 Vorhaben- und Erschließungsplan
 Nr. III/3/78.00
 "Wohnen am Grünzug der Lutter"

Gemeinde Bielefeld, Par. 44
 Der Projektant hat innerhalb des Bereiches eigener Rechte, Ober-
 her Rechte, Grundstück der Lutter und der Bielefelder Stadt-Lage

• Ausfertigung

1.1 Nutzungs- und Gestaltungsplan M. 1:500

I.2 Festsetzungen mit Zeichenerklärungen zum Nutzungs- und Gestaltungsplan

0. Abgrenzungen

-  0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB



- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Die Ausnahmen gem. § 4 (3) sind ausgeschlossen.

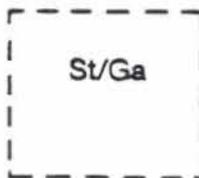
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

- GRZ 2.1 Grundflächenzahl gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
GFZ 2.2 Geschößflächenzahl gem. §§ 16 und 17 BauNVO
2.3 Zahl der Vollgeschosse
II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise sowie die überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

- O 3.1 Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
- - - - 3.2 Baugrenze gem. § 23 BauNVO

4. Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB



- 4.1 Fläche für Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO
Garagen und Carports sind nur auf der gekennzeichneten Fläche zulässig.
In den übrigen Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind ausschließlich nicht überdachte Stellplätze zulässig.

5. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



- 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



- 5.2 Private Verkehrsfläche
Zweckbestimmung: Erschließungsstraße für die Flurstücke 1452, 82, 73, 69, 65, 64, 45, 2976, 2975 und 41.
Hinweis: Hierzu siehe Punkt 7 "Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. 9 (1) 21 BauGB"

6. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



- 6.1 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage

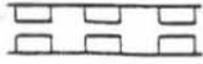


- 6.2 Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Hausgarten mit Kleinkinderspielplatz

Hinweis: Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Ne-

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BaugB

7.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche



7.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, vorhandenen Privatweg erschlossenen Grundstücke zu belastende Fläche

GFL 1

Diese Fläche ist folgendermaßen zu belasten:
 - mit einem Leitungsrecht für die unterirdische Verlegung von Leitungen zugunsten der Versorgungsträger (z.B. Telekom AG und Stadtwerke Bielefeld)
 - mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 1452, 82, 73, 69, 65, 64, 45, 2976, 2975 und 41
 - mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit

7.3 **GFL 2**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der vom Privatweg erschlossenen Baugrundstücke zu belastende Fläche
 Diese Fläche ist folgendermaßen zu belasten:
 - mit einem Leitungsrecht für die unterirdische Verlegung von Leitungen zugunsten der Versorgungsträger (z.B. Telekom AG und Stadtwerke Bielefeld)
 - mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 82, 73, 69, 65, 64, 45, 2976, 2975 und 41

8. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen Vorkehrungen

8.1 Anforderungen an die Außenbauteile im Hinblick auf Schallschutz

Alle Bereiche der Außenfassaden (Wände und Dächer), die an Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen grenzen, sind so auszuführen, daß ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ae}$ von mindestens 30 dB eingehalten wird.
 Hinweis: Hierzu siehe auch Ziffer 11.2 "Sonstige Darstellungen und Hinweise" Punkt 3 "Anforderung an die Außenbauteile unter Berücksichtigung des Schallschutzes"

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BaugB

9.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen

Im Bereich der Stellplätze sind je 4 Stellplätze ein mittelgroßer Baum der nachfolgenden Liste zu pflanzen.

Anzupflanzende Bäume:

- Feldahorn
- Hainbuche
- Wildkirnsche
- Silberweide
- Eberesche
- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Prunus avium
- Salix alba
- Sorbus aucuparia

9.2

Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern

Auf der Nordgrenze des Plangebietes ist angrenzend an die Flur-



10.1 Firstrichtung

Die eingetragene Firstrichtung ist für den Hauptbaukörper verbindlich (Hauptfirstrichtung). Bei Gebäuden mit mehreren Firsten muß der längste First der eingetragenen Firstrichtung entsprechen.

SD 38°

10.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Zulässig sind geneigte Dächer als symmetrische Satteldächer (Giebeldächer und Krüppelwalmdächer) mit einer Dachneigung von 38°.

Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

Für die Dacheindeckung sind Dachpfannen in ziegelroter bis dunkelbrauner Farbe festgesetzt.

10.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Alle in die Dachfläche eingreifenden Gebäudeteile, wie Zwerchgiebel und Dachgauben sowie Dachloggien dürfen in ihrer Gesamtlänge 40% der Dachlänge nicht überschreiten. Dabei sind die Einzellängen der in die Dachfläche eingreifenden Gebäudeteile und die der Dachloggien zu addieren. Die Dachlänge ist jeweils in den Dachflächen, also einschließlich der Dachüberstände, zu messen.

Der Abstand vom seitlichen Dachrand (Ortgang) muß mindestens 1,50 m betragen.

10.4 Sockel

Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 1,00 m betragen.

Diese Höhe ist von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zur Höhe der privaten Erschließungsstraße im Bereich der Zufahrt zu dem Flurstück 73 (Heeperstraße 168f/Kanaldeckel) zu messen (Bezugshöhe).

Hinweis: Das Grundstück Heeper Str. 168f hat heute seine Zufahrt von der Wegeparzelle Flurstück 43. Die Höhe dieser vorhandenen Zufahrt (96,28 ü. NN/Kanaldeckel) sowie auch die Höhenlage des Aldi-Parkplatzes (96,29 ü. NN) sind Festpunkte für die Höhenlage der geplanten Privaterschließung. (Siehe hierzu Ziffer II.3 "Sonstige Darstellungen und Hinweise im Entwurf des Vorhabenträgers" Punkt 3 "Schnitt durch das geplante Wohngebäude entsprechend dem Entwurf des Vorhabenträgers".)

10.5 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf in keinem Punkt des Firstes mehr als 12,80 m betragen.

Diese Höhe ist von der Oberkante des Firstes bis zur Höhe der privaten Erschließungsstraße im Bereich der Zufahrt zu dem Flurstück 73 (Heeper Straße 168f/Kanaldeckel) zu messen.

10.6 Drempe

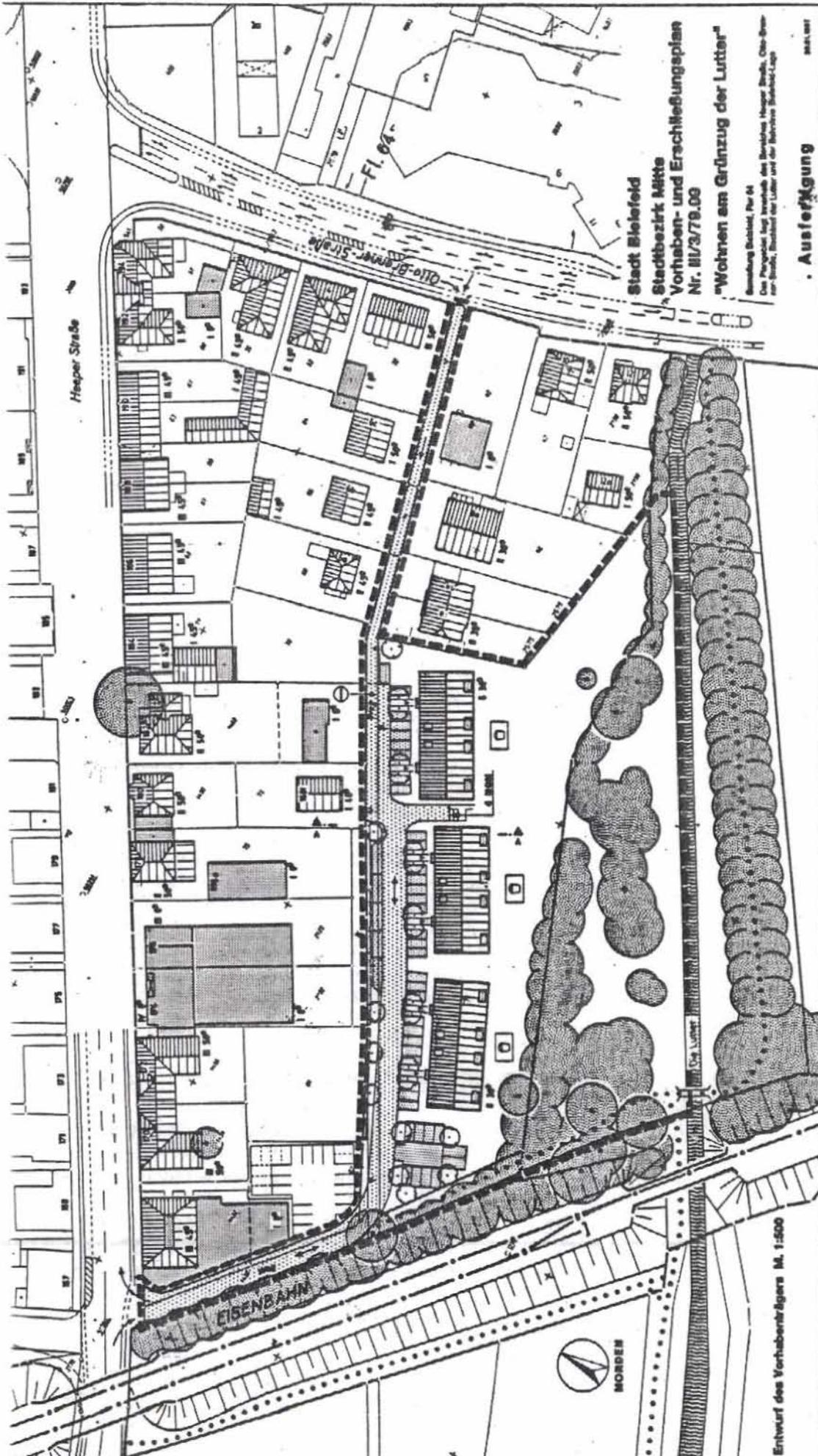
Die höchstzulässige Drempehöhe beträgt 0,80 m.

Die Höhe des Dremfels ist das senkrechte Maß von der Schnittlinie der Oberkante der Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittlinie der Sparrenoberkanten mit der äußeren Wandfläche.

10.7 Außenwandflächen

Als Oberflächenmaterial von geschlossenen Außenwänden ist Sichtmauerwerk in den Farben Ziegelrot bis Rotbraun zulässig (z.B. holländische Verblender).

Außenwandflächen, die zu Balkonen und Loggien liegen, Brü-



Stadt Bielefeld
 Stadtbezirk Mitte
 Vorhaben- und Erschließungsplan
 Nr. III/3/79.00
 "Wohnen am Grünzug der Lutten"

Bemessung Datum, Par 64
 Das Projekt liegt innerhalb des Bielefelder Hunger Strahls. Ober- und
 unterirdische Leitungen sind im Plan dargestellt.

Ausfertigung

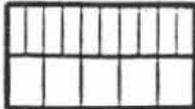
10.11.1977

Entwurf des Vorhabensträgers M. 1:500



2. Geplante Nutzungen, Gebäude, Außenanlagen, Gehölze u.s.w.

19



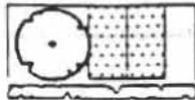
Wohnhaus mit Angabe von Dachneigung und Geschossigkeit

|| 38°

2 Geschosse und 38° Dachneigung



Hauseingänge

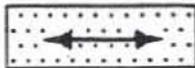


PKW-Stellplätze mit Baum und Hecke



Öffentlicher Fuß- und Radweg als Verbindung zwischen der öffentlichen Grünfläche und der Privatstraße

3. Verkehrsregelnde Maßnahmen für die private Verkehrsfläche



Privatstraße, auf der Verkehr in beiden Richtungen zulässig ist.



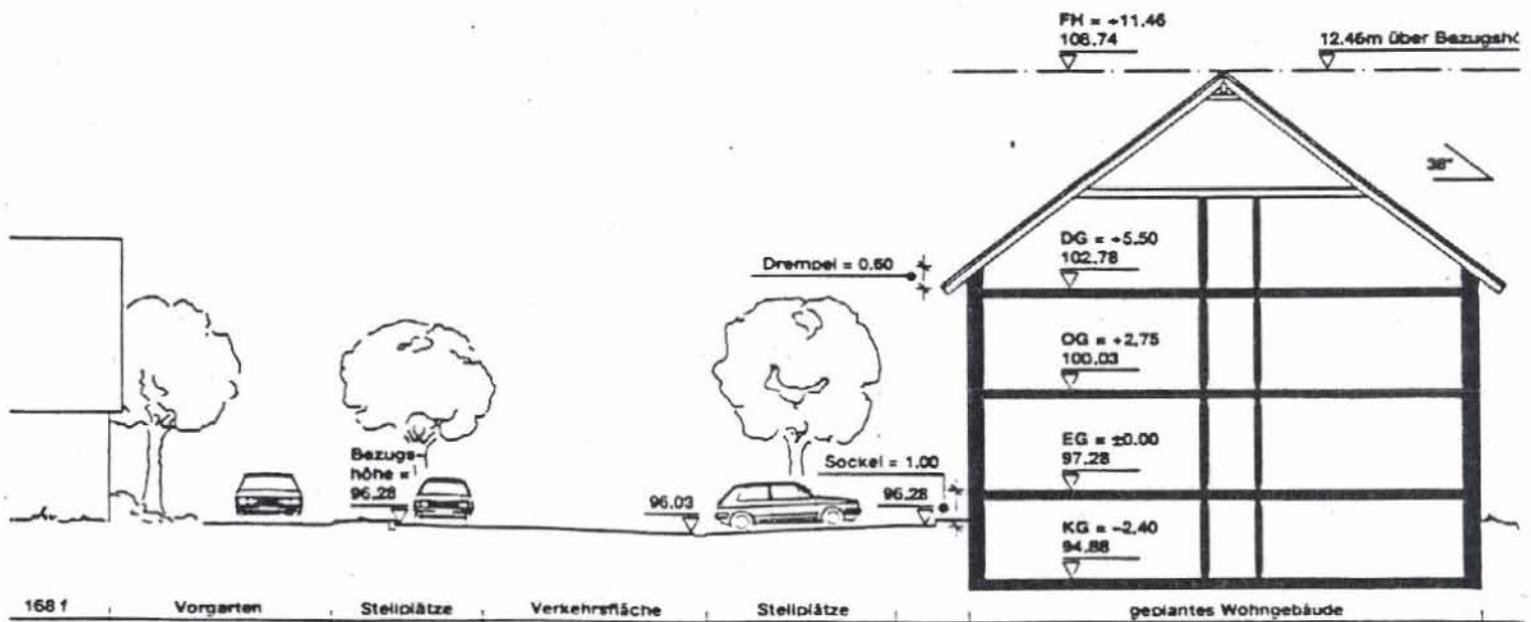
Privatstraße, die nur von den Bewohnern der geplanten Wohnhäuser des Vorhabenträgers und Ver- und Entsorgungsfahrzeugen aus Richtung Otto-Brenner-Straße sowie von den Bewohnern der Häuser Otto-Brenner-Str. 6a, 6b, 6c, 8, 8a, 8b und 8c in beiden Richtungen genutzt werden darf (unechte Einbahnstraße).



Zeichen 267 nach StVO "Verbot der Einfahrt" (in Richtung Bahnlinie zeigend) bzw. Schranke

Hinweis: Im Durchführungsvertrag ist vereinbart, daß der Vorhabenträger durch geeignete Maßnahmen sicherstellt, daß das 3,0 m breite Teilstück der Privatstraße nur von den Bewohnern der geplanten Wohnhäuser des Vorhabenträgers aus Richtung Otto-Brenner-Straße befahren werden kann. Die Befahrbarkeit für die Bewohner der vorhandenen Wohnhäuser bleibt in beiden Richtungen unverändert.

4. Schnitt durch das geplante Wohngebäude entsprechend dem Entwurf des Vorhabenträger



Schnitt A-A, M 1:200 im Bereich des Flurstückes 73 (Wohnhaus 16f)

5. Stellplatz für Müllgroßraumbehälter

II.2 Sonstige Darstellungen und Hinweise

1. Anzeige kulturgeschichtlicher Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie -Amt für Bodendenkmalpflege-, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

2. Hinweis auf Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Detmold hat den Planbereich aus technischen Gründen nicht auf Kampfmittel untersuchen können.

Nach den bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, daß Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesem Grunde sind die Bauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei Bauarbeiten Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und das Amt für Brand- und Katastrophenschutz zu benachrichtigen.

3. Anforderung an die Außenbauteile unter Berücksichtigung des Schallschutzes

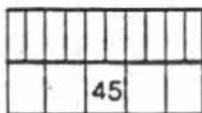
Das resultierende Schalldämm-Maß von $R'_{w, res.} = 30$ dB wird in jedem Falle dann eingehalten, wenn das Schalldämm-Maß für die Außenwände, Dächer und Fenster von Räumen für den dauernden Aufenthalt von Menschen $R'_{w, res.} \geq 30$ dB beträgt. Bei Wand- Dach- und Fensterkonstruktionen wird dieser Wert bei allen bauüblichen Materialien sicher eingehalten, wenn die Vorschriften des Wärmeschutzes beachtet werden. Ein Schalldämm-Maß der Fenster von $R'_{w} \geq 30$ dB wird beispielsweise durch 4/12/4 Isolierverglasung erreicht.

II.3 Sonstige Darstellungen und Hinweise im Entwurf des Vorhabenträgers ohne Festsetzungscharakter

1. Vorhandene Nutzungen, Gebäude, Außenanlagen, Gehölze u.s.w.



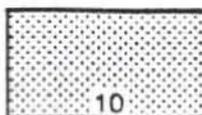
Flurstücksgrenze



Gebäude mit geneigtem Dach und Angabe der Hausnummer, Geschossigkeit und Dachneigung

II 30°

z.B. 2 Geschosse mit 30° Dachneigung



Gebäude mit Flachdach und Angabe der Hausnummer, Geschossigkeit und Dachneigung

II 0°

z.B. 2 Geschosse mit horizontalem Gesimsabschluß



Einzelbäume, Baumgruppen und Allee

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. III/3/79.00 "Wohnen am Grünzug der Lutter"

II . 4 Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Planerfordernis
 2. Räumlicher Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
 3. Vorhandene Nutzungen, rechtliche Grundlagen und Einfügung in die städtebauliche Ordnung
 4. Eigentumsverhältnisse
 5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
 6. Verkehrserschließung und PKW-Stellplätze
 7. Belange des Ortsbildes
 8. Lärmbelastung durch KFZ- und Eisenbahnverkehr / Abwägung
 9. Belange des Stadtklimas
 10. Eingriff in Natur und Landschaft
 11. Beseitigung von Niederschlagswasser
 12. Denkmalschutz und Denkmalpflege
 13. Altlasten
 14. Kosten
-

1. Planerfordernis

Durch diese Satzung über einen Vorhaben und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Miet- und Eigentumswohnungen im Bereich einer ehemaligen Gärtnerei nördlich des Grünzuges der Lutter geschaffen werden, da die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 3/36.00 eine derartige Nutzung nicht zulassen.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Gebiet umfaßt die ehemalige Gärtnerei mit den Gewächshäusern, den zugehörigen Freiflächen und einem Wohnhaus sowie die Flächen eines vorhandenen Privatweges zwischen Heeper Straße und Otto-Brenner-Straße. Darüber hinaus ist die südlich an das Gärtnereigelände anschließende öffentliche Grünfläche (Teil des Luttergrünzuges) und ein ca. 5,0 m breiter Grundstücksstreifen unterhalb des Bahndammes in den Vorhaben- und Erschließungsplan mit einbezogen.

3. Vorhandene Nutzungen, rechtliche Grundlagen und Einfügung in die städtebauliche Ordnung

Das Plangebiet ist ein Teilbereich des Bebauungsplanes 3/36.00. Die nördlich und östlich an das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes anschließenden Bereiche sind nahezu vollständig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes 3/36.00 mit Wohnhäusern bzw. Wohn- und Geschäftshäusern bebaut.

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist entlang der Heeper Straße und an der Otto-Brenner-Straße im Bereich der Kreuzung mit der Heeper Straße Mischgebiet mit maximal 3 Geschossen und geschlossener Bauweise und in dem unmittelbar an das Plangebiet anschließenden Bereich ebenfalls Mischgebiet mit maximal 2 Geschossen und offene Bauweise festgesetzt. Der vorhandene Privatweg ist als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Für das ehemalige Gärtnerei-Gelände ist Gewerbegebiet mit der Nutzungsbeschränkung Gärtnerei festgesetzt. Die Ausweisung von Gewerbegebiet mit der Nutzungsbeschränkung Gärtnerei geht im rechtsverbindlichen Bebauungsplan noch über das Grundstück, auf dem die Wohnbebauung geplant ist, in Richtung Lutter hinaus. Das bedeutet, daß die geplante Wohnnutzung hinter der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Baulandnutzung (Erweiterungsfläche Gärtnerei) zugunsten des Luttergrünzuges zurück bleibt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Grünfläche und die Randbebauung entlang der Heeper Straße bis zu dem privaten Erschließungsweg als Wohnbaufläche dargestellt. Durch diese Planung soll die im Flächennutzungsplan dargestellte Grenze zwischen Grünfläche und Wohnbaufläche zwar verschoben werden. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch jedoch nicht berührt.

Vor allem unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 3/36.00 stellt die vorliegende Planung eine Weiterentwicklung im Hinblick auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes dar.

4. Eigentumsverhältnisse

Die Verfügbarkeit der zu beplanenden Grundstücke durch den Vorhabenträger ist gegeben.

5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die vorliegende Planung soll zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen.

Es ist vorgesehen, nach Abbruch der vorhandenen Gewächshäuser, der Nebengebäude und des Wohnhauses insgesamt 36 Wohneinheiten zu errichten, wovon 18 Wohneinheiten öffentlich gefördert werden sollen (2. Förderweg). Die restlichen 18 Wohneinheiten sollen frei finanziert werden.

Die vorgesehene Lage der Gebäude auf dem Grundstück orientiert sich an der vorhandenen Baustruktur und wird auch durch den hohen Baumbestand im Luttergrünzug und die dadurch bedingte Verschattung beeinflusst.

Der nördliche Teil des Baugrundstücks und die Fläche nördlich der Privaterschließung ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind also Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Der südliche Grundstücksteil ist als private Grünfläche festgesetzt, um einen gärtnerisch gestalteten Übergang zur öffentlichen Grünfläche zu gewährleisten. Aus diesem Grunde ist die Grund- und Geschoßflächenzahl gegenüber den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung erhöht. Dies wird damit begründet, daß die ausgewiesene private Grünfläche in diesem Zusammenhang mit zum Baugrundstück zählt.

Die vorhandene öffentliche Grünanlage zwischen dem Lauf der Lutter und dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Das vorhandene Wegesystem innerhalb der Grünanlage soll durch einen Geh- und Radweg unterhalb des Bahndammes, der eine Verbindung zur Heeper Straße bilden soll, ergänzt werden. (Hierzu siehe Punkt 14 "Kosten").

6. Verkehrserschließung und PKW-Stellplätze

Die vorhandene Verkehrserschließung, wie sie durch den Privatweg gegeben ist, soll in der grundsätzlichen Führung beibehalten werden. Dieser Privatweg bildet zusammen mit der Zufahrt zur Sparkassenzweigstelle einen Einhang zwischen der Heeper Straße und der Otto-Brenner-Straße.

Der Anschluß an die Heeper Straße ist bereits heute nur für rechts einbiegenden und rechts einbiegenden Verkehr zugelassen. Dieser Verkehr wird durch die zusätzlich hinzukommende

Mit Rücksicht auf das höhere Verkehrsaufkommen durch die geplante Wohnbebauung soll dieser Weg jedoch in einem westlichen Teilstück, auf 5,50 m bzw. 6,00 m verbreitert werden, so daß Begegnungsverkehr LKW/PKW möglich ist. Am Ende dieses verbreiterten Wegstückes ist ein Wendehammer vorgesehen, der das Wenden von Müll- und Rettungsfahrzeugen erlaubt.

Entlang dieser privaten Erschließungsstraße sollen 45 PKW-Stellplätze angelegt werden, so daß sich unter Zugrundelegung von 36 Wohneinheiten ein Verhältnis von 5 Stellplätzen zu 4 Wohneinheiten ergibt. (Bauordnungsrechtlich wäre ein Verhältnis von nur 1 zu 1 erforderlich.)

Das ca. 3,00 m breite Teilstück des Weges im Bereich der vorhandenen Wohnhäuser (Otto-Brenner Straße Nr.6, 6a, 6b, 6c, 8, 8a, 8b, und 8c) soll von den bisherigen Anwohnern wie bisher in beiden Richtungen genutzt werden können. Durch Anordnung des Zeichens 267 nach StVO "Verbot der Einfahrt" (in Richtung Bahnlinie zeigend) bzw. erforderlichenfalls einer Schranke (mit Bedienung durch einen beschränkten Personenkreis) soll jedoch zusätzlicher Verkehr durch die hinzukommende Bebauung und die Sparkassenzweigstelle in Richtung Otto-Brenner-Straße verhindert werden (unechte Einbahnstraße). Diese Maßnahme wird mit der problematischen Einmündung der Privatstraße auf die Otto-Brenner-Straße, die im Einmündungsbereich nur ca. 3,0 m ist, begründet.

Diese Regelung wird im Durchführungsvertrag sichergestellt .

Zusätzlich zu der für das Vorhaben erforderlichen Erschließung ist eine Ergänzung des Fuß- und Radwegesystems im Zusammenhang mit dem Luttergrünzug als Fußweg nordöstlich des Bahndammes in Verlängerung der Zufahrt zu dem Sparkassenparkplatz vorgesehen.

Dieser Fuß- und Radweg ist nur für den Fall erforderlich, daß im Zusammenhang mit dem Bau der B 66 neu der vorhandene Fußweg zwischen dem Luttergrünzug und der Heeper Straße (zwischen Bahndamm und Kleingartenanlage) entfallen muß. Eine endgültige Aussage darüber, ob der auf der Südwestseite des Bahndammes vorhandene Fuß- und Radweg auf Dauer erhalten werden kann, ist erst nach einer abgeschlossenen Planung für die B 66 neu möglich. Die Ausweisung dieses Fuß- und Radweges stellt also eine reine Vorsichtsmaßnahme für den Fall dar, daß sich im Zusammenhang mit der Detailplanung der B 66 neu ergibt, daß die vorhandene Fußwegeverbindung auf der Südwestseite des Bahndammes nicht erhalten werden kann.

Eine Notwendigkeit für den Ausbau dieses Fuß- und Radweges wäre also erst durch den Bau der B 66 neu gegeben, wenn der vorhandene Fußweg südwestlich der Bahn möglicherweise entfällt.

7. Belange des Ortsbildes

Südlich und nördlich des vorhandenen Privatweges sind bereits einige Wohnhäuser im Bereich der Otto-Brenner-Straße als Einzel- und Doppelhäuser vorhanden. Diese Gebäude sind durchweg zweigeschossig und haben eine Dachneigung von 30 - 45°. Auch unter Berücksichtigung dieser vorhandenen Bebauung sind die geplanten Wohnhäuser mit zwei Geschossen und einer Dachneigung von 38° geplant.

Darüber hinaus wird durch die Gestaltung der Außenwände in Verblendmauerwerk und die rote Farbe der Dachpfannen eine Angleichung an die östlich anschließenden Wohnhäuser auf der Südseite des Privatweges erreicht.

8. Lärmbelastung durch KFZ- und Eisenbahnverkehr / Abwägung

Das Baugrundstück wird durch Verkehrslärm von der Heeper Straße und durch Eisenbahnverkehr auf der an das Baugrundstück angrenzenden Bahnlinie Bielefeld-Lage belastet. Aus diesem Grunde wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ing.-Büro Dr. Beckenbauer (Auftrags-Nr. 95 2709 201 vom 20.2.1996) erstellt.

Die in der Tabelle T1 der o.a. schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Beurteilungsspiegel zeigen, daß die Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet gem. DIN 18005 (55 dB(A) tags/45 dB(A) nachts) durch die Geräuschimmissionen vom öffentlichen KFZ-Verkehr auf der Heeper Straße und Otto-Brenner-Straße sowie durch die vom Zugverkehr auf der Bahnstrecke überschritten werden. Diese Überschreitung der Orientierungswerte beträgt nachts bis zu 4 dB(A) und tags an einem Immissionsort 3 d(B)A. Die Überschreitungen liegen also unterhalb der Orientierungswerte für Mischgebiet gem. DIN 18005 (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts).

Obwohl im Planbereich die Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet, bedingt durch die Verkehrslärmbelastung, nicht eingehalten werden können, wird an dieser vorbelasteten Stelle trotzdem die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Bau von Wohnungen aus folgenden Gründen für vertretbar gehalten:

- Die geplante Wohnbebauung fügt sich in den Charakter der umgebenden Bebauung ein.
- Für die Schaffung von Wohnungen wird keine freie Landschaft in Anspruch genommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich vielmehr um das Gelände einer aufgegebenen Gärtnerei, die bereits von Wohnbebauung umgeben ist.
- Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe von Haltestellen von öffentlichen Nahverkehrsmitteln mit einer hohen Fahrplandichte.
- In unmittelbarer Nähe sind viele Einkaufsmöglichkeiten und sonstige Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schule, und Sportanlagen vorhanden.
- Unmittelbar im Süden grenzt der Luttergrünzug an den Planbereich, so daß zum einen die Wohnungen zum Luttergrünzug ausgerichtet werden können und daß zum anderen ein unmittelbarer Anschluß des Planbereiches an das Fuß- und Radwegenetz im Luttergrünzug gegeben ist.

Aufgrund der gegebenen Situation ist die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen zur Minderung der Lärmeinwirkungen aus verschiedenen Gründen unrealistisch. Ebenso ist die Ausrichtung der Grundrisse zur lärmabgewandten Seite nicht möglich, da an allen Gebäude-seiten die Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet überschritten werden.

In der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind folgende Orientierungswerte genannt:

	WR	WA	MI
Tag	50	55	60
Nacht	40	45	50

Die vorgenannten Werte der DIN 18005 sind nicht als Grenzwerte zu verstehen. Sie unterliegen im Rahmen der Bauleitplanung dem Abwägungsprozeß. Eine Überschreitung ist durchaus denkbar, wenn dies im Rahmen der widerstreitenden Belange mit den Grundsätzen einer gerechten Abwägung zu vereinbaren ist. Dabei darf eine Überschreitung im allgemeinen nur soweit gehen, daß die Richtwerte für den nächst weniger schutzwürdigen Gebietstyp, in diesem Falle also Mischgebiet, nicht überschritten werden.

Eine Überschreitung des Orientierungswertes für allgemeines Wohngebiet um 5 dB(A) kann im Einzelfall das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Es ist der Umstand zu berücksichtigen, daß die Fläche, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, im Einwirkungsbereich von Straßen und der Eisenbahn liegt. Die künftigen Bewohner können deshalb nicht den Schutz verlangen, den sie bei der Ausweisung eines Wohngebietes "auf der grünen Wiese" beanspruchen können.

Abwägungsergebnis:

Das geplante allgemeine Wohngebiet ist entsprechend der schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros Dr. Beckenbauer nachts maximal mit einem Beurteilungsschallpegel von 49 dB(A) belastet. Somit ist die Nacht im Hinblick auf die Lärmbelastung als der kritische Zeitraum anzusehen.

Unabhängig von diesem Abwägungsergebnis wird dem Vorhabenträger empfohlen, zumindest in einem Schlafzimmer oder einem zum Schlafen geeigneten Raum je Wohneinheit eine vom Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung vorzusehen, die der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" entspricht.

9. Belange des Stadtklimas

Einerseits beeinflusst jede Bebauung parallel zum Luttergrünzug das Stadtklima ungünstig, weil die Luftbewegungen aus dem Luttergrünzug in die bebauten Bereiche beeinträchtigt werden.

Andererseits ist, wie bereits unter Punkt 8 ausgeführt, das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei für eine Wohnbebauung in hohem Maße geeignet.

In der Abwägung zwischen diesen sich widersprechenden Belangen wurde die ursprüngliche Planung, die einen zusammenhängenden Baukörper von ca. 110 m Länge vorsah aufgegeben. Anstelle des zusammenhängenden Baukörpers sind nunmehr 3 einzelne Gebäude vorgesehen, die durch den baurechtlich erforderlichen Abstand von ca. 6,50 m voneinander getrennt sind. Somit ist die stadtklimatische Ausgleichsfunktion dieses Bereiches für die östliche Kernstadt teilweise erhalten worden.

10. Eingriff in Natur und Landschaft

Durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan wird im Vergleich mit den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes III/3/36.00 kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Es werden somit keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz erforderlich.

11. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll in die nahegelegene Lutter (ca. 50 m entfernt) eingeleitet werden.

Die Voraussetzungen für eine Verrieselung oder eine Versickerung auf dem Baugrundstück liegen in dem vorliegenden Fall aus folgenden Gründen nicht vor:

Zum einen liegt der Grundwasserstand mit 0,8 - 1,2 m unter Gelände verhältnismäßig hoch. Zum anderen käme aufgrund des Grundstückszuschnittes nur eine Versickerungseinrichtung in Betracht, deren Abstand zum Gewässer lediglich 10 - 30 m beträgt. Somit würde nur eine geringe zeitliche Verzögerung im Hinblick auf den Wasserabfluß im Vergleich mit der direkten Einleitung in die Lutter erreicht werden.

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden oder unter Gesichtspunkten des Denkmalschutzes erhaltenswerten Gebäude.

13. Altlasten

Das Gelände der ehemaligen Gärtnerei, deren Betrieb Ende der 80er Jahre eingestellt wurde, ist auf Altlasten mit folgendem Ergebnis untersucht (Geo-Infometric/Projekt 2A812):

"In allen untersuchten Mischproben wurden keine relevanten Konzentrationen des Bodens an Schwermetallen, extrahierbaren organischen Halogenverbindungen (EOX) und Pflanzenschutzmitteln festgestellt.

Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse bestehen u. e. gegen die geplanten Nutzungen - Wohnbebauung und Kinderspielplatz- daher keine Bedenken.

Sollten bei der Ausführung der geplanten Baumaßnahmen (Erdarbeiten) organoleptisch auffällige Befunde festgestellt werden, empfehlen wir, die jeweils bauausführenden Firmen zu verpflichten, dies bei der zuständigen Behörde zu melden und ggf. einen Gutachter heranzuziehen."

14. Kosten

Die Verfügbarkeit der zu beplanenden Grundstücke durch den Vorhabenträger ist gegeben. Die private Erschließung wird auf Kosten des Vorhabenträgers erstellt.

Im Zusammenhang mit diesem Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein Fuß- und Radweg auf der Nordostseite des Bahndammes ausgewiesen, dessen Realisierung jedoch gegebenenfalls mit dem Bau der B 66 neu erforderlich wird. Siehe hierzu auch Punkt 6 "Verkehrerschließung".

Diese Kosten enthalten den Grunderwerb, den Bau des Fußweges und das Herrichten der Grünanlage nördlich der Lutter.

Die Baukosten für diese Maßnahme betragen 74.000; die jährlichen Unterhaltungskosten belaufen sich auf ca. 19.000,- DM.