

Bebauungsplan

Nr. III / O 12

Dingerdisser Straße, L 787, Grenze ca. 240 m
östlich parallel zur Hillegosser Str., L 787n,
Bechterdisser Straße, Brönninghauser Bach,
Autobahn A2

Heepen

Satzung

Begründung

V. Begründung zum Bebauungsplan

A) Allgemeines

Gemäß § 2 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) wird der Bebauungsplan Nr. III/O 12 "Dingerdisser Straße - Neue Gewerbegebiete entlang der A 2" für das Gebiet Dingerdisser Straße, L 787 n, Grenze ca. 240 m östlich parallel zur Hillegosser Straße, L 787 n, Bechterdisser Straße, Bröninghauser Bach, Autobahn A 2 aufgestellt.

Auf der Grundlage einer durch das Planungsbüro Prof. Sieverts, Bonn, erarbeiteten Rahmenplan-konzeption wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB nach den vom Rat der Stadt am 24.01.1977 beschlossenen Richtlinien durchgeführt und i. V. m. der durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet und -soweit ver-tretbar- bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt.

Der als Entwurf am 24.02.1994 vom Rat der Stadt beschlossene Bebauungsplan hat mit Begründung in der Zeit vom 14.03.1994 bis einschließlich 22.04.1994 öffentlich gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegen. Während dieser Zeit wurden parallel die betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) 3 BauGB benachrichtigt.

Der Bebauungsplan enthält die Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungs-bereich und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen.

B) Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Heepen, Ortsteil Oldentrup

Es wird begrenzt:

- * im Norden (westlich der L 787 n) durch eine Grenzlinie ca. 260 m südlich parallel zur Bechterdisser Straße, östlich der L 787 n durch die Bechterdisser Straße
- * im Osten durch den Bröninghauser Bach, Autobahn A 2
- * im Süden durch die Dingerdisser Straße
- * im Westen durch die L 787 n, Grenze ca. 240 m östlich parallel zur Hillegosser Straße, L 787 n.

Die genauen Grenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

C) Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Stadt Bielefeld als Oberzentrum kommt die Bedeutung für einen regionalen Arbeitsmarkt zu. Sie benötigt daher qualitativ hochwertige Standorte für die Verlagerung und Neugründung von Betrieben mit einem möglichst breitgefächerten und spezialisierten Angebot an Arbeitsplätzen.

In der Stadt Bielefeld besteht seit Jahren ein akuter Mangel an ausgewiesenen verfügbaren Gewerbe-grundstücken. Bei einer Durchführungsquote von ca. 85 % sind die gewerblichen Flächenreserven des Flächennutzungsplanes nahezu erschöpft.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines kompakten Gewerbegebietes i. V. m. der Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen, erhaltenswerten landschaftlichen Elemente (vor allem der Bachauen) geschaffen. Nach den Planfestsetzungen ist auch die Errichtung eines Postfrachtzentrums zulässig.

In seiner Sitzung am 14.09.1992 hat der Bezirksplanungsrat des Regierungsbezirks Detmold im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung eines Postfrachtzentrums in Bielefeld folgenden Beschluß gefaßt:

"Der Bezirksplanungsrat bekräftigt seinen Beschluß vom 07.02.1992 und unterstreicht die Bedeutung eines Postfrachtzentrums mit Standort Bielefeld. Er bittet die Stadt Bielefeld, im zur Zeit laufenden Bauleitplanverfahren das regionale Interesse am Postfrachtzentrum in besonderer Weise zu berücksichtigen."

Bei der vorliegenden Planfassung wurden die Belange der Wirtschaft und die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes ausgewogen gegeneinander abgewogen und soweit wie möglich harmonisiert.

D) Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Schwergewicht liegt im Ackerbau; Grünland und gartenbauliche Kulturen sind in geringerem Umfang vorhanden.

Im Nordwesten befindet sich die Hofstelle "Speckmanns Hof" und an der Ecke Hillegosser Straße/ Bechterdisser Straße der Obernhof. Im Nordosten ein Wohngebiet mit ca. 20 Wohnhäusern und 2 Handwerksbetrieben.

Im Südwesten befindet sich eine ehemalige Hofstelle, die zum Teil zu Wohnzwecken genutzt wird. Außerdem ist dort ein Malerbetrieb untergebracht. Des weiteren sind im Plangebiet vereinzelt Wohnhäuser vorhanden. Weiterhin ist im Westen der Oldentruper Bach mit mehreren Teichen und im Südosten der Sandbach vorhanden.

Verkehrlich ist das Plangebiet von der Dingerdisser Straße und Bechterdisser Straße über den Schmetterlingsweg und Ritterkampstraße sowie von der Hillegosser Straße erschlossen.

Über Buslinien ist das Gebiet an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Altdeponie H 169 und ein Teil von H 13. Außerhalb befinden sich die Altdeponien I 12, S 4, B 228, I 18. Östlich der A 2 sind die Altdeponien H 319 und B 244 vorhanden.

Das geplante Gewerbegebiet liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A 2 und der im Bau befindlichen L 787 n. Südlich angrenzend ist ein Gleisanschluß der Deutschen Bundesbahn vorhanden.

E) Bestehende Planungen

Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold "Teilabschnitt Bielefeld/Gütersloh" war die dem Bebauungsplangebiet entsprechende Fläche als Agrarbereich dargestellt.

Im Rahmen der 11. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes wurde mit Genehmigung der Landesplanungsbehörde vom 25.01.1993 die Darstellung "Agrarbereich" in Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich geändert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 12 ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 71. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Das Landschaftsschutzgebiet soll in Teilbereichen aufgehoben werden. Die erforderlichen Verfahren für die Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sind eingeleitet. Entsprechende Eintragungen sind im Bebauungsplan dargestellt (alte und neue Abgrenzungen).

F) Planungsgrundsätze und Auswirkungen der Planung

F.1 Belange der Wirtschaft

Die Stadt Bielefeld als Gewerbestandort in der Planung des Landes.

Die Ziele der Landesplanung für die regionale und örtliche Entwicklung u. a. für Gewerbestandorte werden im Landesentwicklungsplan I/II (Raum- und Siedlungsstruktur) beschrieben und sind im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Bielefeld-Gütersloh, als Rahmenvorgaben nach Art und Maß der Siedlungstätigkeit für die kommunale Bauleitplanung entfaltet.

Für Oberzentren im solitären Verdichtungsgebiet wie die Stadt Bielefeld sieht die Landesplanung als Aufgabenstellung für den regionalen Arbeitsmarkt die "Berücksichtigung des Flächenbedarfs für Erweiterung, Umsiedlung und Ansiedlung standortgebundener oder strukturverbessernder Betriebe und Einrichtungen" und "ein möglichst breit gefächertes und spezialisiertes Angebot an Arbeitsplätzen im herausragenden Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum" vor.

Im Gebietsentwicklungsplan wird der gewerblich-industrielle Entwicklungsspielraum der Stadt Bielefeld als relativ gering bezeichnet. Es wird ausgeführt, daß dadurch die bauleitplanerische Absicherung und Erschließung bedarfsnotwendiger Gewerbe- und Industriegebiete als grundlegende Voraussetzung für eine geordnete gewerblich-industrielle Standortpolitik erschwert und die landesplanerische Aufgabengliederung und Zielvorstellung gefährdet wird.

Mit der anhaltenden, bereits Mitte der 80er Jahre einsetzenden starken Zuwanderung nach Bielefeld sind in erheblichem Umfang Personen im erwerbsfähigen Alter in die Stadt gekommen. Sie trafen und treffen hier auf einen Arbeitsmarkt, der trotz der Beschäftigungszunahme in den Jahren 1983 bis 1991 durch eine hohe Sockelarbeitslosigkeit von über 7 % gekennzeichnet ist. Ende 1990 lag die Arbeitslosenquote der Stadt Bielefeld erstmals seit Anfang der 80er Jahre wieder unter derjenigen des Landes NRW, aber noch deutlich über derjenigen der alten Bundesländer und des Regierungsbezirkes Detmold, nachdem sie in den Jahren zuvor stets auf einem niedrigen Niveau gelegen hatte. Dieser Bielefelder Arbeitsmarkt erlebt seit 1992, insbesondere durch die Rezession beim Maschinen- und Werkzeugbau, bei der Kfz-Zulieferindustrie sowie der Textil- und Bekleidungsindustrie seinen zweiten Einbruch nach 1945 (der erste war zwischen 1981 und 1983). Im Vergleich zum I. Quartals sank die Zahl der Industriebeschäftigten in Bielefeld zwischen 1992 und 1993 um 10,5 %. Allein im Maschinenbau gingen 2.500 von 38.100 Arbeitsplätzen verloren.

Somit löst die Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes entlang der A 2 keinen zusätzlichen Wohnbedarf aus, sondern dient der Schaffung dringend benötigter Arbeitsplätze. Daneben dient die Ausweisung dieses und anderer Gewerbe- und Industriegebiete der Standort- und Existenzsicherung solcher Gewerbebetriebe, die ihren Erweiterungs- und Erneuerungsbedarf am bestehenden Standort nicht realisieren können.

In dem von der Stadt Bielefeld in Auftrag gegebenen Gutachten "Der gegenwärtige und zukünftige Gewerbeflächenbedarf in der Stadt Bielefeld" der Prognos AG, Basel von Dezember 1988 wird u. a. ausgeführt:

- * Bielefeld weist schon seit Ende der 70er Jahre Gewerbeflächenengpässe auf.
- * In Bielefeld ist allein aufgrund des im Vergleich zu anderen Oberzentren höheren Anteils von verarbeitendem Gewerbe mit einem entsprechend höheren Bedarf an Gewerbe- und Industriegebietsflächen zu rechnen.
- * An einem alten Industriestandort wie Bielefeld ist der Bedarf an Strukturwandel im produzierenden Gewerbe und damit der Flächenbedarf, insbesondere an Industriegebietsflächen, größer als im Durchschnitt, da sich das Auslaufen veralteter Produkte/Produktionsverfahren und die Aufnahme neuer Produktionsverfahren i. d. R. nicht gleichzeitig auf derselben Fläche erreichen läßt.
- * Bei der ausgeprägt mittelständischen Struktur des verarbeitenden Gewerbes führen ein fehlendes Flächenangebot in Bielefeld bzw. Angebote in ungeeigneter Lage teilweise zu einer Unterlassung der an sich notwendigen Umstrukturierungen, in jedem Fall aber zu zeitlichen Verzögerungen in der Realisierung von notwendigen betrieblichen Maßnahmen.

Gewerbeflächenangebot des Flächennutzungsplanes

Die der Gewerbeflächendarstellung des Flächennutzungsplanes unterlegten Prognosen für das Zieljahr 1985 hinsichtlich der Flächennutzung sind mit geringen Abweichungen eingetreten.

In dem am 03.03.1979 wirksam gewordenen FNP der Stadt Bielefeld sind in der Fassung vom 24.01.1994 1.685 ha gewerbliche Baufläche dargestellt. Einzelheiten einschließlich der Nutzungsmöglichkeiten für die noch nicht bebauten Flächen ergeben sich aus folgender Übersicht:

| | | | |
|---|----------|---|-----------------|
| Gesamtdarstellung | 1.685 ha | | 100 % |
| genutzte Flächen inklusive betrieblich gebundener Vorratsflächen | 1.365 ha | } | 1.531 ha 91% |
| Flächen, für die andere Nutzungen in Erwägung gezogen wurden und z. T. beschlossen sind | 166 ha | | |

(hiervon stehen ca. 94 ha der v. g. Flächen wegen Eigentümerdisposition z. Z. nicht zur Verfügung)

| | | | |
|--|--------|---|---------------|
| gewerbliche Reserveflächen in Privatbesitz | 115 ha | } | 154 ha 9 % |
| gewerbliche Reserveflächen im Eigentum der Stadt Bielefeld | 39 ha | | |

Der relativ hohe Anteil der für andere Nutzungen beschlossenen und in Erwägung gezogenen Flächen geht im wesentlichen auf Umweltschutzziele zurück. Für die absehbar nicht zur Verfügung stehenden Flächen können aus unterschiedlichen Zwängen auch gezielte Maßnahmen nicht zu einer Aktivierung

führen. Über die betrieblich gebundenen Vorratsflächen sind bereits gewerbliche Entscheidungen getroffen worden.

Die im Flächennutzungsplan für Neuansiedlungstätigkeit dargestellten gewerblichen Bauflächen sind im wesentlichen für städtebaulich, technisch und wirtschaftlich notwendige Betriebsverlagerungen in Anspruch genommen worden. Die Altstandorte wurden neuen Nutzungen zugeführt, aber auch von Betrieben übernommen, deren Anforderungen sie genügten. Während der Flächenbedarf für Betriebsverlagerungen aufgrund konkurrierender Nutzungsansprüche zurückgeht, ist die Tendenz zu Verlagerungen aus technisch-wirtschaftlichen Gründen voraussichtlich steigend. Dabei haben die Betriebe oft keine Wahlmöglichkeit zwischen Standortsicherungsmaßnahmen und einer Verlagerung.

Das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen geht für Gewerbeflächendarstellungen in Flächennutzungsplänen nach Erfahrungswerten von einer durchschnittlichen Durchführungsquote von 82 % aus. Die Bezirksplanungsbehörde Detmold hält diese Quote bei der gegebenen Siedlungsstruktur des Regierungsbezirkes im allgemeinen nicht für erreichbar. Die erreichte Durchführungsquote des Bielefelder FNP ist wirklichkeitsnah mit ca. 85 % anzusetzen, sie könnte evtl. unter großen Schwierigkeiten auf max. 90 % gesteigert werden. Die gewerblichen Flächenangebote nach den Darstellungen des FNP müssen also als tatsächlich erschöpft angesehen werden.

Aufgrund dieser für eine wachsende Wirtschaft unbefriedigenden Gewerbeflächensituation wurde Ende 1987 an die Prognos AG Basel ein Gutachten zum gegenwärtigen und zukünftigen Gewerbeflächenbedarf in der Stadt Bielefeld in Auftrag gegeben, das Ende 1988 veröffentlicht wurde. Danach ist in Bielefeld bis 1998 von einer zusätzlichen Nachfrage an gewerblichen Bauflächen in Höhe von 515 ha auszugehen. Diese Nachfrage übersteigt das Angebot an gewerblichen Reserveflächen mit Darstellung im Flächennutzungsplan, für die andere Nutzungen nicht in Erwägung gezogen werden bzw. beschlossen worden sind, bei weitem (siehe oben).

Können die Unternehmen aufgrund fehlenden Flächenangebotes ihre wettbewerbsnotwendigen Investitionen nicht am Ort vornehmen, erfolgen diese bei örtlich nicht gebundenen Unternehmen in der Regel an anderer Stelle. Bei Ortsansässigkeit unterbleibt die Geschäftsausweitung, oder der Betrieb wandert ab. In jedem Fall gehen der Stadt Möglichkeiten der quantitativen und qualitativen Verbesserung der Beschäftigung und öffentlicher und privater Einkommen verloren und ihre landesplanerische Stellung wird geschwächt.

F.2 Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan sieht im wesentlichen den Erhalt und die großzügige Weiterentwicklung des vorhandenen Oldentruper Baches und vorhandenen Oldentruper Bachtals und eines in West-Ost-Richtung querenden Grünzuges in Verbindung mit einem flächenschonenden kompakt genutzten Gewerbegebiet vor.

Die Prüfung der Umweltverträglichkeit der Planung erfolgt im Rahmen der materiellen und verfahrensrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches und den sonstigen für die Bauleitplanung geltenden Vorschriften.

Die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes wurden im Rahmen einer landschaftspflegerischen Begleitplanung durch

das Büro Brinkschmidt, Kortemeier und Partner, Herford, ermittelt. In dem Begleitplan wurden weiterhin die Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes festgelegt. Die im landschaftspflegerischen Begleitplan festgelegten und im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden als Sammel - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur- und Landschaft nach den Bebauungsplanfestsetzungen zugelassen sind, gemäß § 8a (1) BNatSchG zugeordnet.

Die Sammel-Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen von der Stadt Bielefeld an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger durchgeführt werden, sofern die Durchführung nicht durch Dritte gesichert ist. Im Zuge der Verwirklichung der Planfestsetzungen soll die Verfügbarkeit der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Erwerb der betreffenden Flächen oder durch das Erwirken von Nutzungsrechten für die Teilflächen hergestellt werden.

Eine gesetzlich zulässige Entkopplung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von der Vorhabengenehmigung hat zur Folge, daß die Zulässigkeit eines Vorhabens nicht allein deshalb verneint werden kann, weil die zugeordneten Sammel-Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen noch nicht verwirklicht sind. Dies gilt auch, wenn die Stadt noch nicht Eigentümer der Grundstücksflächen bzw. der Nutzungsrechte ist.

a) Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur- und Landschaft

Maßnahmen zur Minderung der zu erwartenden Eingriffe

Minderungsmaßnahmen haben zum Ziel, Eingriffe in Natur, Landschaft und das Landschaftsbild nach Maßgabe des § 8a BNatSchG sowie der §§ 1, 3 und 4 des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen auf das unbedingt erforderliche Maß zu verringern. Sie gehen im Range vor Kompensationsmaßnahmen und sind lt. Landschaftsgesetz - soweit möglich - voll auszuschöpfen.

Die im folgenden beschriebenen landschaftspflegerischen Maßnahmen, die im Zuge der Bebauung der Grundstücke durchgeführt werden sollen, dienen zum einen der landschaftsgerechten Einbindung sowie der Gestaltung der Grundstücksflächen, zum anderen führen sie jedoch auch zu einer Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

Der Umfang der Minderungsmaßnahmen und deren reduzierende Wirkung auf die Eingriffsintensität haben Einfluß auf den Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

Die Auswirkungen der Realisierung von Bauvorhaben auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch folgende Maßnahmen gemindert:

- * Pflanzung von Einzelbäumen und strauchbetonten Gehölzpflanzungen zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes und Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild.
- * Maßnahmen zum Schutz von vorhandenen Gehölzbeständen vor den Auswirkungen der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RSBB).

Im einzelnen sind folgende Minderungsmaßnahmen im B-Plan festgesetzt (vgl. auch Darstellung im Maßnahmenplan):

1. 5 m breiter Grundstücksstreifen zur Planstraße A als Grünanlage. Diese Flächen sind als Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten.
2. 5 m breiter Grundstücksstreifen zu den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen. Diese Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
3. Mindestens 3 m breite Grundstücksstreifen an den seitlichen Grundstücksgrenzen.
4. Mindestens 7 m breite Grundstücksstreifen zu dem Grünzug am Oldentruper Bach. Diese Flächen sind flächendeckend dicht mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
5. Pflanzung von beiderseitigen Baumreihen entlang der Planstraße A und entlang der Querstraßen innerhalb des Gewerbegebietes.
6. Anlage von Baumreihen zur Strukturierung der einzelnen Gewerbeflächen.
7. Ungenutzte Grundstücksteile sind als Zwischennutzung flächenhaft zu begrünen.

Bezogen auf die Einzelvorhaben zur Ausführung des Bebauungsplanes sind darüber hinaus folgende Minderungsmaßnahmen nach § 9 (1) BauGB festgesetzt bzw. werden lt. Begründung für die Durchführung empfohlen:

- * Befestigung der Wege- und Stellflächen - soweit möglich - mit wasserdurchlässigen Materialien,
- * Begrünung der Dächer und Fassaden der Gebäude,
- * Wiederverwendung von sauberem Niederschlagswasser als Brauchwasser oder Versickerung, Verregnung und Verrieselung auf dem Grundstück,
- * je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Die letztgenannten Minderungsmaßnahmen können erst im Zuge der Ausfüllung des Bebauungsplanes durch Einzelvorhaben detailliert geplant werden.

Die flächenmäßige Bilanz dieser Minderungsmaßnahmen führt zu folgendem Ergebnis:

- * Rahmenpflanzung zur landschaftlichen Einbindung der Bauvorhaben zu den Grünanlagen, zu den Seitenstraßen und entlang des Sandbachs
Flächengröße: 2,33 ha
- * Baumreihen als Verbindungselemente zwischen den Grünzügen und der Planstraße A sowie als Trennung zwischen einzelnen Baubereichen
Flächengröße: 1,42 ha
- * Vorgartenflächen entlang der Planstraße A, die lt. Festsetzung im Bebauungsplan als Rasenflächen anzulegen sind
Flächengröße: 0,71 ha

- * Freiflächen, die nicht als Ausgleichsflächen berücksichtigt werden können
Flächengröße: 0,64 ha

Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Zielsetzung des Maßnahmenkonzeptes ist die ökologische Aufwertung und Optimierung vorhandener Vegetationsstandorte sowie die Neuschaffung und Ergänzung naturraumtypischer Biotopstrukturen. Die neu anzulegenden Gehölzpflanzungen erhöhen als natürliches Landschaftselement den Struktur- und Artenreichtum und übernehmen darüber hinaus erhebliche Pufferfunktionen gegenüber Boden und Grundwasser. Die Neuschaffung wechselfeuchter Vegetationsstandorte in den Talauen führt langfristig zur Ausbreitung regional seltener und schutzwürdiger Vegetationsbestände.

Mit der Entwicklung von Brachflächen kommt es zu einer erheblichen Reduzierung des Nährstoffgehaltes der Böden, der sich infolge der langjährigen landwirtschaftlichen Intensivnutzung mit hoher Düngemittel- und Pestizidbelastung ergeben hat. Langfristig lassen sich somit natürliche Bodenfunktionen und -verhältnisse wieder herstellen.

Insgesamt kommt es zu einer erheblichen Aufwertung bzw. Neuschaffung von Biotopstrukturen auf derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dabei wird eine ökologisch-funktional, möglichst vollständige Kompensation der zerstörten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes angestrebt. Unter der Maßgabe der standörtlichen Gegebenheiten sind damit alle Voraussetzungen für eine optimale Entwicklung von vielfältigen Vegetations- und Tierartenbeständen gegeben.

Für das Bebauungsplangebiet ist unter Einbeziehung der Rahmenplanung von Prof. Sieverts insgesamt das Ziel verfolgt worden, die vorhandenen Grüninseln am Siedlungsrand und die innerstädtischen Freiflächen zu einem grünen Netz zu verbinden. Darüber hinaus sollten biotopische Funktionsbeziehungen innerhalb des Gebietes und zu den angrenzenden Biotopkomplexen erhalten und weiter entwickelt werden.

Diese Ziele sind durch folgende Maßnahmen zu realisieren:

- * Ökologische Aufwertung des Talraumes des Oldentruper Bachs durch verschiedene Pflanzmaßnahmen und Extensivierung der Nutzung in den Randbereichen. Der Abstand zu den angrenzenden Gewerbegebieten beträgt mindestens 50 m.
- * Verbindung des Oldentruper Bachs und des Bröninghauser Bachs durch einen neuen Grünzug.
- * Ökologische Aufwertung des Talraums des Bröninghauser Bachs und des Sandbachs östlich der BAB A2 durch verschiedene Anpflanzungen (Aufforstungen, Anlage von Ufergehölzen und Ruderalflächen mit feuchten Geländemulden).
- * Schaffung einer Rad-/Fußwege-Verbindung (Breite 2,50) mit dem Siedlungsschwerpunkt Oldentrup in das Gewerbegebiet und über den geplanten Weg in den Landschaftsraum östlich der BAB A2.

Die Ermittlung der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und dem daraus resultierenden Kompensationsflächenbedarf erfolgte in Anlehnung an das Bewertungsverfahren des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft in Nordrhein-Westfalen.

Für die Beeinträchtigungen ergibt sich aus den Straßenbaumaßnahmen ein Kompensationsflächenbedarf von 2,3 ha und für die übrigen Flächen des Bebauungsplanes ein Kompensationsbedarf von 15,94 ha. Der Gesamtkompensationsbedarf für den Bebauungsplan beläuft sich somit auf 18,24 ha.

Die auf den Ausgleichsflächen durchzuführenden landschaftspflegerischen Maßnahmen werden im folgenden beschrieben und sind in dem Maßnahmenplan zum landschaftspflegerischen Begleitplan M. 1:1.000 dargestellt.

Im einzelnen sind folgende Ausgleichsflächen im Bebauungsplan festgesetzt und als Kompensationsfläche gem. § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zuzuordnen:

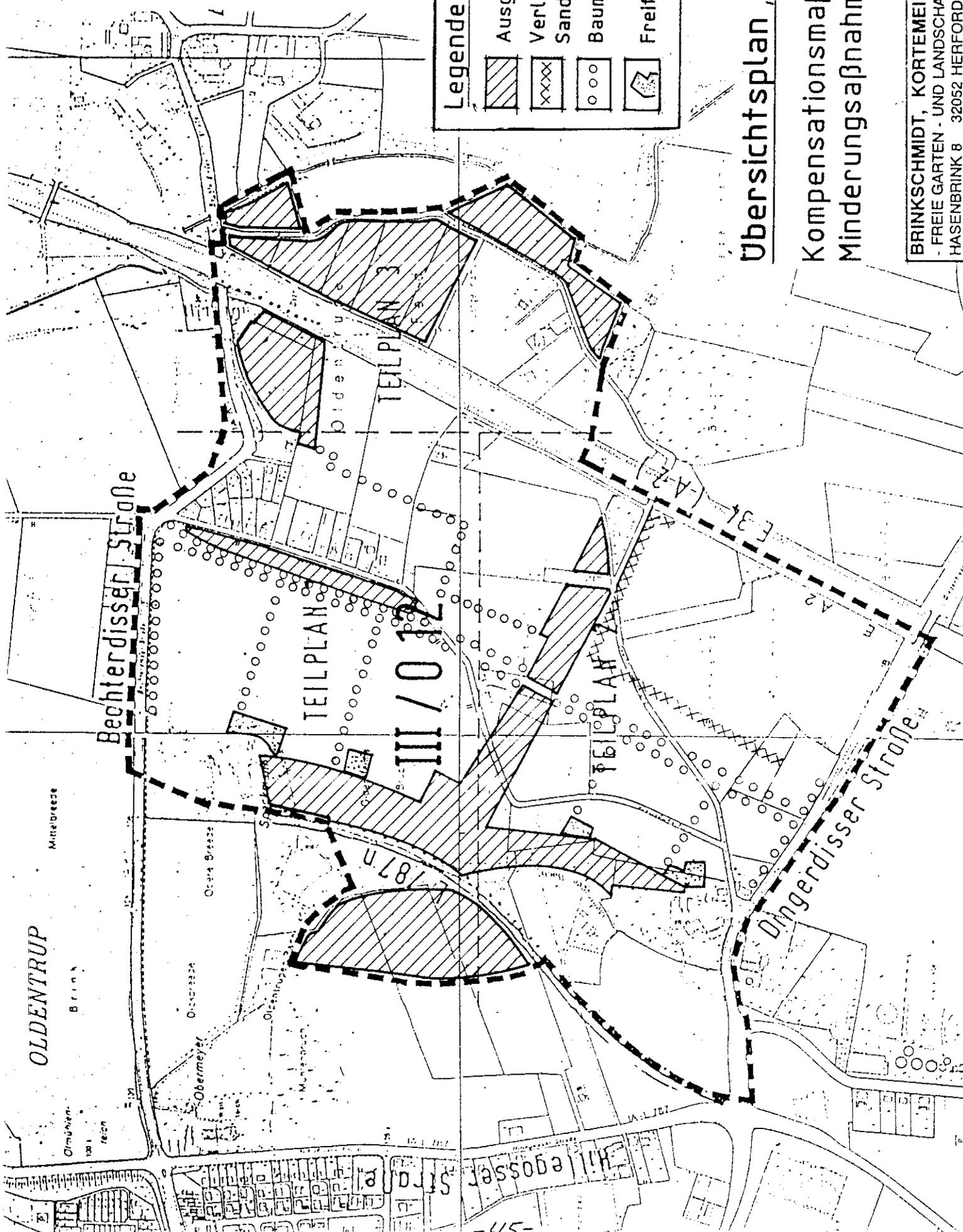
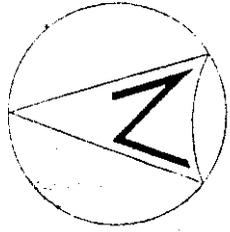
- 1.) Flächen östlich der Autobahn BAB A2
Gesamtfläche: 6,45 ha
Festsetzung als 'Wald' nach § 9 (1) 18 b BauGB + § 9 (1) 20 BauGB 5,745 ha
Festsetzung als 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' nach § 9 (1) 20 BauGB 0,705 ha
- 2.) Fläche zwischen der Planstraße A und der BAB A2 südlich der Bechterdisser Straße
Gesamtfläche: 1,75 ha
Festsetzung als 'Wald' nach § 9 (1) 18 b BauGB + § 9 (1) 20 BauGB 0,65 ha
Festsetzung als 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' nach § 9 (1) 20 BauGB 1,10 ha
- 3.) Grünzug vom Oldentruper Bach im Westen bis zur Autobahn im Osten
Gesamtfläche: 4,09 ha
Festsetzung als 'öffentliche Grünfläche' nach § 9 (1) 15 BauGB + § 9 (1) 20 BauGB
- 4.) Flächen im Talraum des Oldentruper Bachs östlich der L 787n
Gesamtfläche: 1,92 ha
Festsetzung als 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' nach § 9 (1) 20 BauGB
- 5.) Teilfläche östlich der L 787n und westlich des Oldentruper Bachs
Gesamtfläche: 0,06 ha
Festsetzung als 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' nach § 9 (1) 20 BauGB
- 6.) Flächen westlich der L 787n
Gesamtfläche: 3,08 ha
Festsetzung als 'Wald' nach § 9 (1) 18 b BauGB + § 9 (1) 20 BauGB
- 7.) Flächen östlich der Lärmschutzwand ab der Planstraße A, westlich des Wohngebietes an der Ritterkampstraße
Gesamtfläche: 0,94 ha
Festsetzung als 'öffentliche Grünfläche' nach § 9 (1) 15 und § 9 (1) 20 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können somit 18,29 ha als Ausgleichsfläche nachgewiesen werden. Auf diesen Flächen können entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden, die die erforderliche Biotopwertverbesserung ergeben.

Im Vergleich zu dem ermittelten erforderlichen Gesamtkompensationsflächenbedarf von 18,24 ha ergibt sich ein Überschuß von 0,05 ha.

Dieser Überschuß kann als Kompensation für die Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen der L787n für den Wendehammer in einer Größenordnung von 500 qm verwendet werden.

Die Lage der einzelnen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet geht aus der nachstehenden Übersicht hervor.



Legende

-  Ausgleichsfläche
-  Verlegung des Sandbaches
-  Baumreihen
-  Freiflächen

Übersichtsplan, unmaßstäblich
**Kompensationsmaßnahmen u.
 Minderungsmaßnahmen**

BRINKSCHMIDT, KORTEMEIER & PARTNER
 - FREIE GARTEN - UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN -
 HASENBRINK 8 32052 HERFORD TEL. 05221/97390

b) Klima

Durch jede Bebauung verändert sich das Mikroklima eines Standortes. In einer Stadt gibt es weniger Einstrahlung, geringere Sonnenscheindauer, weniger sichtbares Licht, höhere Niederschlagsmengen, höhere Jahresmitteltemperaturen, kürzere Frostperioden, geringere Verdunstung, geringere Luftfeuchtigkeit, geringere mittlere Windgeschwindigkeit, aber häufig höhere Böigkeit des Windes und eine längere Vegetationsperiode als im Umland. Diese Effekte können niemals verhindert werden, aber sowohl durch einen hohen Anteil an nicht versiegelten Flächen und Vegetation als auch durch eine gute Durchlüftung können sie in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden. Das geplante Gewerbegebiet hat einen hohen Grünanteil und liegt an einem Ort, an dem die Behinderung der Durchlüftung durch den Teutoburger Wald, die in anderen Stadtteilen ein Problem darstellt, voraussichtlich keinen großen Einfluß mehr hat. Es gibt keinen Anhaltspunkt dafür, daß sich im geplanten Gewerbegebiet außergewöhnlich bioklimatisch belastende Verhältnisse entwickeln werden.

Ein Gebiet kann für eine größere Umgebung klimatisch relevant sein, wenn es Frischluft / Kaltluftentstehungsgebiet ist. Kaltluft entsteht vor allem nachts über unversiegelten Flächen. Wichtig wird diese Kaltluft, wenn sie in tiefer gelegene Gebiete fließt und dort warme und eventuell mit Schadstoffen belastete Luft ersetzt. Als Faustformel wird davon ausgegangen, daß für einen relevanten Hangabwind u. a. eine Mindestreliefenergie von über 50 m nötig ist, die Differenz zwischen dem höchsten und dem tiefsten Punkt also mindestens 50 m betragen muß.

Die Reliefenergie im geplanten Gewerbegebiet beträgt ca. 10 m und auch wenn die Umgebung mit betrachtet wird, liegt sie immer noch bei nur knapp 20 m. Das geplante Gewerbegebiet ist also kein relevantes Kaltluftentstehungsgebiet für Heepen oder Oldentrup.

Das Klima der Erde wird durch die Emission von klimarelevanten Stoffen wie Kohlendioxid, Methan, Fluorchlorkohlenwasserstoffen, Ozon und Lachgas negativ beeinflusst. Zumindest ein Teil dieser Stoffe wird beim Bau und Betrieb der Gewerbebetriebe entstehen. Doch Treibhauseffekt und Ozonschichtzerstörung sind Probleme, die nicht bei der Planung eines Industrie- und Gewerbegebietes bearbeitet werden können, es gibt dafür auch keine rechtlichen Grundlagen.

Die an der Klimastation Niedermeyer/Oldentrup registrierten Windgeschwindigkeiten sind im Jahresmittel die höchsten im Stadtgebiet. Aufgrund der guten Belüftungssituation ist dieser Stadtteil am ehesten für eine GE-Ansiedlung geeignet. Überträgt man diese Ergebnisse auf das zu überplanende Gebiet, sind selbst bei - durch Ostwind geprägten - Schwachwindwetterlagen keine negativen Auswirkungen auf den Stadtteil Heepen zu erwarten.

c) Luft

Das Plangebiet ist insbesondere durch die tangierende Autobahn A 2 mit Verkehrsimmissionen vorbelastet. Im Rahmen des geplanten Ausbaus der A 2 wird in einem eigenständigen Planfeststellungsverfahren eine Lärmschutz- bzw. Immissionsschutzwand an der A 2 zu errichten sein.

Eine deutliche Verschlechterung der Luftbelastung der umliegenden Straßen durch den Mehrverkehr, der durch das neue Gewerbegebiet entstehen wird, ist nicht zu erwarten.

Z. B. an schlecht belüfteten Teilen der Detmolder Straße ist die Wahrscheinlichkeit hoch, daß hier Grenzwerte schon heute überschritten werden.

Der Straßenverkehr stellt hier ein Problem bei der Luftreinhaltung dar, allerdings werden nur unter 5 % des Kfz-Verkehrs und damit der Immissionen vom Gewerbegebiet an der A 2 verursacht, so daß es nicht sachgerecht ist, im Zusammenhang mit der Planung des Gewerbegebietes hier ein Gutachten zu verlangen.

Die Schwefeldioxid (SO₂)- Belastung im Osten Bielefelds ist zwar im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet erhöht, die im Immissionsmeßprogramm 1987/88 ermittelten Werte bleiben jedoch deutlich unter den Grenzwerten. Die Gegenüberstellung der Winter- und Sommersituation zeigt eine starke Zunahme der SO₂-Konzentration in den Wintermonaten. Ein hoher Anteil an diesen Konzentrationen ist von daher vermutlich durch den lokalen Hausbrand bedingt.

d) Lärm

Im Hinblick auf die im Bebauungsplangebiet vorhandenen und im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanbereiches angrenzenden Wohnhausnutzungen wurden schalltechnische Untersuchungen durch den TÜV Hannover und den TÜV Rheinland durchgeführt. Es handelt sich um folgende Gutachten:

- * Gutachten GBL 219841 des TÜV Hannover vom 07.07.1993
- * Gutachten GBL 21954101 des TÜV Hannover vom 30.09.1993
- * Gutachten GBL 21954101 des TÜV Hannover vom 26.11.93
- * Gutachten GBL 21954102 des TÜV Hannover vom 19.05.1994
- * Gutachten Nr.: 933/002401/02 des TÜV Rheinland vom 21.03.1994

Die Gutachten waren Grundlage für die Bebauungsplan-Festsetzungen nach § 1 (4) BauNVO über die Zulässigkeit von Nutzungen, Betrieben und Anlagen nach der Art und nach den Eigenschaften (Emissionsverhalten). Bei den Gutachten ging es um eine verträgliche Zuordnung des ausgewiesenen gegliederten Gewerbegebietes unter Beachtung der bestehenden Wohnnutzung als auch um die Beurteilung zu Fragen des Verkehrslärmschutzes. Hierbei sind die vorhandene Geräuschvorbelastung und die prognostizierten zusätzlichen Verkehrsströme durch das neue geplante Gewerbegebiet berücksichtigt worden.

Nach den Ergebnissen der Untersuchungen sind bei der vorgenommenen Nutzungsgliederung des Gewerbegebietes die in dem Gebiet vorhandenen Wohnnutzungen weiterhin städtebaurechtlich vertretbar.

Ausgehend von Immissionswerten an ausgewählten Immissionsorten wurde eine Festlegung von Emissionswerten vorgenommen. Hieraus ergibt sich eine flächenbezogene Emissionskontingentierung (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel - IFSP -). Für die anzusiedelnden Betriebe bewirken diese Festsetzungen, daß Vorschriften des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und des Bundesimmissionsschutzgesetzes eingehalten werden und klare Randbedingungen für die gewerblichen Nutzungen und Weiterentwicklungen bestehen. Es gibt ihnen die größtmögliche Flexibilität bei der Wahl der Mittel zur Einhaltung des erforderlichen städtebaulichen Schallschutzes.

Im einzelnen wurden folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt:

| | |
|--------------|-----------------------------|
| GE1-Gebiete: | 60/45 dB(A) /qm tags/nachts |
| GE1a-Gebiet: | 65/45 dB(A) /qm tags/nachts |

| | |
|--------------|-----------------------------|
| GE1b-Gebiet: | 65/51 dB(A) /qm tags/nachts |
| GE2-Gebiete: | 60/45 dB(A) /qm tags/nachts |
| GE3-Gebiet: | 60/45 dB(A) /qm tags/nachts |
| GE3a-Gebiet: | 65/51 dB(A) /qm tags/nachts |
| GE4-Gebiet | 60/45 dB(A) /qm tags/nachts |

Die laut Gutachten ausgewählten Immissionsorte und die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gehen aus der nachstehenden Übersicht hervor.

Hinsichtlich der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gilt folgendes Verfahren für Betriebsansiedlungen bzw. Betriebsänderungen:

"Aus der Grundstücksgröße, der Lage des Grundstückes zu den bezeichneten Immissionspunkten und den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist der Teil-Immissions-Schallpegel für den einzelnen Betrieb gemäß DIN 18005 zu berechnen (freie Schallausbreitung).

Diese derart gebildeten Teil-Immissions-Schallpegel haben den Charakter von Geräusch-Immissions-Grenzwerten für den jeweiligen Betrieb.

Der Betrieb darf mit seinen vorhandenen und geplanten Geräusch-Immissionen diese Grenzwerte nicht überschreiten. Rechnerische Nachweise sind nicht erforderlich, wenn es sich offensichtlich um nicht störende Betriebe handelt."

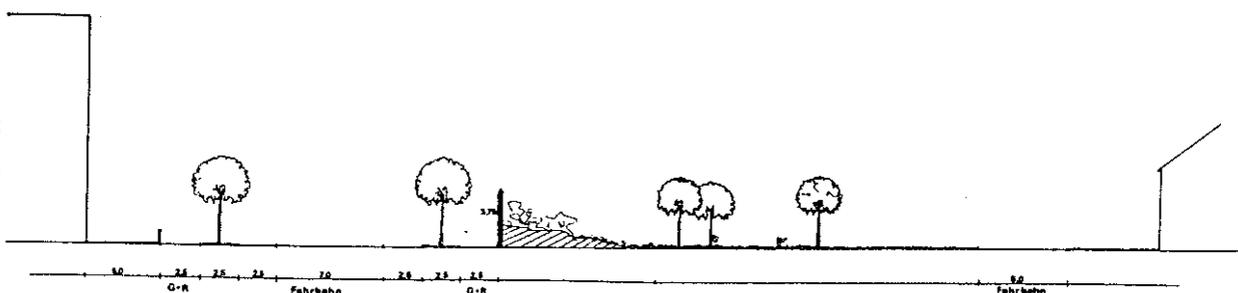
Bei den von den Wohnhausnutzern hinzunehmenden Lärmwerten ist davon auszugehen, daß das Gebiet geräuschvorbelastet ist. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden nach den Gutachten im Rahmen der Meßgenauigkeit eingehalten. Bei dem ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet an der Ritterkampstraße entstehen Lärmauswirkungen, die nach den Orientierungswerten einem Mischgebiet entsprechen.

Unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung des Wohngebietes sind diese Lärmauswirkungen auch nach der Rechtsprechung vertretbar und zumutbar.

An allen anderen Immissionsorten werden nach den Gutachten die Orientierungswerte eingehalten, teilweise unterschritten bzw. nur geringfügig überschritten.

Durch die zulässigen gewerblichen Nutzungen entsteht Kfz-Verkehr, der auf den vorhandenen und neu zu errichtenden öffentlichen Straßen zusätzliche Immissionen für die angrenzenden Wohnhausnutzungen erzeugt.

Die Steigerung der Verkehrslärmimmissionen im allgemeinen Wohngebiet an der Ritterkampstraße werden durch den Kfz-Verkehr auf der Planstraße A verursacht. Da eine andere Führung der Straße unter besonderer Berücksichtigung der zu erschließenden Gewerbegrundstücke ausscheidet, sind hier zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Vorkehrungen in Form einer vegetativen Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,75 m mit rückwärtiger Anschüttung im Bebauungsplan nach § 9 (1) 24 BauGB festgesetzt worden (siehe dazu nachstehende schematische Schnittzeichnung).



Die Wohnhausbebauung an der Bechterdisser Straße wird langfristig durch den Kfz-Verkehr auf dieser Straße von weiteren Lärmauswirkungen betroffen. Es ist für alle Grundstücke im Einwirkungsbereich des Bebauungsplangebietes geprüft worden, ob und inwieweit aktive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden können.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden bei den Grundstücken an der Bechterdisser Straße aus, da diese aufgrund der hohen Lückenanteile bedingt durch notwendige Grundstückszufahrten keine effektiven Abschirmwirkungen haben. Schutzmaßnahmen können hier nur einzelfallbezogen in Form von passiven Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden.

Betroffene Grundstücke nördlich der Bechterdisser Straße werden nicht durch den Bebauungsplan erfaßt (für eventuell notwendige passive Lärmschutzmaßnahmen sollten sinngemäß nachstehende Vorkehrungen geprüft und ggf. zur Anwendung kommen). Andere Lärmauswirkungen sind nicht planbedingt.

Im Text zum Bebauungsplan sind folgende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

"Für nachshende vorhandene Wohngebäude sind als Lärmschutzmaßnahmen geeignete Schallschutzfenster bzw. entsprechendes Schall-Dämm-Material im ausgebauten Dachgeschoß erforderlich:

- * Ritterkampstraße 3-11 (oberhalb 1. OG)
- * Ritterkampstraße 41 und 43 (ab EG)
- * Bechterdisser Straße 54, 58, 60, 62, 64, 70 (ab EG)
- * Bechterdisser Straße 32, 34, 36 (ab EG)

Die Vorgaben der VDI-Richtlinie 2719 sind dabei als Maßstab heranzuziehen.

Anmerkung:

Eine genaue Ermittlung des erforderlichen Schallschutzes ist nur mit einer detaillierten Berechnung, wie sie durch die VDI-Richtlinie 2719 vorgegeben wird, für jedes Haus möglich, da neben den Geräuschimmissionspegeln auch die Anordnung der Räume, die Größe der Außenwandflächen, der Fensterflächenanteil und die Schalldämm-Maße der vorhandenen Bausubstanz von Bedeutung ist.

Bei wesentlichen Änderungen bzw. beim Neubau sind die passiven Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen."

e) Auswirkungen vorhandener Altdeponien

Altdeponien außerhalb des Bebauungsplangebietes

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich die Altdeponien in S 4, I 12, I 13, B 228, B 244, H 319 und B 575.

Die Altdeponie S4 befindet sich ca. 400 m nordwestlich des Bebauungsplangebietes. Es handelt sich hierbei um einen Lärmschutzwall, der mit Aushubboden aus Kanal-Straßenbaumaßnahmen des an-

grenzenden Wohngebietes in den Jahren 1975-76 angefüllt wurde. Beeinträchtigungen gehen von diesen Ablagerungen nicht aus.

Die Altdeponie I 12 befindet sich ca. 120 m nördlich des Bebauungsplangebietes. Hierbei handelt es sich um die Ablagerung von Boden, Bauschutt, Müll und Formsand im Zeitraum von 1965 - 1978. Durch das Büro Prof. Dr. Schneider und Partner wurde 1990 ein geohydrologisches Gutachten erstellt. Hiernach sind negative Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet auszuschließen.

Südlich tangiert die Altdeponie I 18 den Bebauungsplanbereich. Für diese Fangstoffdeponie liegt ebenfalls ein geohydrologisches Gutachten des Büros Prof. Dr. Schneider & Partner aus dem Jahr 1988 vor. Zwischenzeitlich wurden weitere Untersuchungen durchgeführt. Hiernach sind Beeinträchtigungen des Bebauungsplangebietes durch diese Deponie nicht zu erwarten.

Ca. 120 m nordwestlich des Bebauungsplanes befindet sich die Altdeponie B 228. Hierbei handelt es sich um eine Auffüllung von Boden in einer Stärke von ca. 3,00 m zur Geländeangleichung. Die Ablagerung wurde genehmigt und überwacht und wurde ca. 1971 abgeschlossen. Gefährdungen gehen von dieser Altdeponie nicht aus. Ca. 100 m östlich des Bebauungsplanes befindet sich die Altdeponie B 244. Hierbei handelt es sich um die Ablagerung von geringen Mengen an Boden und Bauschutt in einem Waldgebiet. Aufgrund der Ablagerungsmaterialien und den topographischen Verhältnissen sind Beeinträchtigungen durch diese Altdeponie ebenfalls auszuschließen.

Ca. 30 m nördlich des Bebauungsplanes befindet sich die Altdeponie H 319. Hierbei handelt es sich um eine Hangverfüllung mit Hausmüll aus dem ehemaligen Amt Heepen. Die Ablagerung wurde ca. 1965 durchgeführt. Auswirkungen dieser Altdeponie auf den südlich gelegenen Bebauungsplanbereich wurden durch die Untersuchungen im Zusammenhang mit der Altdeponie H 13, die innerhalb des Bebauungsplangebietes liegt, erfaßt und bewertet.

Ca. 150 m nördlich des Bebauungsplanes befindet sich die Altdeponie B 575. Aufgrund der Ablagerungsart und den topographischen Verhältnissen sind Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet auszuschließen.

Altdeponien innerhalb des Bebauungsplangebietes

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich die Altdeponien H 13 und H 169. Für die Altdeponie H 169 führte das Gutachterbüro Dr. Thomas eine Bewertung durch. Hiernach handelt es sich um einen ca. 110 m langen und ca. 5 - 10 m breiten ehemaligen Entwässerungsgraben. Heute ist die Fläche durchweg mit einem alten Laubbaumbestand und Buschwerk bewachsen. Auf der gesamten Länge des Grabens sind kleinräumig angelegte Abfallablagerungen zu verzeichnen und es handelt sich dabei um planlose Mischverfüllung von Hausmüll, Bauschutt, Boden und Gartenabfällen. Als einzige größere Verfüllung, die auch die Topographie des Grabens in Form einer Verengung beeinflusst, kann etwa in Mitte des Grabenverlaufes eine Bauschutt-Hangverfüllung von ca. 150 cbm angesprochen werden. In Hinsicht auf mögliche Gefahren für die Schutzgüter geben die Ergebnisse der Begehung und der Bodenschürfe keine nachhaltigen Verdachtsmomente. Aus gutachterlicher Sicht ist ein ausreichender Anfangsverdacht für weitergehende Bodenuntersuchungen und chemische Analysen nicht zu erkennen. Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet sind daher auszuschließen.

Im nordöstlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich die im Altdeponienverzeichnis unter der Nr. H 13 aufgeführte Altablagerung. Die vom Bebauungsplan betroffene Teilfläche wurde durch das Gutachterbüro Dr. Thomas GmbH im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung untersucht.

Hiernach handelt es sich um die Verfüllung einer ehemaligen Abgrabungsfläche in einer Größenordnung von ca. 8.000 qm. Die Auffüllung wurde mit Boden, Bauschutt und geringen Anteilen an organischen Materialien (Holz, Pflanzenabfall, Hausmüll) in einer Mächtigkeit von ca. 2,50 - 3,50 m vorgenommen. Auf der Fläche wurden 15 Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von 4 m unter Geländeoberkante niedergebracht. Die entnommenen Bodenproben wurden auf Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe, PAK, Phenole und Cyanide analysiert. Sieben der Rammkernsondierlöcher wurden als Bodengaspegel ausgebaut und auf Deponiegase und leichtflüchtige Lösungsmittel hin untersucht. Die Ergebnisse der Bodenanalyse weisen für alle Parameter und alle Proben durchgängig niedrige Rückstände auf, die im Schwankungsbereich natürlicher Substrate liegen. Dagegen treten in der Bodenluft im nördlichen Untersuchungsabschnitt deutliche Anreicherungen von Methan mit Gehalten bis zu maximal 37,3 Volumen % auf. Hier können die Deponiegase als Ergebnis der noch anhaltenden Mineralisierung von Hausmüllanteilen im Boden gedeutet werden. Aufgrund des Verdünnungsfaktors zwischen Bodenluft und Atmosphäre ist die Bildung brennbarer Gasgemische an der Bodenoberfläche nicht zu erwarten. Organische Spurengase der Stoffgruppe CKW und BTX treten in der Bodenluft jeweils nur in Spurenkonzentration unter 0,2 mg pro cbm auf.

In Hinsicht auf die geplante Nutzung der Fläche werden folgende Feststellungen getroffen:

1. Akute Gefährdung für die Schutzgüter kann aus den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen nicht abgeleitet werden.
Auch Probleme der direkten Kontaktaufnahme mit Auffüllgut können sich aufgrund der Untersuchungsbefunde nicht ergeben.
2. Nutzungseinschränkungen ergeben sich für den nördlichen Flächenabschnitt durch nachhaltige Anreicherungen von Methan im Bodengas infolge von organischen Substanzen. Erfahrungsgemäß ist mit Wachstumsdepressionen von Gehölzen zu rechnen, die diesen Milieubedingungen nicht angepaßt sind. Bei der Auswahl der Gehölzarten ist dieses zu berücksichtigen.

Beeinträchtigungen außerhalb der eigentlichen Deponiefläche sind für das Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

f) Grundwasser

Die vorliegenden Grundwasseranalysenergebnisse lassen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gesundheitsgefährdung erkennen. Die Nutzung des Grundwassers als Trinkwasser / Brauchwasser für die Eigenversorgung wird jedoch im Bereich der Dingerdisser Straße eingeschränkt und wird im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren geregelt.

Hinsichtlich des Einflusses des geplanten Gewerbegebietes auf das Einzugsgebiet des Wasserwerks Heepen und die umliegenden Trinkwasserbrunnen wird im Bebauungsplan auf die entsprechenden Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes hingewiesen, wonach im einzelnen Baugenehmigungsverfahren ein möglicher Umfang mit wassergefährdenden Stoffen geregelt wird.

Bei der Erprobung des Sandbaches unterhalb der Dingerdisser Straße wurden erhöhte Ammonium- und Eisenwerte festgestellt. Ob diese Belastung von der Altdeponie I 18 stammt und ob oder wie die Altdeponie Auswirkungen auf das Grundwasser hat, wird vom Wasserschutzamt derzeit noch geprüft. Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet im Hinblick auf die zulässigen baulichen Nutzungen werden ausgeschlossen. Bedenken bestehen jedoch hinsichtlich der Nutzung des Grundwassers als Trinkwasser / Brauchwasser im Bereich der Dingerdisser Straße. Die Fragen der Entnahme von Trinkwasser / Brauchwasser kann nur in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren entschieden werden.

g) Oberflächenwasser

Das öffentliche Entwässerungssystem soll im Trennsystem mit Regenklärbecken gemäß Runderlaß (MURL) vom 04.01.1989 gebaut werden. Aus ökologischen Gründen wird generell allen zukünftigen Bauherren empfohlen, das Niederschlagswasser von den Dachflächen selbst zu beseitigen (Versickerung, Brauchwassernutzung). Es ist im Einzelfall möglich, insbesondere bei großflächiger Bebauung (z. B. Postfrachtzentrum) das Regenwasser der Dachflächen auf den privaten Grundstücken direkt in ein Gewässer (Sandbach, Oldentruper Bach) einzuleiten.

Die entsprechenden wasserrechtlichen Anträge nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen.

h) Sandbachverlegung

Der Bau des Postfrachtzentrums macht die Verlegung des Sandbaches notwendig.

Das Büro IWA in Minden hat eine Planung zur Verlegung und Renaturierung i. V. m. einer landschaftspflegerischen Begleitplanung erarbeitet.

Die Planung sieht eine offene Wasserführung mit großzügig gestaltetem Profil und mäandrierender Fließrinne sowie begleitender standortgerechter Bepflanzung vor.

Der Planfeststellungsbeschuß der unteren Wasserbehörde ist hierfür am 26.04.1994 erfolgt.

Die planfestgesetzte Führung sowie die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

F.3 Belange des Wohnens

Die vorhandenen Splittersiedlungen sollen nicht als "Störung" bei der Entwicklung des Gewerbegebietes aufgefaßt werden, sondern weitgehend in die Plankonzeption integriert werden.

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde eine Flächenzonierung mit festgelegten Schalleistungspegeln auf der Grundlage von schalltechnischen Gutachten vorgenommen.

Für die vorhandenen Wohnhäuser Ritterkampstraße 41 und 43 sowie Schmetterlingsweg 27 und 31, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes im zukünftigen Gewerbegebiet bzw. im öffentlichen Grünzug gelegen sind, soll nachstehender "erweiterter Bestandsschutz" anerkannt werden:

"Alle bestehenden Wohnungen in den vorhandenen Gebäuden können weiter genutzt werden. Instandsetzungen, Modernisierungen und Erweiterungen der Gebäude sind zulässig, wenn die Gebäude vom Eigentümer oder seinen Familienangehörigen selbst genutzt werden. Hierüber ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Der Bestandsschutz erlischt, wenn die Wohnhausnutzung aufgegeben wird und eine gewerbliche Nutzung bzw. eine öffentliche Grünflächennutzung des Grundstückes erfolgt.

Der Bestandsschutz umfaßt nicht den Ersatz des vorhandenen Gebäudes durch einen Neubau."

Der vorstehende Bestandsschutz der Wohnhausnutzung wird nach der gegebenen Situation mit der gewerblichen Nutzung der angrenzenden Grundstücksflächen für vertretbar gehalten.

Zum Schutz der Wohnhäuser an der Ritterkampstraße vor Verkehrslärm auf der Planstraße A wurde eine 3,75 m hohe vegetative Lärmschutzwand als aktive Lärmschutzmaßnahme festgesetzt.

Passive Lärmschutzmaßnahmen, die für einzelne Wohnhausnutzungen, für die aktive Lärmschutzmaßnahmen aus funktionalen Gründen nicht in Betracht kommen, notwendig sind, sind ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt (siehe hierzu auch Punkt F 2. d)).

Gemäß Artikel 2 § 1 WoBauErlG bzw. Artikel 2 Ziffer 2 a Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz soll in Gemeinden mit einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen für Gewerbe- und Industriegebiete einem durch den Bebauungsplan voraussichtlich hervorgerufenen zusätzlichen Wohnbedarf in geeigneter Weise Rechnung getragen werden.

Die Frage, ob Bielefeld als Gemeinde mit dringendem Wohnbedarf einzustufen ist, ist eindeutig zu bejahen.

Mit der anhaltenden, bereits Mitte der 80er Jahre einsetzenden starken Zuwanderung nach Bielefeld sind in erheblichem Umfang Personen im erwerbsfähigen Alter in die Stadt gekommen. Sie trafen und treffen hier auf einen Arbeitsmarkt, der trotz der Beschäftigungszunahme in den Jahren 1983 bis 1991 durch eine hohe Sockelarbeitslosigkeit von über 7 % gekennzeichnet ist. Ende 1990 lag die Arbeitslosenquote der Stadt Bielefeld erstmals seit Anfang der 80er Jahre wieder unter derjenigen des Landes NRW, aber noch deutlich über derjenigen der alten Bundesländer und des Regierungsbezirkes Detmold, nachdem sie in den Jahren zuvor stets auf einem niedrigen Niveau gelegen hatte. Dieser Bielefelder Arbeitsmarkt erlebt seit 1992, insbesondere durch die Rezession beim Maschinen- und Werkzeugbau, bei der Kfz-Zulieferindustrie sowie der Textil- und Bekleidungsindustrie seinen zweiten Einbruch nach 1945 (der erste war zwischen 1981 und 1983). Im Vergleich des I. Quartals sank die Zahl der Industriebeschäftigten in Bielefeld zwischen 1992 und 1993 um 10,5 %. Allein im Maschinenbau gingen 2.500 von 38.100 Arbeitsplätzen verloren.

Somit löst die Ausweisung eines Gewerbegebietes entlang der A 2 keinen zusätzlichen Wohnbedarf aus, sondern dient der Schaffung dringend benötigter Arbeitsplätze.

Obwohl also durch das geplante Gewerbe- und Industriegebiet entlang der A 2 kein zusätzlicher Wohnbedarf in Bielefeld hervorgerufen wird, sieht der vom Baudezernat erarbeitete Entwurf eines Räumlichen Stadtentwicklungskonzeptes zur Deckung des für das Zieljahr 2005 errechneten Wohnungsbedarfes die Darstellung von ca. 400 ha Bruttowohnbauland über den Flächennutzungsplan (Stand 1988) hinaus vor. Davon sollen 45 ha in der Nähe des geplanten Gewerbe- und Industriege-

bietes, nämlich 18 ha im Bereich Heepen / Bentruperheider Weg und 27 ha im Bereich Heepen / Rüggesieks Feld ausgewiesen werden. Es ist vorgesehen, das Gebiet Rüggesieks Feld als städtebaulichen Entwicklungsbereich gemäß § 165 BauGB bzw. Artikel 1 Ziffer 13 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz festzulegen. Hier sollen zwischen 800 und 1.000 Wohnungen für 2.000 bis 2.500 Einwohner gebaut werden.

Desweiteren soll im westlichen Anschluß an das Plangebiet östlich der Hillegosser Straße ca. 3,6 ha Bruttowohnbauland festgesetzt werden.

F.4 Belange des Verkehrs

Das Büro IVV-Aachen hat flankierend eine Untersuchung zur Aufstellung eines Verkehrsentwicklungsplanes für das östliche Stadtgebiet von Bielefeld unter Berücksichtigung des neuen Gewerbegebietes und der entsprechenden verkehrlichen Auswirkungen vorgenommen.

Dabei hat sich gezeigt, daß die prognostizierte Mehrbelastung durch das geplante Gewerbegebiet über das vorhandene Straßennetz zuzüglich der Ostumgehung sowie des Ausbaues der Dingerdisser Straße und der Bechterdisser Straße in den Bereichen zwischen den Anschlüssen an das Gewerbegebiet und der Ostumgehung verkehrstechnisch abwickelbar ist.

Die Option eines Gleisanschlusses wird in dem Bebauungsplan ausdrücklich offengehalten werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu trassierte Planstraße A, die von der Dingerdisser Straße und Bechterdisser Straße abzweigt.

Zur Vermeidung von unerwünschten Schleichverkehren, die durch das geplante Gewerbegebiet an der A 2 in Oldentrup ausgelöst werden können, sind auf dem Straßennetz im Umfeld dieses neuen Gewerbegebietes Verkehrslenkungsmaßnahmen durchzuführen; in den Knotenpunkten der Ostumgehung mit der Oldentruper Straße / Bechterdisser Straße und Potsdamer Straße / Dingerdisser Straße sind die Lichtsignalanlagen so zu schalten, daß die Verkehrsströme aus dem geplanten Gewerbegebiet vorzugsweise auf die Ostumgehung gelenkt werden. Darüber hinaus sind durch weitere Verkehrsberuhigungsmaßnahmen Durchfahrten durch Wohngebiete zu vermeiden.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Durchfahrten durch das Allgemeine Wohngebiet an der Ritterkampstraße wurde die vorhandene Straße auf einer Teilfläche hin zur Bechterdisser Straße abgebunden.

Die zukünftige Erschließung der Grundstücke Schmetterlingsweg 27+31 ist für die Anwohner im Rahmen des Bestandsschutzes über den Schmetterlingsweg aus Richtung Osten vorgesehen. Für temporären Sonderfahrzeugverkehr (Versorgungsfahrzeuge, Notfahrzeuge etc.), der die Unterführung der Autobahn nicht nutzen kann, ist der im öffentlichen Grünzug verlaufende Fuß- und Radweg ausnahmsweise befahrbar. Eine mißbräuliche Nutzung durch Fahrverkehr soll durch Sperrpfosten verhindert werden.

Durch verkehrsregelnde Maßnahmen ist ebenfalls sicherzustellen, daß das Verbindungsstück von der Wendeanlage an der Planstraße F zur Bechterdisser Straße nur von Anliegern befahrbar ist.

Der Knoten Bechterdisser Straße / Planstraße A / Bentruperheider Weg wird als Kreisverkehrsplatz ausgebaut.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation auf der Bechterdisser Straße im nordöstlichen Planbereich wird die dort vorhandene Kurve geringfügig begradigt. Aus Gründen des Flächenverbrauchs, Kosten

etc., sieht die Planung nur eine geringfügige Begradigung gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan vor.

Die geringfügige Begradigung ist aus verkehrlicher Sicht ausreichend, um der heutigen und zukünftigen Verkehrsbedeutung der Kreisstraße K 1 in diesem Bereich gerecht zu werden.

Entlang der Bechterdisser Straße (freie Strecke K 1) sind nach den Planfestsetzungen zusätzliche Grundstücksein- und Ausfahrten nicht zulässig. Als Ausnahme sind zusätzliche Zu- und Ausfahrten (ggf. als Straßeneinhang) zulässig, wenn dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist, und ein reibungsloser Verkehrsablauf auf der Bechterdisser Straße gewährleistet bleibt.

Das Plangebiet kann durch die derzeitigen Buslinien 196 und 369 der VOW und der Linie 34 der Stadtwerke versorgt werden.

Die sinnvolle Lage von Haltestellen mit Erschließungskreisen ($r = 300 \text{ m}$) können im Bereich Bechterdisser Straße / Erschließungsstraße, auf der Erschließungsstraße selbst, im Bereich der Dingerdisser Straße / Erschließungsstraße sowie an der Wendeanlage am Hotel Oldentruper Hof angeordnet werden.

In der Erschließungsstraße wird die Option eines zukünftigen schienengebundenen Verkehrsmittels offengehalten werden.

G. Erläuterungen zum Bebauungsplaninhalt

G.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In dem festgesetzten Wohngebiet entlang der Ritterkampstraße und dem festgesetzten Mischgebiet um die Hofanlage Speckmannshof werden zusätzlichen Verkehr anziehende Tankstellen ausgeschlossen. Diese sind in den Gewerbegebieten GE1 und GE1a / b allgemein zulässig.

In dem Mischgebiet werden auch Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen, aufgrund des vorhandenen Wohnanteils innerhalb dieser baulichen Anlage.

In allen Gewerbegebieten werden Einzelhandelsnutzungen nur ausnahmsweise und danach nur in untergeordnetem Umfang und funktionalem Zusammenhang mit produzierenden Betrieben zugelassen, um die Gewerbegebiete in ihrer schwerpunktmäßigen Nutzung für produzierendes Gewerbe nicht einzuschränken.

Die gebietsinterne Zonierung der Gewerbegebiete gliedert sich über:

- * die Art der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (4) Ziffer 1 BauNVO
- * die Eigenschaften im Emissionsverhalten der zulässigen Betriebe und Anlagen gemäß § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO (Emissionskontingentierung über die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln - IFSP -).

Dies gewährleistet, daß einerseits den Rahmenbedingungen des Baugesetzbuches und des Bundesimmissionsschutzgesetzes gefolgt wird und andererseits den Betrieben die Möglichkeit geschaffen wird, sich unter klaren Randbedingungen anzusiedeln bzw. weiterzuentwickeln.

In den GE1- und GE1a/b-Gebieten werden Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als auch Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen, um die angestrebte gewerbliche Nutzung nicht einzuschränken.

In den GE3- und GE 3a-Gebieten werden Tankstellen angeschlossen, da dies in der Regel zu einer Unterbrechung der angestrebten mehrgeschossigen Bauweise in diesem Bereich führen würde. Vergnügungsstätten sind ebenfalls unzulässig. Diese sind jedoch in den GE2-Gebieten ausnahmsweise zulässig.

In den GE2-Gebieten sind die sogenannten Infrastrukturachsen vorgesehen. Hier sollen den gewerblichen Baublöcken unmittelbar zugeordnete Parkpaletten entstehen und ggf. technische Versorgungsanlagen wie z. B. Blockheizkraftwerke angegliedert werden. Diese zusammengefaßten Gemeinschaftsstellplatzanlagen sollen im Sinne der Bodenschutzklausel des BauGB Bauflächen sparen.

Wenn der anfallende Stellplatzbedarf in der zugeordneten Bauzone diese Anlagen nicht füllt, kann ausnahmsweise in den Obergeschossen eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung erfolgen.

Das GE4-Gebiet ist dem vorhandenen Wohngebiet entlang der Ritterkampstraße östlich vorgelagert. Hier sollen mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung und als Puffernutzung nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

In Teilen des Gewerbegebietes wird eine mehrgeschossige Bauweise über Mindest- und Höchstgrenzen i. V. m. baulichen Mindesthöhen festgesetzt, um flächensparenden Gewerbebau zu fördern und so einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel des BauGB Rechnung zu tragen.

Als Ausnahme kann im Einzelfall von der festgesetzten Geschossigkeit sowie von der baulichen Mindesthöhe abgewichen werden, wenn die Einhaltung aus funktionalen, betrieblichen bzw. wirtschaftlichen Gründen unzumutbar ist.

Damit ist sichergestellt, daß nicht durch unzumutbare Forderungen notwendige Gewerbeansiedlungen verhindert werden.

G.2 Bauweise

In dem GE4-Gebiet ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um die schalltechnische Pufferwirkung gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten. Zum Grünzug des Oldentruper Baches soll eine offene Bauweise den Übergang zur freien Landschaft bilden.

Zur Planstraße A und im westlichen Teilabschnitt der Bechterdisser Straße definiert die festgesetzte Baulinie klare Straßenräume.

G.3 Stellplätze und Garagen

In den Baugebieten, in denen Stellplätze auf den überbaubaren und auch auf den nicht überbaubaren Flächen angeordnet werden können, sind die Bestimmungen für die Bepflanzung der Vorgärten zu beachten.

Grundsätzlich sind notwendige Besucherstellplätze oder Sonderparkplätze wasserdurchlässig auszuführen, um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren und entsprechend den Festsetzungen standortgerecht zu begrünen.

Die den gewerblichen Baugebieten z. Z. unmittelbar zugeordneten mehrgeschossigen Gemeinschaftsstellplatzanlagen westlich der Planstraße A sollen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleisten.

G.4 Verkehrsflächen

Die prognostizierte Mehrbelastung durch das geplante Gewerbegebiet wird über das vorhandene Straßennetz zuzüglich der Ostumgehung sowie des Ausbaues der Dingerdisser Straße und der Bechterdisser Straße in den Bereichen zwischen den Anschlüssen an das Gewerbegebiet und der Ostumgehung verkehrstechnisch abgewickelt.

Im Bebauungsplan ist die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen folgendermaßen nachrichtlich eingetragen:

- * Planstraße A (7,00 m Fahrbahn, je 2 x 2,50 m Standspur, 2 x 2,50 m Grünstreifen und 2 x 3,0 m kombinierter Geh- und Radweg; im Bereich der Lärmschutzwand: östlicher Geh- und Radweg 2,5 m),
- * Planstraße B-G (von der Planstraße A abzweigenden Stichstraßen) (7,00 m Fahrbahn, 2,00 m Geh- und Radweg, 0,50 m Schrammbord).
- * Dingerdisser Straße (7,50 m Fahrbahn, 3,25 m bzw. 2,50 kombinierter Geh- und Radweg)
- * Bechterdisser Straße (6,50 m Fahrbahn, 2,50 m bzw. 3,00 m Geh- und Radweg)

Die im Plan dargestellte Gleisanlage parallel zur A 2 hält die Option eines Gleisanschlusses für das neue Gewerbegebiet offen.

Das eingetragene Rad- und Fußwegesystem soll die Zugänglichkeit der Grünzüge auch zur Naherholung der im Umfeld ansässigen Wohnbevölkerung sichern.

G.5 Grünflächen

Das Plangebiet wird gegliedert durch großzügige öffentliche Grünzüge in Nord-Süd-Richtung entlang des Oldentruper Baches und in West-Ost-Richtung mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

Diese Flächen stellen auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz und § 5 Landschaftsgesetz dar.

Die Grünstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit hochkronigen Bäumen als Baumalleen sowie die festgesetzten Vorgartenflächen innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind Minderungsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft. Die notwendigen Maßnahmen werden im einzelnen in dem parallel zum Bebauungsplan entwickelten landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt und begründet. Im Text zum Bebauungsplan sind Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Dem Wohngebiet an der Ritterkampstraße wird zwischen zu errichtender Lärmschutzwand und Ritterkampstraße eine öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Sukzessionsfläche) vorgelagert. Die

Grünfläche ist gleichzeitig Kompensationsfläche für Eingriffe in Natur- und Landschaft. (siehe hierzu auch die Ausführungen unter Punkt F 2. a)).

Die an den Enden der von der Planstraße A abgehenden Stichstraßen ausgewiesenen privaten Grünflächen schaffen einen Übergang zwischen gewerblichen Bauflächen und öffentlichem Grünzug.

Die Flächen sind in ihrer Gestaltung auf den öffentlichen Grünzug abzustimmen. Einfriedungen der privaten Grünflächen gegenüber dem Grünzug sind nicht zulässig. Die innerhalb der privaten Grünflächen dargestellten Fuß- und Radwege sollen die Verbindung zum öffentlichen Grünzug gewährleisten. Die betreffenden Teilflächen sind für die Belastung mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Die gemäß Planfeststellung der L 787n und Sandbachverlegung festgestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

G.6 Wasserflächen

Um die Belastungen der an das geplante Gewerbegebiet angrenzenden Gewässer durch zusätzliche Einleitungen von Niederschlagswasser von befestigten Hofflächen sowie Verkehrswegen zu verringern, sind Einleitungen über Regenrückhaltebecken i.V. mit Regenklärbecken und Leichtflüssigkeitssperren vorgesehen.

Aus ökologischen Gründen wird generell allen zukünftigen Bauherren empfohlen, das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen selbst zu beseitigen.

G.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern.

Für die Planstraße A ist ein durchgängiges Baumraster von 12,00 m angestrebt. Diese Planstraße soll als durchgängige Allee ein wichtiges Gestaltungsmerkmal des Plangebietes bilden.

Die von der Planstraße abzweigenden Erschließungsstraßen sind auf überwiegend privaten Flächen mit Baumreihen eingefasst, um die Gewerbegebiete zu gliedern und einen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten.

Die festgesetzten Vorgartenflächen sind standortgerecht zu bepflanzen. In der Planstraße A sind grundsätzlich im Bereich der festgesetzten Vorgärten Rasenflächen vorgesehen.

G. 8 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus die Aufnahme von Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 (1) Bauordnung NW. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes sind einige Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Aus gestalterischen Gründen sollen u.a. die Fassadenflächen zu der zentralen Erschließungsstraße A entlang der Baulinien einen Öffnungsanteil (Fenster, Glasflächen) von mind. 20 % ausweisen.

Die Dachausbildungen werden in den Gewerbegebieten einheitlich als Flachdächer festgesetzt.

Die Werbeanlagen werden insoweit beschränkt, als unerwünschte Fernwirkungen, die in die Grünzüge oder benachbarten Wohngebiete hineinwirken, ausgeschlossen werden.

Die einheitlich festgesetzte Klinkereinfriedung entlang der Planstraße A bindet das architektonisch vielgestaltige Gewerbegebiet optisch zusammen.

Der erarbeitete Rahmenplan (Räumliches Konzept) in Anlehnung an den Rahmenplan von Prof. Sieverts ist ein Gestaltungsvorschlag für die Anordnung der Baukörper im Rahmen der Umsetzung.

H. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Nach Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde sind in dem Bebauungsplangebiet z. Z. keine Bau- oder Bodendenkmäler eingetragen.

Das Fachreferat für Mittelalter-Archäologie macht jedoch darauf aufmerksam, daß aufgrund der Lage im mittelalterlich / frühneuzeitlichen Siedlungsbereich Bodenfunde bei Erdarbeiten entdeckt werden können. Daher wird in den Festsetzungen und evtl. Genehmigungen folgende Anmerkung aufgenommen:

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunden, 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, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521/5 20 02 50; Telefax: 0521/5 20 02 39) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG)."

I. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB sind alle zum Ausbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes anzusehen.

J. Bodenordnung

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

K. Kostenschätzung

Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen voraussichtliche Kosten von ca. 25 Mio. DM.

Nicht berücksichtigt wurden die Kosten für die Errichtung der Lärmschutzwand sowie der passiven Lärmschutzmaßnahmen, da hierzu noch detaillierte Feststellungen getroffen werden müssen.

Kosten in Höhe von ca. 2,9 Mio. DM sind bereits für öffentliche Grün- und Straßenflächen entstanden.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB privaten Erschließungsträgern übertragen werden. Dadurch könnte sich die Stadt im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien.

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

Die Kosten für die Pflege öffentlicher Grün- und Ausgleichsflächen betragen 90.000 DM pro Jahr.



Mausbach
Beigeordneter

Bielefeld, den

6.6.94