

# Bebauungsplan

## Nr. III/4/39.00

„Plangebiet begrenzt durch Detmolder Straße im Norden-  
Lipper Hellweg im Süden-Herder Straße im Osten-  
Wohnhausbebauung entlang Wasserstraße im Westen“

Stieghorst

Satzung

Begründung

## **5. Begründung zum Bebauungsplan Nr. III / 4 /39.00 „Wohnen am Osning“ – Satzungsfassung -**

### **5.1 Allgemeines**

Gemäß § 2 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) soll der Bebauungsplan Nr. III / 4 / 39.00 „Wohnen am Osning“ für das Gebiet Detmolder Straße, Herderstraße, Lipper Hellweg und Wasserstraße im Stadtbezirk Stieghorst aufgestellt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden aus dem im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan (111. Änderung) entwickelt.

Wesentliches Ziel der Bauleitplanung für diesen Bereich ist es, für die bislang durch die britische Rheinarmee genutzten Flächen der Ripon-Kaserne die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnhausbebauung zu schaffen sowie die bereits vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen entlang der Detmolder Straße (GMS und AWO) langfristig planungsrechtlich zu sichern.

### **5.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stieghorst zwischen Detmolder Straße im Norden und Lipper Hellweg im Süden. Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch die Herderstraße; im Westen durch die Wohnhausbebauung entlang der Wasserstraße. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 13,8 ha.

Das Plangebiet umfaßt das ehemalige von der britischen Rheinarmee genutzte Areal der Ripon-Kaserne. Innerhalb des Gebietes befinden sich zahlreiche bauliche Anlagen, die als Mannschaftsunterkünfte und Folgeeinrichtungen sowie zur Unterstellung und Wartung von KFZ und Panzern genutzt wurden. Die baulichen Anlagen der Unterkunftsgebiete sind zum großen Teil dreigeschossig, die der Kfz-Bereiche überwiegend eingeschossig. Bedingt durch die ehemalige Nutzung sind größere Bereiche der baulich nicht genutzten Flächen versiegelt; ein Drittel der Grundstücksflächen stellen sich als Grünflächen dar. In Teilen des Gebietes befindet sich erhaltenswerter Baumbestand.

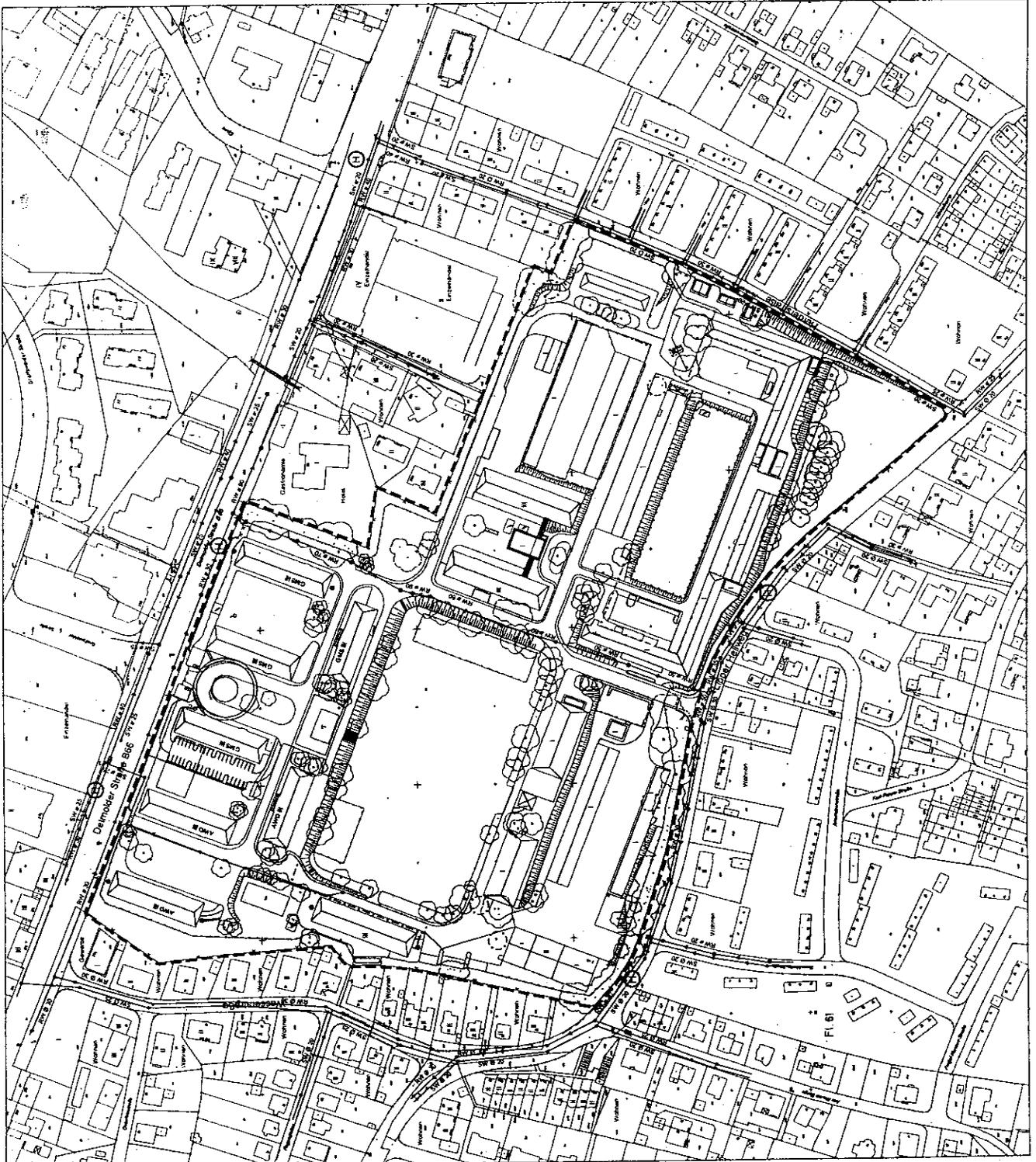
Nach Aufgabe der militärischen Nutzungen wurden einzelne Gebäude im nördlichen Plangebiet bereits umgenutzt. So befinden sich hier Einrichtungen der Arbeiterwohlfahrt (AWO) sowie die Georg-Müller-Schule, eine evangelikale Grund- und Gesamtschule.

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt derzeit über die Detmolder Straße sowie den Lipper Hellweg. Einzelne Garagen am östlichen Rand des Plangebietes werden über die Herderstraße erschlossen.

Das Plangebiet weist insgesamt von Süden nach Norden ein Gefälle von bis zu 4% auf, wobei das Gelände aus mehreren durch Geländeversprünge unterbrochenen Plateaus besteht.

Der Umgebungsbereich des Plangebietes wird durch kleinteilige, zweigeschossige Wohnhausbauungen im Osten, Süden und Westen sowie durch gemischte Nutzungen im Norden entlang der Detmolder Straße geprägt.

**Bestandsplan**



### 5.3 Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

#### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld sind die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Fläche gemäß des Erlasses über die „Darstellung militärischer Anlagen und Schutzbereiche in Kartenwerken“ als „Gemeinbedarfsfläche ohne Planzeichen“ dargestellt. Daher wird neben der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig eine Flächennutzungsplan-Änderung notwendig.

Für die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die 111. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

### 5.4 Planungsgrundsätze, Abwägung, Zielvorstellungen und städtebauliche Konzeption

#### 5.4.1 Nutzungen und städtebauliche Konzeption

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zivile Wiedernutzung der ehemaligen Ripon-Kaserne geschaffen werden. Neben der beabsichtigten Schaffung von ca. 200 Wohneinheiten sollen die auf dem Gelände bereits angesiedelten Gemeinbedarfseinrichtungen planungsrechtlich gesichert und Möglichkeiten für Erweiterungen geschaffen werden.

Nach der Aufgabe der militärischen Nutzung des Areals wurden einzelne Gebäudeeinheiten im nördlichen Plangebiet durch die Arbeiterwohlfahrt (AWO) (Kindergarten, Berufsschule für Altenpflege und Erzieherinnen, Beratungsstellen, Verwaltung) sowie durch die Georg-Müller-Schule (GMS) (evangelikale Grund- und Gesamtschule) umgenutzt. Südlich an die vorhandenen Einrichtungen anschließend soll die Schule um eine 4-fach-Turnhalle sowie um einzelne Außensportanlagen, wie Kleinspielfelder und Laufbahn, erweitert werden.

Die betreffenden Flächen werden als Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtung“ bzw. „Schule“ festgesetzt.

Das geplante neue Wohngebiet schließt sich in südöstlicher Richtung an die Gemeinbedarfseinrichtungen an. Stadtstrukturell stellt die geplante Wohnbebauung ein Bindeglied zwischen den angrenzenden Wohnquartieren an der Herderstraße und Wasserstraße dar.

Es ist planerisches Ziel, die Flächen überwiegend für eine Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen zu nutzen. Im südöstlichen Plangebiet soll eine Teilfläche, die aufgrund der topographischen Verhältnisse separat von der Herderstraße aus erschlossen wird, durch mehrere Stadtvillen genutzt werden. Die zwischen Lipper Hellweg im Süden und den

geplanten und vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen gelegenen Flächen sollen als Wohnbauflächen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern genutzt werden.

Das südlich der Einrichtungen der AWO gelegene ehemalige Kasernengebäude soll erhalten und zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Die für die Wohnhausbebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet - WA-gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Wohngebiet nach den Festsetzungen unzulässig, da die Schaffung von Wohnbebauung vorrangiges städtebauliches Ziel ist, und in Bezug auf die Nutzungen Tankstellen zusätzlich störendes Verkehrsaufkommen vermieden werden soll. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (Höchstwerte der Baunutzungsverordnung) sowie die überwiegend festgesetzte Dachneigung von 30-45° trägt einer angemessenen Grundstücksausnutzung der innerstädtischen Flächen Rechnung. Lediglich für die geplanten mehrgeschossigen Stadtvillen an der südöstlichen Plangebietsgrenze wurde aufgrund der topographischen Situation (Vermeidung von Verschattung angrenzender Wohnnutzungen) sowie unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudeform eine geringere Dachneigung (25-35°) festgesetzt.

Darüber hinaus sollen entlang der Hauptzufahrt vom Lipper Hellweg aus mehrgeschossige Wohnhausbebauungen errichtet werden. Hierbei wird die Geschossigkeit auf maximal 3 Vollgeschosse begrenzt. Mit Ausnahme eines Gebäudes südöstlich der Georg-Müller-Schule sowie eines Gebäudes an der westlichen Plangebietsgrenze, die zu Wohnzwecken umgenutzt werden soll, ist beabsichtigt, alle vorhandenen ehemals militärisch genutzten baulichen Anlagen im Bereich der geplanten neuen Wohnbebauung zu beseitigen.

Energetischen Aspekten (Schaffung einer Südausrichtung der Gebäude) wurde durch die Anordnung der Baukörper unter Berücksichtigung des geplanten städtebaulichen Konzeptes, des Erschließungssystems und der Topographie versucht Rechnung zu tragen.

In zwei Bereichen des Wohngebietes, in denen die vorhandene bauliche Substanz erhalten werden und zu Wohnzwecken umgenutzt werden soll, überschreiten die für diesen Bereich festgesetzten Geschoßflächenzahlen die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (GFZ 1,6 statt 1,2). Ziel ist es, eine wirtschaftliche Um- und Wiedernutzung der Gebäude zu gewährleisten.

Diese Überschreitung ist gemäß § 17 Absatz 3 der BauNVO aus städtebaulichen Gründen vertretbar, da sie nur einen flächenmäßig geringen Anteil des Wohngebietes – zwei vorhandene Gebäude – umfaßt. Das übrige Wohngebiet wird kleinteilig genutzt; hierdurch erfährt das Gesamtareal durch die Entsiegelung eine ökologische Aufwertung. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da zudem angrenzende Bereich der Gebäude als Freiflächen (Außenbereiche der Georg-Müller-Schule, Spielplatz) genutzt werden.

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit einer Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> vorgesehen, die als Spielplatz genutzt werden soll. Die Grünfläche grenzt unmittelbar an die in

Nord-Süd-Richtung verlaufende Fuß-Radwegeverbindung sowie an die Außenbereiche der Georg-Müller-Schule.

#### 5.4.2 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit durch die Detmolder Straße sowie über den Lipper Hellweg. Lediglich einzelne Garagen werden derzeit von der Herderstraße aus erschlossen. Das städtebauliche Erschließungskonzept sieht eine getrennte Kfz-Erschließung der Gemeinbedarfseinrichtungen sowie des Wohngebietes vor. Lediglich für Fußgänger und Radfahrer besteht Verbindung zwischen den einzelnen Nutzungen.

Die Georg-Müller-Schule sowie die Einrichtungen der AWO sollen, wie bislang, durch einzelne im Bebauungsplan festgesetzte Einfahrtsbereiche von der Detmolder Straße aus erschlossen werden. Die notwendigen Stellplatzeinrichtungen sollen unmittelbar an den Einrichtungen geschaffen werden bzw. sind bereits geschaffen worden.

Die äußere Kfz-Erschließung des Wohngebietes erfolgt zukünftig vom Lipper Hellweg sowie von der Herderstraße aus. Von diesen Hauptzufahrten wird der Verkehr über einzelne Straßeneinhänge verzweigt. Bei der Gestaltung des Straßennetzes wurden die durch die ehemalige militärische Nutzung bereits vorhandenen Verkehrsflächen teilweise berücksichtigt.

Die neu zu schaffende innere Erschließung des Plangebietes soll bezüglich der Querschnittsgestaltung differenziert werden (Haupterschließungsstraße mit beidseitigem 2,0 m breiten Gehweg; sonstige Straßen: 3,4 m asphaltierte Fläche, beidseitiger 1,3 m breiter Pflasterstreifen). Es ist beabsichtigt, die sonstigen Straßen weitestgehend als Mischverkehrsflächen auszubauen.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten wird die südöstlichste Fläche des Wohngebietes separat von der Herderstraße aus über eine öffentliche Verkehrsfläche in Form einer Stichstraße aus erschlossen. Durch die Festsetzung eines Fuß- und Radweges soll eine Verbindung zwischen der im Plan als „Planstraße C“ bezeichneten Straße hin zu den vorhandenen gewerblichen Einrichtungen an der Detmolder Straße sowie zwischen dem Lipper Hellweg und der Planstraße E geschaffen werden.

Die Erschließung des südwestlichen Bereiches des Wohngebietes erfolgt über einen Straßeneinhang.

Der ruhende Verkehr soll, mit Ausnahme von einzelnen Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum entlang der Hauptzufahrt, zukünftig auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Die notwendigen Stellplätze werden entweder in Form von Einzelstellplätzen auf den jeweiligen Hausgrundstücken bzw. auf hierfür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen (im Bereich der geplanten Hausgruppen sowie der mehrgeschossigen Wohnbebauung) vorgesehen.

Entlang der Hauptzufahrt vom Lipper Hellweg soll ein Fuß- und Radweg in nördlicher Richtung über das Gelände der Georg-Müller-Schule bis zur Detmolder Straße geführt werden. Die Führung des Fuß- und Radweges über das Gelände der Georg-Müller-Schule wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit (beschränkt für die Nutzung als Fuß- und Radweg) gesichert.

#### 5.4.2.1 ÖPNV

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über Buslinien der Stadtwerke Bielefeld GmbH gegeben. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich an der Detmolder Straße (Haltestelle „Greifswalder Straße“ / Buslinie 33) sowie Lipper Hellweg (Haltestelle „Sven Hedin Straße“ bzw. „Amundsenstraße“ / Buslinien 32, 35, 127) in fußläufiger Entfernung. Die nächstgelegene Haltestelle der Stadtbahn befindet sich an der Endhaltestelle Sieker.

#### 5.4.3 Umweltschutz

##### 5.4.3.1 Immissionsschutz

###### Lärmschutz

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde zur Ermittlung der Immissionssituation durch den TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt e.V., Niederlassung Bielefeld ein schalltechnisches Gutachten<sup>1</sup> erarbeitet. Hierin wurden die Auswirkungen des Verkehrslärmes auf der Detmolder Straße und dem Lipper Hellweg sowie die Auswirkungen angrenzender gewerblicher Nutzungen auf die geplante Wohnhausbebauung sowie die Gemeinbedarfseinrichtungen untersucht.

Grundlage für die Feststellung sowie für die Prognose der Immissionssituation sind Zählraten aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Bielefeld, die auf das Zieljahr 2005 prognostiziert wurden.

Da die geplanten Sportanlagen ausschließlich dem Schulsport dienen, und die hiervon ausgehenden Emissionen als „sozialadäquat“, d.h. für die angrenzenden Wohnbebauung vertretbar, einzustufen sind, wurden sie bei den Berechnungen nicht berücksichtigt.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

---

<sup>1</sup> Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / 4 / 39.00 „Wohnen am Osning“; TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V., Niederlassung Bielefeld; Bielefeld, 22.11.1999

Gewerbelärm:

Unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen werden an der dem Gewerbe benachbarten Wohnhausbebauung sowohl tags als auch nachts die Geräusch-Immissionsrichtwerte / schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/40 dB(A) tags/nachts eingehalten.

Verkehrslärm:

Unter der Prämisse einer **freien Schallausbreitung** ergeben sich für das 1. Obergeschoß jeweils folgende Beurteilungspegel:

- tags:
  - <= 70 dB(A) entlang der Detmolder Straße (bestehende Bebauung)
  - <= 63 dB(A) entlang des Lipper Hellweges (geplante Bebauung)
  - <= 55 dB(A) im Inneren des Plangebietes
- nachts:
  - <= 65 dB(A) entlang der Detmolder Straße (bestehende Bebauung)
  - <= 55 dB(A) entlang des Lipper Hellweges (geplante Bebauung)
  - <= 45 dB(A) im Inneren des Plangebietes

Bei der Bebauung (AWO / Georg-Müller-Schule) entlang der Detmolder Straße werden die Orientierungswerte<sup>2</sup> überschritten. Diese baulichen Nutzungen stellen einen heute existierenden Bestand dar, der durch den Bauleitplan planungsrechtlich gesichert wird. Der Immissionskonflikt wird somit nicht durch das Planungsrecht geschaffen. Aufgrund der Nähe der Gebäude zur Straße sowie der Gebäudehöhe kommt an dieser Stelle die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan nicht in Betracht. Im Rahmen von möglichen zukünftigen Umnutzungen ist anhand der beabsichtigten Nutzung zu prüfen, inwieweit passive Schallschutzmaßnahmen notwendig und durchzuführen sind.

Für Teile der geplanten Bebauung am Lipper Hellweg (siehe Gutachten Anlage 3 Blatt 1 und 2) werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005<sup>3</sup> für Wohngebiete (siehe Fußnote 2) überschritten.

Es ist vornehmliches städtebauliches Ziel, das ehemals als militärische Anlage genutzte Plangebiet zu einem Wohngebiet sowie für Flächen für den Gemeinbedarf zu entwickeln. Andere Nutzungen –

---

<sup>2</sup> \* Orientierungswerte der DIN 18005: WR: 50/40 dB(A) tags/nachts ; WA: 55/45 dB(A) tags/nachts / MI: 60/50 dB(A) tags/nachts

<sup>3</sup> DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“ – Berechnungsverfahren, Ausgabe Mai 1987

z.B. Mischgebietsnutzungen – werden aus Gründen, wie z.B. die Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauung, Vermeidung von Durchmischung der Wohnbebauung mit gewerblichen Nutzungen, an dem Standort städtebaulich für nicht vertretbar angesehen. Hierdurch sollen die bislang von der zivilen Nutzung ausgeschlossenen Flächen in die Stadtstruktur integriert werden. Bedingt durch die topographische Situation des Plangebietes ist eine den Lipper Hellweg begleitende Bebauung nur auf den Flächen östlich der Haupterschließung möglich. Die geplante Wohnhausbebauung soll zum einen die östlich außerhalb des Plangebietes vorhandene Bebauung fortführen und den Straßenraum im Zusammenwirken mit der südlich angrenzenden Bebauung fassen. Ein Abrücken der Bebauung von der Lärmquelle in nördlicher Richtung bis hin zur Böschungskante kann nicht erfolgen, da dies aufgrund des großen Niveauunterschiedes (bis zu 4m) zu einer erheblichen Verschattung der nördlich gelegenen Bebauung führen würde. Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang des Lipper Hellweges sind aufgrund der angestrebten städtebaulichen Situation im Bereich des Straßenzuges nicht anzustreben. Zudem wären aktive Schallschutzmaßnahmen, die einen Schutz der Außenbereiche der Obergeschosse der geplanten mehrgeschossigen Bebauung gewährleisten könnten, nur mit unverhältnismäßigem Aufwand zu errichten und wären stadtgestalterisch nicht vertretbar.

Aus diesen Gründen soll trotz der beschriebenen Überschreitung der Orientierungs- / Grenzwerte eine Bebauung auf den betreffenden Teilflächen realisiert werden, zumal die Mischgebietswerte der 16. BImSchV. eingehalten werden. Eine Geräusch-Belastung bis hin zu Mischgebietswerten wird im Rahmen einer Gesamtabwägung als noch vertretbar eingeschätzt, da innerhalb dieses Baugebietstyps Wohnen uneingeschränkt möglich ist und dem Anspruch an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen wird.

Im Inneren des Plangebietes werden die Orientierungswerte eingehalten.

### Luftreinhaltung

Neben der schalltechnischen Begutachtung wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie durch den TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt e.V., Niederlassung Hannover eine Untersuchung der lokalen Immissionssituation, bezogen auf Luftschadstoffe, durchgeführt. <sup>4</sup>

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß aus lufthygienischer Sicht keine Beschränkungen für die geplante Wohnnutzung der ehemaligen Kaserne vorliegen. Lediglich der unmittelbar an der Detmolder Straße gelegene Bereich zeichnet sich durch eine erhöhte Immissionsbelastung aus.

---

<sup>4</sup> Immissionsschutz-Gutachten im Rahmen der Erstellung einer Machbarkeitsstudie über das Vorhaben „Wohnen am Osning“ in Bielefeld, TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V., Hannover, 23.02.1996

Zum Schutz der angrenzenden sensiblen Nutzung (Schule, Kindertagesstätte, etc.) wird im Bebauungsplan, soweit Flächen verfügbar sind, eine Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche soll eine 10m tiefe Anpflanzung als Schutz vor schädlichen Luftschadstoffen geschaffen werden. Alternativ sind auf diesen Flächen Immissionsschutzwände mit einer baulichen Höhe von mindestens 3m zulässig. Die geplante Spielfläche wird, entgegen der Annahmen im Gutachten, durch vorhandene Anpflanzungen sowie zwischenzeitlich errichtete Gebäude abgeschirmt.

#### 5.4.3.2 Altlasten

Zur Feststellung der Altlastensituation wurde im Auftrag der Stadt Bielefeld im Jahre 1998 durch das Büro Dr. Thomas, Iserlohn eine erste Altlastenuntersuchung<sup>5</sup> durchgeführt. Hierbei wurden auf der Grundlage einer erarbeiteten Nutzungshistorie Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen sowie chemische Analysen auf dem Gelände der Ripon-Kaserne durchgeführt. Es wurde festgestellt, daß durch die militärische Nutzung Verunreinigungen des Bodens sowie der Bodenluft in einzelnen Teilflächen vorhanden sind. Hinsichtlich der geplanten Nutzungsänderungen wurden Ergänzungsuntersuchungen durchgeführt. Aufgrund der vorgefundenen Belastungen des Bodens wurde von dem Büro Dr. Thomas, Iserlohn, am 15.06.2000 ein Sanierungsplan erstellt<sup>7</sup>. Der Grundstückseigentümer hat einen Antrag zur Genehmigung des Sanierungsplanes bei der Stadt Bielefeld, Stadtbetrieb Natur und Umwelt, gestellt, in dem die Modalitäten der erforderlichen Bodensanierung geregelt werden. Mit der Sanierung kann nach Vorlage der Genehmigung umgehend begonnen worden. Das Gutachten kommt zu der Erkenntnis, dass die vorgefundenen Belastungen sanierungsfähig sind und nach Sanierung ein gesundes Wohnen möglich ist.

Die nach dem vorliegenden Sanierungsplan zu sanierenden Teilflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 (5) Ziff. 3 BauGB gekennzeichnet.

#### 5.4.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Neben den versiegelten bzw. baulich genutzten Flächen ist im Plangebiet erhaltenswerter Baumbestand vorhanden, der sich auf Randbereiche der Straßen und Plätze sowie auf Böschungsbereiche konzentriert. Der Gehölzbestand setzt sich aus einheimischen Arten sowie aus Ziergehölzen zusammen. Die sonstigen nicht versiegelten Flächen stellen sich als Rasenflächen sowie kleinere Brachen dar.

---

<sup>5</sup> Stellungnahme zu Ergebnissen ergänzender Boden- und Bodenluftuntersuchungen in der ehemaligen Ripon-Kaserne in Bielefeld, Dr. Thomas Gesellschaft für Umwelt-System-Analyse GmbH, Iserlohn, 09/1999

<sup>6</sup> Probenahme und Analysebericht zu erweiterten ergänzenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen Ripon-Kaserne; Dr. Thomas Gesellschaft für Umwelt-System-Analyse GmbH, Iserlohn, 01/2000

<sup>7</sup> Sanierungsplan zur Umnutzung des Geländes der ehemaligen Ripon-Kaserne in Bielefeld; ; Dr. Thomas Gesellschaft für Umwelt-System-Analyse GmbH, Iserlohn, 06/2000

Nach dem derzeitigen Planungsstand ist beabsichtigt, den vorhandenen Baumbestand überwiegend zu erhalten. Dieser Baumbestand ist im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Der aufgrund der geplanten baulichen Nutzung zu beseitigende Baumbestand soll gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Bielefeld ersetzt werden. Darüber hinaus soll das neu zu schaffende Wohngebiet entsprechend durchgrünt werden. Durch die beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen werden die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung des Plangebietes auf bislang baulich nicht genutzten Flächen geschaffen. Demgegenüber wird in größeren Teilbereichen des Gebietes die vorhandene Bodenversiegelung aufgehoben.

**Tabellarische Übersicht der vorhandenen und geplanten Flächenversiegelung:**

	Bestand	Planung	Bemerkungen
Versiegelte Flächen	ca. 50.261 m <sup>2</sup>	ca. 39.755 m <sup>2</sup>	Davon: Straßen / Wege: ca. 9.327 m <sup>2</sup> Stellplatzflächen: ca. 4.136 m <sup>2</sup> Überbaubare Flächen des Wohngebietes: ca. 26.292 m <sup>2</sup> (GRZ: 0,4 => 40% von 65.730m <sup>2</sup> )
Nicht versiegelte Flächen	ca. 34.527 m <sup>2</sup>	ca. 45.033 m <sup>2</sup>	Davon: Grünflächen: ca. 5.595 m <sup>2</sup> nicht überbaubare Flächen des Wohngebietes: ca. 39.438 m <sup>2</sup>
Gesamtflächen	ca. 84.548 m <sup>2</sup>	ca. 84.548 m <sup>2</sup>	

Die Flächenbilanz basiert auf der geplanten Bebauungsstruktur. Aus der Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes wurden die Flächen für den Gemeinbedarf, für die Baurecht besteht, herausgenommen.

Die Flächenbilanz zeigt, daß durch die geplante Nutzung eine Reduzierung der Bodenversiegelung und damit eine ökologische Aufwertung erreicht wird. Ausgleichsmaßnahmen sind somit im Bebauungsplan nicht festzusetzen.

**5.4.5 Sport, Freizeit und Erholung**

Durch die geplante Wohnbebauung ergibt sich an dem Standort ein Bedarf an zusätzlichen Spielflächen. Deshalb wird im Plangebiet eine ca. 2000m<sup>2</sup> große Fläche für einen Spielplatz festgesetzt. Die

Flächen werden im zentralen Bereich des Plangebietes, angrenzend an die Georg-Müller-Schule, angeordnet.

Durch die zentrale Lage entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung ist diese Spielfläche auch gut für Bewohner der angrenzenden Wohngebiete erreichbar.

Die als Spielwiese sowie als Kinderspielplatz zu nutzenden Flächen sind im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

Neben diesen Flächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Errichtung von schulischen Sportanlagen geschaffen.

#### **5.4.6 Ver- und Entsorgung**

Die Abwasserbeseitigung der ehemaligen Kaserne erfolgt derzeit im Trennsystem. Das aufgrund der militärischen Nutzung eigenständige Kanalnetz ist im Bereich der Detmolder Straße an das öffentliche Netz angebunden. Vom Lipper Hellweg ausgehend durchquert ein Regenwasserkanal das Plangebiet in nördlicher Richtung bis zur Detmolder Straße, der die Wohnhausbebauung nördlich des Lipper Hellweges entwässert. Die Trassenführung des Regenwasserkanals sowie des neu zu verlegenden Schmutzwasserkanals über das Gelände der Georg-Müller-Schule wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert. Das zur Erhaltung vorgesehene Gebäude an der westlichen Plangebietsgrenze soll separat über einen vorhandenen Kanal, der über das Gelände der AWO in Richtung Detmolder Straße verläuft entwässert werden. Die Kanalführung ist durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert.

Die zukünftige Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Aufgrund der vorhandenen Topographie soll die Ableitung des anfallenden Regen- und Schmutzwassers im Freigefälle zur Detmolder Straße hin erfolgen. Hier besteht die Möglichkeit der Anbindung an das vorhandene Kanalnetz, dessen Leistungsfähigkeit ausreichend bemessen ist. Die geplante Wohnhausbebauung an der Herderstraße ist über das Kanalnetz in der Herderstraße zu entwässern.

Das Regenwasser wird über den Kanal in der Detmolder Straße ortsnah in die Elpke eingeleitet, so daß den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz NW ausreichend Rechnung getragen ist. Das Plangebiet wurde bereits bei dem Einleitungsantrag für die Elpke berücksichtigt.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses des Regenwassers ist im Bebauungsplan eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgenommen. Hiernach sollen zur Befestigung der Grundstücksflächen - insbesondere der Grundstückszufahrten, Wege, und Stellplätze - nur nicht vollständig bodenversiegelnde Materialien zulässig sein.

#### 5.4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die ehemaligen Kasernengebäude an der Detmolder Straße sind gemäß § 25 Denkmalschutzgesetz als erhaltenswürdig einzustufen. Bei den in der Vergangenheit vorgenommenen Umbauten der Gebäude wurden denkmalpflegerische Belange berücksichtigt.

#### 5.5 Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

#### 5.6 Bodenordnung

Die Notwendigkeit von bodenordnenden Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ist nicht gegeben.

#### 5.7 Flächenbilanz

Flächenbilanz	ha
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 5,37
Wohnbauflächen	ca. 6,98
Verkehrsflächen	ca. 0,93
Grünflächen (einschließlich Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern)	ca. 0,57
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 13,85</b>

Anzahl der geplanten Wohneinheiten: ca. 200

#### 5.8 Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen mit Durchführung dieser Maßnahmen Kosten in Höhe von ca. DM 3.600.000,00 für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsflächen, für Kanalbaumaßnahmen, für Vermessungsarbeiten sowie für die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen. Die jährlichen Folgekosten betragen insgesamt ca. DM 89.000,00. Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB privaten Erschließungsträgern übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von den Erschließungsaufwendungen mit Aus-

nahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaumaßnahmen, die aus dem Etat der Stadtentwässerung zu finanzieren sind, befreien.

Andernfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht



Moss

Beigeordneter

Bielefeld, den 29. März 2001