Bebauungsplan

Nr. III / VEP Harrogate

„Oldentruper Straße, Otto-Brenner-Straße,
Ehlentruper Weg, Hartlager Weg.“

Mitte

Satzung

Begründung

vep_harrogate_beg_.pdf

ANMERKUNG

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

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauONW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 79 (1) Ziffer 14 BauONW und können gemäß § 79 (3) BauONW als solche geahndet werden.

II. B E G R Ü N D U N G

zum Vorhaben + Erschließungsplan "WOHNPARK HARROGATE"
des Vorhabenträgers

B G W Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH.

A) ALLGEMEINES

Der Vorhaben + Erschließungsplan umfaßt das Gelände der ehem. "HARROGATE"-Kaserne von insgesamt ca. 6,3 ha sowie ein städt. Gelände von ca. 0,1 ha Größe (s. Übersichtsplan).

Der Vorhaben + Erschließungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich und bildet die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) erforderlichen Maßnahmen.

Der Vorhaben + Erschließungsplan ist Bestandteil der Plansatzung.
Die Voraussetzungen für diesen Vorhaben + Erschließungsplan sind gem. § 7 (1) 1,2 BauGB-MaßnG erfüllt.

Durch die Aufstellung dieses Vorhaben + Erschließungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem dringenden Wohnbedarf i.S. des BauGB-MaßnahmenG entsprechende Bebauung einschließlich der erforderlichen Erschließung geschaffen werden. Aufgrund der hohen Zahl an Zuzügen von Aus- und Übersiedlern, der allgemeinen demographischen Entwicklung und der Veränderung der Wohnbedürfnisse besteht ein großer Bedarf an verfügbaren Baugrundstücken für die Errichtung von Wohngebäuden. Am 31.12.1991 wurden 4.600 Wohnungsnotstände gemeldet.

B) BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Der Bebauungsplan 4/31.00 setzt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf "Zweckbestimmung Kaserne" fest.
Die Fläche östlich des Plangebietes ist teilweise als Gewerbegebiet (GE) und teilweise als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Die Fläche westlich des Plangebietes ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (WA).

Der Vorhaben + Erschließungsplan macht eine Änderung der Festsetzungen der Bebauungspläne 4/31.00 + 4/34.00 innerhalb des Plangebietes erforderlich. Er ersetzt die Festsetzungen der Bebauungspläne im Plangebiet durch

-Festsetzung allgemeiner Wohngebiete

-Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" im nord-westlichen Grundstücksbereich

-Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage", die das Plangebiet in nord-südlicher Richtung durchquert

-Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" im süd-westlichen Bereich des Plangebietes

C) PLANUNGSZIELE

Der Vorhaben + Erschließungsplan enthält das Planungskonzept für das gesamte Plangebiet.

Die Maßnahmen der Planung sollen folgendes erreichen:

-Erweiterung des Wohnraumangebots in zentraler Lage

-städtebauliche Weiterführung des Schwungs der Straße "Kleine Howe" in der westlichen, den Grünzug begleitenden Bebauung

-Schaffung eines durchgehenden öffentlichen Grünzuges mit wohnungsnahen Spiel- und Freiflächen, der an die südlich an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen anschließt

-Schaffung einer "Kindertagesstätte" als Wohnfolgeeinrichtung sowie eines öffentlichen Kinderspielplatzes

-weitestgehende Schonung des wertvollen Baumbestandes und Minimierung der versiegelten Flächen durch verdichtetes Bauen

-Einfügung in die vorhandene Bebauung durch Staffelung der Geschoßhöhen und Differenzierung der Baukörper

D) BESTAND + NUTZUNG

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt z.Z. ausschließlich über die Verkehrsflächen der "Oldentruper Straße".

Die innere Erschließung erfolgt über Straßen und versiegelte Flächen.

Das Grundstück ist durch 1-geschossige Fahrzeughallen, Wohnunterkunfts-, Werkstatt- und Nebengebäude gekennzeichnet.

Das Grundstück (Flur 63 / Flurstücke 561, 572, 969) ist von der Britischen Armee geräumt worden und befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers (BGW).

Die zusätzlich innerhalb des Plangebietes liegende Fläche südlich des Flurstücks 572 befindet sich im Eigentum der Stadt Bielefeld (Flur 62, Teilfläche Flurstück 1890).

Zur Zeit werden einige Gebäude zwischengenutzt.

Nicht zwischengenutzte Gebäude (Fahrzeughallen, Werkstattgebäude etc.) werden abgebrochen.

E) ZU DEN FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Die Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen werden die Bauflächen für die Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Wohnfolgeeinrichtungen (z.B. Seniorentreffpunkte) gem. §4(2) BauNVO sind zulässig.

Die im Vorhaben + Erschließungsplan vorgesehene "Kindertagesstätte" wird als Gemeinbedarfsfläche im nord-westlichen Bereich des Plangebietes mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" festgesetzt. Der vorhandene erhaltenswerte Baum- und Gehölzbestand begünstigt diese Lage.

Das Maß der baulichen Nutzung

In dem süd-westlichen WA-Bereich wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. Wettbewerbsauslobung (hier: GFZ = 0,8) nicht voll ausgeschöpft.
Hierdurch soll die Einfügung in die vorhandene Nachbarbebauung gesichert werden.

Die geringfügige Überschreitung der GFZ in den übrigen WA-Bereichen um max. 0,3 gegenüber der Wettbewerbsauslobung erklärt sich aus städtebaulichen Gründen. Damit wird der großzügige öffentliche Grünzug durch das Plangebiet gesichert.

Bezüglich des gesamten Plangebietes wird die GFZ von 0,8 nicht überschritten.

Die in WA-Gebieten zulässige GFZ von 1,2 wird damit deutlich unterschritten.
Bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurden folgende Gesichtspunkte berücksichtigt:

-Der Zugang an der "Oldentruper Straße" wird städtebaulich markant durch einen punktförmigen 6-geschossigen Gebäudeteil gebildet.

-Die festgesetzte 4-geschossige, die "Oldentruper Straße" begleitende Bebauung, springt nach Süden zurück, um den wertvollen Baumbestand entlang der "Oldentruper Straße" zu erhalten. Der größere Abstand der Gebäude zur Fahrbahn wirkt hierbei lärmmindernd.

-Die schwungvolle westlich des Grünzugs verlaufende festgesetzte 4-geschossige zäsierte Bebauung führt den städtebaulichen Bogen der Straße "Kleine Howe" fort und öffnet den Grünzug zu der südlich des "Ehlentruper Weges" gelegenen Grünanlage.

-Die festgesetzten 3-4geschossigen Punkthäuser im Süd-Westen des Plangebietes setzen die lockere offene Bauweise am "Ehlentruper Weg" fort.

-Die 2- 3-geschossigen Wohngebäude und die festgesetzten 2-geschossigen Wohngebäude bilden mit ihrer Höhenentwicklung den städtebaulichen Anschluß an die Wohnbebauung am "Hartlager Weg".

<u>Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen</u>

Durch die teilweise Festsetzung einer geschlossenen Bauweise wird erreicht, daß die Baukörper sich straßenbegleitend und damit lärmabschirmend um die Wohnhöfe und für die Bebauung westlich des Grünzuges anordnen.

Die festgesetzten Baugrenzen sollen vor allem die Lage und Gliederung der Baukörper sichern.

Durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung ist sichergestellt, daß die einheitliche Dachlandschaft unterschiedliche Gebäudetypen zusammenfassen kann.

Die Flächen für Stellplätze und Garagen.

Im Plangebiet ist ausschließlich die Anlage von oberirdischen Stellplätzen, Garagen, Carports vorgesehen.

Die Flächen für den Gemeinbedarf.

Die im Plangebiet vorgesehene Einzeleinrichtung "Kindertagesstätte" wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" festgesetzt.

Die überbaubare Fläche wird nicht durch eine Baugrenze festgesetzt, um die Realisierung einer "Kindertagesstätte" nach den tatsächlichen Erfordernissen zu ermöglichen.

Die Verkehrsflächen,
die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie
der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt schwerpunktmäßig über die Verkehrsflächen der "Oldentruper Straße" sowie als zusätzliche Anbindung über die Verkehrsflächen des "Ehlentruper Weges".

Die Abmessung der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes wurde nach den Empfehlungen der EAE 85 vorgenommen.

-Die Erschließungsstraßen erhalten eine nutzbare Fahrbahnbreite von 5,50 m.

-Beidseitig der Erschließungsstraßen werden Stellplätze in Längs- und/oder Queraufstellung angeordnet. Die Längsparkplätze erhalten eine Breite von 2,00 m. Bei Senkrechtaufstellung beträgt die befestigte Länge 4,30 m zuzügl. Raum für Fahrzeugüberhänge von 0,70 m. Die Stellplatzbreite beträgt 2,50 m und 2,25 m für die Stellplätze, die an Bauminseln / Pflanzflächen grenzen.

-Gehwege werden mind. 1,75 m breit ausgebaut.

-Notwendige Zufahrtswege für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr erhalten eine befestigte Breite von 3,00 m; ggf. zuzüglich einer von Hindernissen befreiten unbefestigten Breite von 2,50 m.

-Der Fuß- und Radweg der Allee erhält eine befestigte Breite von 5,00 m, die wasserdurchlässig oder kombiniert fest und wasserdurchlässig ausgeführt wird.

-Die Verkehrsanbindung an die "Oldentruper Straße" erfolgt rechtwinklig, ohne daß der einbiegende Verkehr durch wartenden ausfahrenden Verkehr behindert wird.

-Bei der Verkehrsanbindung an den "Ehlentruper Weg" wird die Fahrspur in Höhe des parallel zum "Ehlentruper Weg" verlaufenden Gehweges auf eine Breite von 3,50 m eingeengt, um die Querung der Fußgänger möglichst wenig zu behindern und den wertvollen Baumbestand in diesem Bereich zu erhalten.

Die Versorgungsflächen.

Die vorhandenen Fernwärmeversorgungsleitungen der Stadtwerke werden nachrichtlich dargestellt.

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem.

Die Möglichkeit der RW- Entsorgung über ein Mulden-Rigolen-System besteht nicht (Überprüfung erfolgte durch das Büro SM-Ingenieurplan Bielefeld).

Die öffentlichen Grünflächen wie Parkanlagen, Spielplätze.

Für das Plangebiet wurde eine Bilanzierung des Eingriffs für die Untere Landschaftsbehörde erstellt. Das Ergebnis der Gegenüberstellung der versiegelten Flächen BESTAND / PLANUNG sieht wie folgt aus:

BESTAND = ca. 55 % versiegelte Fläche

PLANUNG = ca. 45 % versiegelte Fläche

Der "bauliche" Eingriff wirkt sich verbessernd für die Umweltbelange aus. Handlungsbedarf entsteht aus der Sicht der Unteren Landschaftsbehörde nicht.

Ein Eingriff im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) liegt nicht vor.

Das Plangebiet durchzieht in Nord-Süd-Richtung eine große zusammenhängende Grünfläche, zu der sich das innerstädtische Wohnen orientieren soll. Diese Grünfläche ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt.

Die Qualität dieser Grünfläche wird durch die fußwegebegleitende Allee bestimmt, die auch im benachbarten Stadtgebiet zu finden ist ("Ehlentruper Weg" / "Prießallee") .
Der Grünzug soll an die südlich des "Ehlentruper Weges" vorvorhand. Grünfläche anbinden und nördlich der "Oldentruper Straße" eine fußläufige Anbindung an eine noch nicht vorhand. Grünfläche / Grünzug auf dem z.Z. noch militärisch genutzten Kasernengelände ermöglichen (Grünkonzept der Stadt Bielefeld).

Innerhalb der im Süd-Westen des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist ein Kinderspielplatz ausgewiesen.

Der im Gestaltungsplan dargestellte Ausbau der öffentlichen Grünfläche hat nur nachrichtlichen Charakter und wird erst aufgrund einer detallierten Ausbauplanung erfolgen.

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen + Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die im Nutzungsplan festgesetzten anzupflanzenden Bäume werden als "heimische Laubbäume" festgesetzt.

Darüber hinausgehend anzupflanzende Bäume haben nachrichtlichen Charakter und werden erst bei der Ausbauplanung berücksichtigt.

Die Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Nachbarschaft des Plangebietes zu gewerblich genutzten Grundstücken im Osten an der Otto-Brenner-Straße sowie der Nähe von Verkehrswegen mit übergeordneter Bedeutung (Otto-Brenner-, Oldentruper Straße), sind Gutachten erstellt worden mit dem Ziel, Aussagen zu der Erforderlichkeit geeigneter Immissionsschutzmaßnahmen im Hinblick auf die beabsichtigte Wohnnutzung treffen zu können.

Es handelt sich hierbei um Gutachten zu

-Geruchsimmissionen vom 27.02.1995
-Luftschadstoffen,
hervorgerufen durch Gewerbe und Verkehr vom 27.02.1995
-Gewerbe- und Verkehrslärm vom 23.02.1995

die vom TÜV-Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. erstellt wurden.

Als Ergebnis der Gutachten ist folgendes festzuhalten:

a) Geruchsimmissionen

Zur Einordnung der derzeitigen lokalen Geruchsimmissionssituation wurden orientierende Geruchsimmissionsmessungen mittels Probandenbegehung gemäß der VDI-Richtlinie 3940 durchgeführt. Neben den dabei ermittelten Ergebnissen zur Häufigkeit lokaler Geruchswahrnehmungen wurden auch Aussagen über Wahrnehmungsbereiche spezifischer Geruchscharakteristiken abgeleitet.

Auf Basis der bei den Immissionsmessungen ermittelten Ergebnissen wurden zusammen mit einer den Standort charakterisierenden Ausbreitungsklassenstatistik mit Hilfe der Ausbreitungsrechnung Aussagen zu den Geruchsimmissionen getroffen, die im Plangebiet zu erwarten sind.

Während der stichprobenartigen Begehungen wurde festgestellt, daß anlagenbezogene Geruchsimmissionen im wesentlichen dem Eloxalbetrieb / Schilderfabrik Otto-Brenner-Straße 160 zuzuordnen waren. Weitere anlagenbezogene Geruchsimmissionen wurden nicht registriert.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung werden an Immissionswerten gespiegelt, die in der Geruchsimmissionsrichtlinie angegeben sind. Für Wohn- und Mischgebiete beträgt der Immissionswert IW = 0,1, d.h. in diesen Gebieten dürfen anlagenbezogene Gerüche in max. 10 % der Jahresstunden wahrnehmbar sein. Darüber hinaus ist der anteilige Immissionswert für Einzelbetriebe auf IW = 0,06 begrenzt. Bei Überschreitung der v.g. Immissionswerte ist eine Geruchsimmission als eine erhebliche Belästigung zu bewerten.

Nach Aussagen des Gutachtens ist zu erwarten, daß solche Richtwert-Überschreitungen nur im Radius von ca. 65 m, ausgehend von dem Emittenden - auftreten werden.

Nach den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist daher die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb dieser Zone nicht zulässig.

b) Immissionen von Luftschadstoffen
b_1 -hervorgerufen durch Gewerbe

Die Immissionsbelastung im geplanten Wohnpark HARROGATE liegt in einer Größenordnung, wie sie allgemein im Innenstadtbereich von Bielefeld gemessen wird. Die zugrunde gelegten Bewertungskriterien, sofern sie für die einzelnen Luftschadstoffe vorhanden sind, werden von den im Rahmen dieser Untersuchung relevanten Luftschadstoffe (SO_2, NO, NO_2, CO, Ozon, Schwebstaub und Benzol) mit Ausnahme von Benzol deutlich unterschritten. Die Benzol-Immissionen liegen, wie auch in anderen Großstädten mit hohem Verkaufsaufkommen, oberhalb des vom Länderausschuß für Immissionsschutz empfohlenen Zielwertes.

Im östlichen Bereich des Wohnparks sollte i.S. eines vorbeugenden Immissionsschutzes zwischen zulässiger Wohnnutzung und dem Blockheizkraftwerk des Eloxalbetriebes ein Abstand von ca. 75 m gesichert werden. Hierdurch können einerseits Belastungsspitzen, während derer auch der zugrunde gelegte MIK-Wert für NO_2 erreicht oder überschritten werden kann, vermieden werden. Andererseits ist somit weiterhin ein ungestörter Abtransport der emittierten Luftschadstoffe gewährleistet, so daß die betrieblichen Interessen der dort ansässigen Gewerbebetriebe gewahrt bleiben.

Das Ergebnis des Gutachtens ist bei den getroffenen Festsetzungen in ausreichendem Maße berücksichtigt worden.

b_2 -hervorgerufen durch Straßenverkehr

Die Immissionssituation im geplanten Wohnpark HARROGATE, insbesonder entlang der Oldentruper Straße, wird in starkem Maße vom Kfz-Verkehr geprägt. Belastungsspitzen treten vor allem

zu Zeiten erhöhten Verkehrsaufkommens bei gleichzeitig ungünstigen Ausbreitungsbedingungen auf.

Entlang der Oldentruper Straße ist ein Erreichen der entsprechenden Konzentrationswerte für Kfz-bedingte Luftverunreinigungen aus der 23. BImSchV nicht auszuschließen. Daher sollten im nördlichen Teil der Wohngebäude, die der Oldentruper Straße am nächsten gelegen sind, vorrangig von der Nutzung untergeordnete Bereich, wie z.B. Treppenhäuser, untergebracht werden.

Zum Inneren des geplanten Wohnparks hin sowie auf der der Oldentruper Straße abgewandten Seite der Wohngebäude nehmen die Kfz-bedingten Immissionen deutlich ab, so daß dort kein Erreichen oder Überschreiten der zugrunde gelegten Bewertungskriterien zu erwarten ist.

Betrachtet man die Entwicklung Kfz-bedingter Emissionen bis zum Jahre 2005, so ist, vorausgesetzt daß sich das Verkehrsaufkommen nicht wesentlich ändert, von einer deutlichen Reduzierung auszugehen, da dann nahezu alle Pkw mit Otto-Motor über einen geregelten Katalysator verfügen. Dadurch ist auch eine Entlastung durch Kfz-bedingte Immissionen im Wohnpark HARROGATE, insbesondere entlang der Oldentruper Straße, zu erwarten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält die entsprechenden Festsetzungen bezüglich der Grundrißorientierung für Bebauungen entlang der Oldentruper Straße (s. Ziff. 13 der textlichen Festsetzungen).

c) Lärmimmissionen

Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung zeigen, daß das Vorhabengebiet in den überwiegenden Bereichen ohne zusätzliche Schallschutzvorkehrungen für die beabsichtigte Wohnnutzung geeignet ist. Solche Vorkehrungen sind lediglich für die zulässige Bebauung entlang der Oldentruper Straße durch entsprechende Ausweisungen zu sichern.

c_1 -Gewerbelärm

An der den Gewerbebetrieben nächstbenachbarten geplanten Wohnbebauungen innerhalb des Vorhabengebietes wurden für einzelne Immissionsorte mit Hilfe einer Schallausbreitungsrechnung die entsprechenden Geräusch-Immissionen durch Gewerbe ermittelt.

Unter Berücksichtigung einer angemessenen "Geräusch-Reserve" für zukünftige betriebliche Entwicklungen sind die zu erwartenden Beurteilungspegel für den Tag bzw. für die Nacht ermittelt worden. Hiernach werden an den meisten Immissionsorten die Orientierungswerte nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalte. In der Nachbarschaft zu Gewerbebetrieben liegen die ermittelten Werte teilweise zwischen den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete (60 dB(A)/45 dB(A).

Diese geringfügige Überschreitung der WA-Werte bei gleichzeitiger Einhaltung dert Mi-Werte ist jedoch aus stadtplanerischer Sicht für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet vertretbar.

-Das Plangebiet HARROGATE eignet sich in bezug auf seine Innenstadtnähe mit der bestehenden Infrastruktur und den dort vorhandenen Arbeitsplätzen als stadtnahes Wohnquartier. Hierbei ist die Anbidungsmöglichkeit über den ÖPNV von besonderer Bedeutung.

-Durch den Ausschluß der nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des Vorhabengebietes wird außerdem erreicht, daß im Plangebiet selbst möglichst wenig Immissionen entstehen und somit gesundes Wohnen ermöglicht wird.

-Eine entsprechende Grundrißorientierung kann im Einzelfall eine Verbesserung der Wohnsituation bewirken.

-Im übrigen werden die Orientierungswerte für Mischgebiete -MI- (60/45 dB(A) tags/nachts), in denen gemäß § 6(2) BauNVO Wohngebäude ohne Einschränkung zulässig sind, an jeder Stelle der dem Gewerbe nahegelegenen Wohnbebauung eingehalten.

Aus stadtplanerischer Sicht besteht daher keine Notwendigkeit, zusätzliche Schallschutzvorkehrungen für die hier geplante Wohnbebauung durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich zu sichern.

c_2 -<u>Verkehrslärm</u>

Für die Ermittlung dieser Immissionen sind als Grundlage der gutachterlichen Untersuchungen die Verkehrsbelastungen auf den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen herangezogen worden. Sie betragen im einzelnen

27.000 Kfz/24 h	für die Otto-Brenner-Straße
20.800 Kfz/24 h	für die Oldentruper Straße
500 Kfz/24 h	für den Hartlager Weg
500 Kfz/24 h	für den Ehlentruper Weg

Hierbei sind die vorliegenden Daten des sog. Prognose-Null-Falles des Verkehrsentwicklungsplanes "Erweiterte Innenstadt Bielefeld", die sich auf das Zieljahr 2005 bezieht, zugrunde gelegt worden.

Unter Berücksichtigung entsprechender Parameter wurden die Emissionsspegel der einzelnen Verkehrswege berechnet und auf Grundlage dieser Ausgangsdaten eine Schallausbreitungsrechnung durchgeführt. Die hieraus resultierenden Geräuschimmissionen wurden als Beurteilungspegel getrennt nach Tag und Nacht dargestellt. Als Ergebnis wurde festgestellt, daß für die zulässige Bebauung entlang der Oldentruper Straße entsprechende Schallschutzvorkehrungen getroffen werden müssen.

In diesem Bereich des Vorhabengebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV von 59/49 dB(A) tags/nachts überschritten. In Teilbereichen werden hier Spitzenwerte von 67.7/59 dB(A) tags/nachts erreicht.

Im Hinblick auf diese Überschreitung und die unter c_1 genannten Abwägungsgründe ist eine Wohnnutzung entlang der Oldentruper Straße unter der Voraussetzung der Durchführbarkeit entsprechender Lärmschutzmaßnahmen vertretbar.

Unter Ziff. 13 der textlichen Festsetzungen sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen ausgewiesen, durch die gesunde Wohnverhältnisse für die Wohnbebauung entlang der Oldentruper Straße gewährleistet werden können.

Altlasten

Die gutachterlichen Untersuchungen in Bezug auf Bodenbelastungen (Altlasten) innerhalb des Plangebietes werden z.Z. vom Ing.-Büro Dr. Thomas, Iserlohn, durchgeführt.

Gegebenenfalls auftretende Altlasten werden vom Vorhabenträger vor Baubeginn beseitigt, so daß keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung verbleiben wird.

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

Vorrangiges Gestaltungsziel ist, durch einfache Grundelemente der Bebauung unterschiedliche Gebäudetypen zusammenzufassen.
Die einheitlich flachgeneigten Satteldächer bilden hierbei den Rahmen.

Die bauliche Höhenentwicklung orientiert sich an der Bedeutung der Straßenzüge, d.h. entlang der "Oldentruper Straße" 4-geschossig, in Teilbereichen bis zu 6-geschossig (Punkthaus) und eine 4-geschossige Randbebauung entlang der dem Grünzug folgenden Planstraße sowie eine 3-geschossige Punktbebauung am "Ehlentruper Weg".

Dem "städtischen" Charakter des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzuges soll ebenfalls durch die 4-geschossige östlich des Grünzuges verlaufende Bebauung entsprochen werden.
Die 2- bis 3-geschossige Bebauung im Westen des Plangebietes paßt sich der Höhenentwicklung am "Hartlager Weg" an.

Die gestalterischen Maßnahmen hinsichtlich Materialien, Farben, Fassadenaufbau und Dachgestaltung sollen sich an der vorhandenen quartierstypischen Baustruktur orientieren.

F) BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

G) SONSTIGE HINWEISE

Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach den §§ 15 + 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Bielefeld oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

H) FLÄCHENANGABEN

-Wohngebiete	ca. 4,3 ha
-Fläche für Gemeinbedarf	ca. 0,3 ha
-öffentliche Grünfläche	ca. 1,0 ha
-Verkehrsflächen	ca. 0,8 ha

Größe des Plangebietes gesamt = ca. 6,4 ha

Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet = ca. 400 WE
(Incl. ca. 80 Altenwohnungen)

I) KOSTENSCHÄTZUNG

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die Aufstellung des Vorhaben + Erschließungsplanes k e i n e Kosten.

III. 101.-ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT BIELEFELD

Mit der Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 7 BauGB-MaßnG für den Bereich der ehemaligen HARROGATE-Kaserne wird gleichzeitig eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Aufgrund der Erlasse über die "Darstellung militärischer Anlagen und Schutzbereiche in Kartenwerken" war der Bereich bisher als "Gemeinbedarfsfläche ohne Planzeichen" darzustellen. Diese Darstellung solljetzt in Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche mit Planzeichen "Kindergarten" geändert werden und als 101.Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt werden.

Art, Umfang und Lage der beabsichtigten Änderung sind auf dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung wird hierdurch nicht geändert.

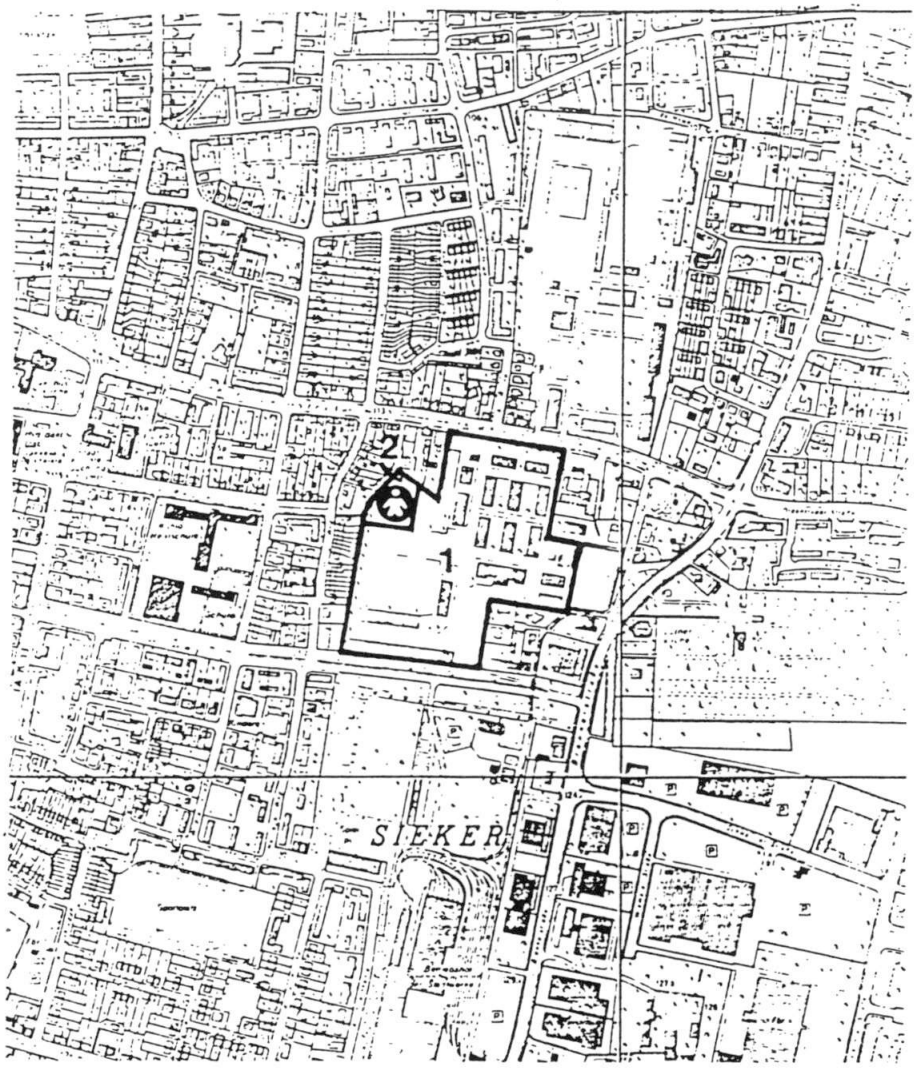
Die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung wird wie folgt erläutert:

Die generelle Notwendigkeit weiterer Wohnbauflächen für Bielefeld ist grundlegend untersucht und im Räumlichen Stadtentwicklungskonzept - als vorbereitende Untersuchung zur Überarbeitung des Flächennutzungsplanes - im Kapitel "Wohnen" entsprechend dargestellt worden. Von den insgesamt 380 ha zusätzlich benötigten Wohnbauflächen kann, durch die Aufgabe der HARROGATE-Kaserne, ein Teil zwischen Oldentruper Straße und Ehlentruper Weg, Hartlager Weg und Stadtbahnlinie verwirklicht werden. Dadurch bietet sich für die Stadt Bielefeld die einmalige Chance, in einem Bereich im Stadtgefüge, der bisher für die Öffentlichkeit nicht zugänglich war, ein größeres Wohngebiet entwickeln zu können. Vorgesehen sind ca. 400 Wohneinheiten und eine Kindertagesstätte.

AUFGESTELLT:
BIELEFELD, IM MAI 1995

FNP-Änderung
Teilplan Flächen

101. Änderung / Vorhaben- u. Erschließungsplan "Wohnpark Harrogate"



Darstellung 03.03.1979

1 Gemeinbedarfsfläche *

2 Gemeinbedarfsfläche *

* ohne Planzeichen

Darstellung nach Änderung

Wohnbaufläche

Gemeinbedarfsfläche mit Planzeichen "Kindergarten"

61.12, im März 19 95

STADT BIELEFELD

-STADTBEZIRK MITTE-

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "WOHNPARK HARROGATE"

ERSTAUFSTELLUNG

Für das Gebiet Oldentruper Straße, Otto-Brenner-Straße, Ehentruper Weg, Harlager Weg

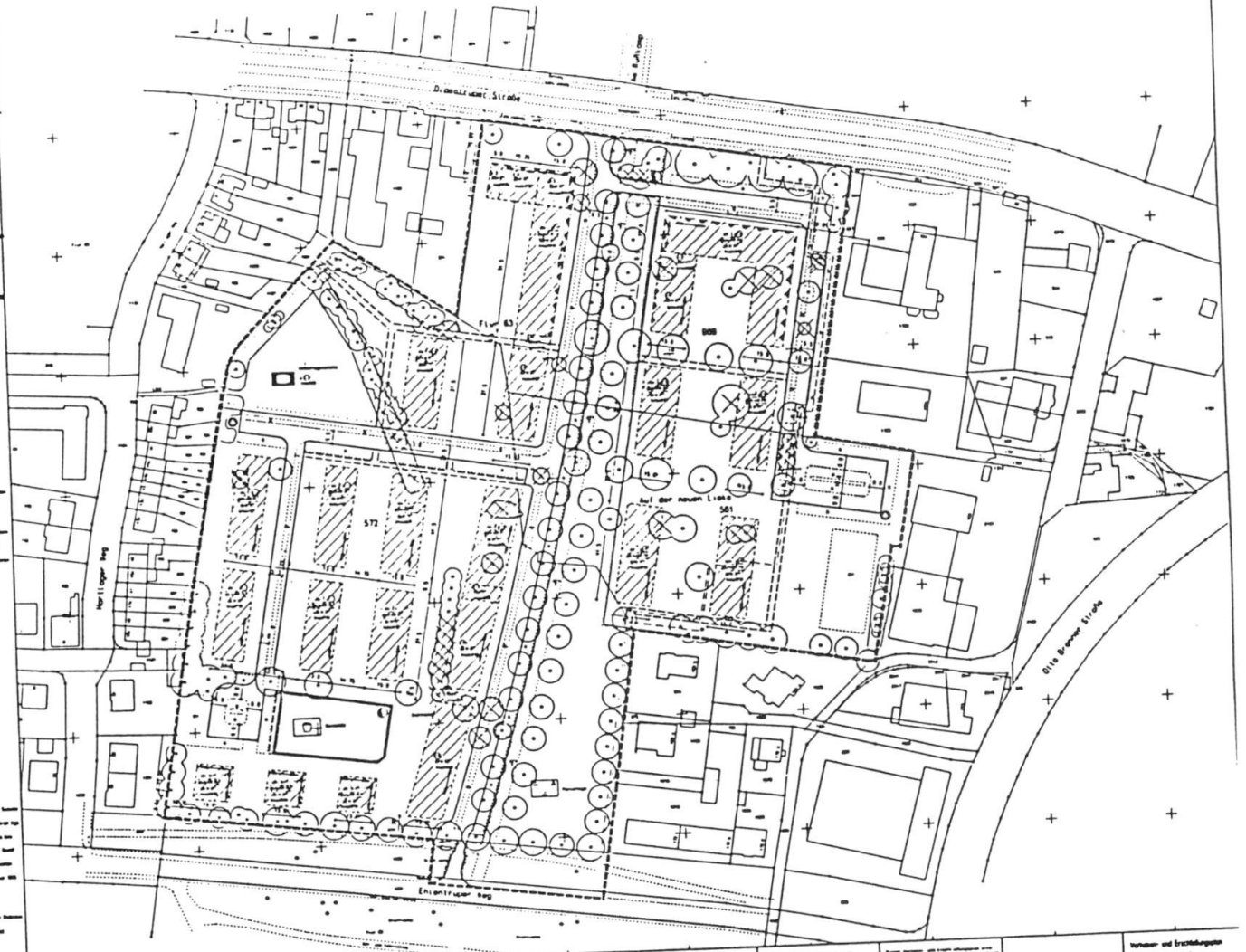
Gemarkung Bielefeld Flur 63 und 62

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus einem Nutzungsplan und dem Text,

sowie der beigefügten Begründung und einem beigefügten Gestaltungsplan.

NUTZUNGSPLAN AUSFERTIGUNG M 1:500

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen



STADT BIELEFELD
-STADTBEZIRK MITTE-

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "WOHNPARK HARROGATE"

ERSTAUFSTELLUNG

Für das Gebiet Oldentruper Straße, Otto-Brenner-Straße, Ehlentruper Weg, Hartleger Weg
Gemarkung Bielefeld Flur 63 und 62
Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus einem Nutzungsplan und dem Text,
sowie der beigefügten Begründung und einem beigefügten Gestaltungsplan.

GESTALTUNGSPLAN .....AUSFERTIGUNG M 1:500

Vorhaben- und Erschließungsplan
"Wohnpark Harrogate"
"Gestaltungsplan"
Alt.

1. Ausfertigung Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Harrogate“

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 22.09.1994 beschlossen, das Satzungsverfahren für diesen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 7 BauGB-MaßnG einzuleiten. Bielefeld, 10.07.95 Stadt Bielefeld Die Oberbürgermeisterin Planungsamt I. A. Kunert	Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 7 (3) BauGBMaßnG iVm § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom 19.04.1995 bis 24.05.1995 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 08.04.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Bielefeld, 10.07.95 Stadt Bielefeld Die Oberbürgermeisterin Planungsamt I. A. Kunert STADT BIELEFELD 297
Dieser Plan ist gemäß § 7 (1) BauGB-MaßnG und § 7 (1) der Gemeindeordnung NW vom Rat der Stadt am 22. JUNI 1995 als Satzung beschlossen worden. Bielefeld, 11. JULI 1995 ..... ~~Oberbürgermeisterin~~ Bürgermeister ..... Schriftführer STADT BIELEFELD 3	Dieser Plan wurde gem. § 11 des Baugesetzbuches am 2[illegible] JUL[illegible] angezeigt. Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom [illegible] Detmold, [illegible] Az.: [illegible] 11B,111 Bezirksregierung Im Auftrag