

Beschlussvorlage der Verwaltung Nachtragsvorlage

Diese Vorlage

ersetzt die Ursprungsvorlage.

ergänzt die Ursprungsvorlage.

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	05.09.2013	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	17.09.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q24 "Quelle-Alleestraße" Teilplan C für eine Teilfläche nördlich/nordöstlich des Hengstweges
- Stadtbezirk Brackwede -**

Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen rd. 310.000 €, siehe finanzielle Auswirkung

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

BV Brackwede 30.08.2012, StEA 11.12.2012, Drucks-Nr. 4504/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C für eine Teilfläche des Gebietes nördlich/nordöstlich des Hengstweges wird gemäß §§ 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Text und der Begründung einschließlich des Umweltberichts gemäß Anlage als Entwurf beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf ist mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 4 (2) sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf und der Begründung einzuholen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung basiert auf einer privaten Projektentwicklung. Der Träger des Projekts hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben verbunden sind, vollständig zu übernehmen.

Der Bebauungsplan wird durch ein Stadtplanungsbüro erarbeitet. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag wurde abgeschlossen. Die Entwicklung des Plangebietes wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Projektträger und der Stadt Bielefeld geregelt.

Zu den Kosten können folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen des Plangebietes einschließlich Schmutzwasserkanal sowie Regenwasserkanal bis zur Einleitung in das umgebaute Regenrückhaltebecken gehen zu Lasten des Projektträgers.
- Erforderlich naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen werden vom Projektträger getragen.
- Die Aufwendungen für die Optimierung des Regenrückhaltebeckens im zentralen Grünzug an der Carl-Severing-Straße belaufen sich nach einer ersten Kostenschätzung des Umweltbetriebs der Stadt Bielefeld auf rd. 310.000 €.
- Mit dem Verzicht des Baus eines weiteren Regenrückhaltebeckens im Teilbereich C entsteht ein Kostenvorteil für den Projektträger, der sich im Gegenzug mit einer Summe von 130.000 € am Umbau der Anlage beteiligt. Einzelheiten regelt der städtebauliche Vertrag.
- Jährlich anfallende Unterhaltskosten von 5.000 € wird die Stadt Bielefeld tragen.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen über einen Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechtes die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Ursprungsvorlage vom 09.08.2013 wird um den „**Sanierungsplan Deponie AA 44**“ ergänzt. Im Übrigen behält die Begründung zum Beschlussvorschlag weiterhin ihre Gültigkeit.

Clausen
Oberbürgermeister

Bielefeld, den

**Ergänzung zur Beschlussvorlage der Verwaltung mit der Drucksachen-Nr. 6084/2009-2014
(Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q24)**

hier: Sanierungsplan Deponie AA 44

Antrag des Investors vom 22.04.13 an das Umweltamt

Ausgangslage:

Aufgrund der Deponieproblematik wurde seinerzeit der ursprüngliche Gesamtplanbereich „Quelle-Alleestr.“ in drei Teilbereiche untergliedert. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. I/ Q24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C befindet sich auf der im Altdeponienverzeichnis der Stadt Bielefeld unter der Bezeichnung AA 44 aufgeführten Altablagerung.

Die ursprünglichen Sandböden des ca. 6 ha großen Plangebietes wurden von ca.1980 bis 1996 im Zuge von Ausschachtungen (ehemalige Sandgrube Künsebeck-Hardeland) gewonnen und die Grube durch Einbringen von Boden und mineralischen Abfällen wieder verfüllt. Die Auffüllböden sind teilweise bis zu einer Tiefe von 5,0 Metern anzutreffen (mittlere Mächtigkeit ca. 3m). Die im Zuge der Rekultivierung der Deponie aufgebrachte Deckschicht besitzt eine Mächtigkeit zwischen 0,5 und 1,50 Metern (mittlere Mächtigkeit: 0,60m). Die Deckschicht wird von einem durchgehend sandig ausgeprägten humosen Oberboden mit einer Mächtigkeit zwischen 0,3 und 0,7 m überlagert (mittlere Mächtigkeit: 0,40m). Das Plangebiet stellt sich aktuell als umgebrochene Grünlandfläche dar.

Untersuchungen:

Die Deponie wurde im Rahmen mehrerer Gutachten auf Schadstoffbelastungen untersucht. Die Auswertung der Daten ergibt folgende Ergebnisse:

- Im Material des Deponats sind teilweise erhöhte Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) anzutreffen, was auf das Vorhandensein von teerhaltigen Bestandteilen (Straßenaufbruch) schließen lässt.
- Deponiegasuntersuchungen ergaben punktuell erhöhte Methangasgehalte aufgrund von organischem Einlagerungsmaterial.
- Grundwasseruntersuchungen im Abstrom ergaben leicht erhöhte Werte für organische Inhaltsstoffe

Die „grundsätzliche Frage der Bebaubarkeit der Fläche“ wurde untersucht (Institut für Umweltanalyse 1996), außerdem existiert ein „Sicherungs-/Sanierungsbericht im Hinblick auf eine geplante wohnbauliche Nutzung“ (DR. WEßLING BERATENDE INGENIEURE 1997). Schließlich wurde nach weiteren Untersuchungen ein „Sanierungsplan“ für die Deponie erarbeitet (DR. KERTH + LAMPE 2013).

Im Ergebnis ist eine Nutzbarkeit der Flächen für Wohnbebauung nach Sanierung bei Beachtung der Schutz- und Sanierungsziele gegeben. Folgende Ziele sollen im Detail durch die Sanierungsmaßnahmen erreicht werden:

- Absenkung des Deponiegaspotenzials durch Reduktion der organischen Substanz im Deponat
- Reduktion der Methankonzentration in der Bodenluft,
- Verminderung der Schadstoffeinträge in das Grundwasser durch Entfernung ggf. vorhandener, deutlich Schadstoff-belasteter Materialien aus dem Deponat sowie Verdichtung des Deponats und Verminderung der Sickerwasserrate
- Flächenhafte Herstellung einer Oberboden- und Abdeckschicht aus natürlichem Bodenmaterial in einer Mächtigkeit von mindestens 1,0 m, unter der Maßgabe der Unterschreitung der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen

- Herstellung eines Untergrundes, der aus statischer Sicht eine Wohnbebauung ermöglicht.

Sanierung:

Durch ein Aufnehmen, Separieren und den verdichteten Wiedereinbau von geeigneten Verfüllmaterialien lassen sich die Sanierungsziele erreichen.

Das Plangebiet wird in einzelne Baufelder aufgeteilt, die dann abschnittsweise saniert und baureif gemacht werden. Die Erschließung des Geländes für den Baustellenverkehr erfolgt über einen vorhandenen Fahrweg mit direkter Anbindung über die Alleestraße zur Osnabrücker Straße (B68). Die Entsorgung von separiertem Material erfolgt mit LKW. Die prognostizierte Menge wird mit max. 10 LKW/d angegeben. Die Baustelleneinrichtungsfläche und der Standort der Separierungs- und Brecheranlage sind im nordöstlichen Bereich mit größtmöglichem Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung vorgesehen. Arbeitsschutz-Maßnahmen wurden mit dem zuständigen Dezernat der Bezirksregierung Detmold abgestimmt. Die baustellentypischen Effekte wie Lärm und Staub werden durch entsprechende Maßnahmen minimiert, lassen sich aber nicht gänzlich vermeiden. Der Anwohnerschutz wird durch Überwachung der Baustelle mit Messgeräten gewährleistet. Für die Baumaßnahmen werden immissionsarme Maschinen eingesetzt. Die Bauzeit wird mit ca. 8 Monaten angesetzt, wobei eine witterungsbedingt Winterpause zu erwarten ist. Die zulässigen Arbeitszeiten sind Mo. bis Fr. 7:00 bis 20:00 und Sa. 7:00 bis 14:00.

Die Sanierung umfasst folgende Maßnahmen:

- Herstellung einer Baustraße und von Fahrwegen
- Abschieben und seitliche Lagerung von Mutterboden und Abdeckschicht
- Aufnehmen und separieren des Deponats
- Brechen von Grobkorn
- Lagenweiser Wiedereinbau und Verdichtung des aufbereiteten Deponats
- Wiedereinbau des Mutterbodens
- Einbau von Gasdränschichten erfolgt später bei der Errichtung von Gebäuden

Der Investor, der als „Quelle 3. Bauabschnitt Entwicklungs GmbH & Co. KG“ firmiert, hat als ausführendes Unternehmen für die Sanierungsarbeiten die Fa. Müller Sand- und Kiesgruben GmbH & Co KG Porta Westfalica angegeben.

Überwachung:

Alle Erdarbeiten erfolgen unter fachgutachterlicher Überwachung der Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric GmbH und Aufsicht durch das Umweltamt. Nach erfolgter Sanierung wird die Unbedenklichkeit der Wohnnutzung durch den von der IHK Lippe zu Detmold öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Gewässer sowie Sanierung Herrn Dr. Kerth attestiert. Die Gesamtmaßnahme wird durch das Umweltamt überwacht.

Genehmigungsverfahren:

Die Planverfahren zur Deponiesanierung und zur Bauleitplanung sind grundsätzlich unterschiedlicher Art. Die Verschränkung beider Verfahren erfolgt im Bebauungsplan über eine Festsetzung der Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände gemäß § 9 (2) Nr. 1 und 2 BauGB. Dadurch wird sichergestellt, dass eine Wohnnutzung im Gebiet erst dann erfolgt, nachdem die Deponiesanierung erfolgreich abgeschlossen und die Unbedenklichkeit der Wohnnutzung durch einen anerkannten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Gefährdungsabschätzung attestiert wurde. Dieses kann auch in sich abgeschlossenen Bauabschnitten erfolgen.

Die „Quelle 3. Bauabschnitt Entwicklungs GmbH & Co. KG“ hat mit Datum vom 22.04.2013 einen „Antrag auf Verbindlichkeitserklärung des Sanierungsplans für die ehemalige Boden- und Bauschuttdeponie S 44 in Bielefeld-Quelle“ beim Umweltamt gestellt. Nach Prüfung des Antrages und Information der Anwohnerschaft (18.09.13, Gemeinschaftshaus Quelle) soll die Genehmigung gem. § 13 (6) BBodschG zeitnah erteilt werden. Die Kosten der Sanierung werden vom Investor übernommen.

