

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. II/2/62.00 „Schillerstraße“ Teilplan 1

Anlage A

Teil A 1

(Auswertung Offenlegung s. Teil A 2)

**Bebauungsplan -Vorentwurf-
Nutzungsplan**

**Bebauungsplan -Vorentwurf-
Gestaltungsplan**

**Stellungnahmen von Behörden und
sonstigen Trägern öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB**

**Auswertung der frühzeitigen
Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB**

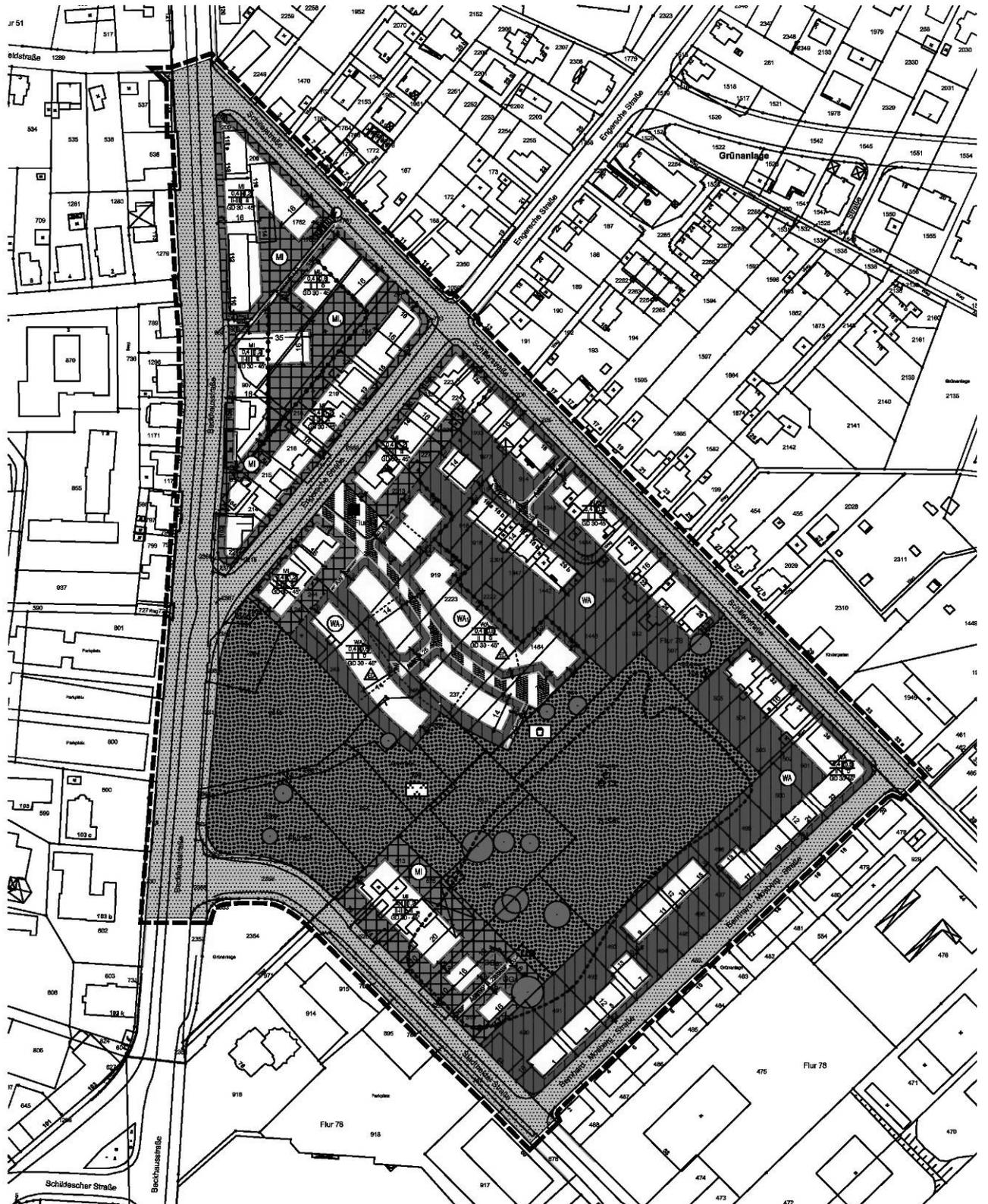
Bauamt 600.42

**Bebauungsplan - Vorentwurf -
Nutzungsplan (unmaßstäblich)**

(Gesamtgeltungsbereich Teilplan 1 und 2)

Stand: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

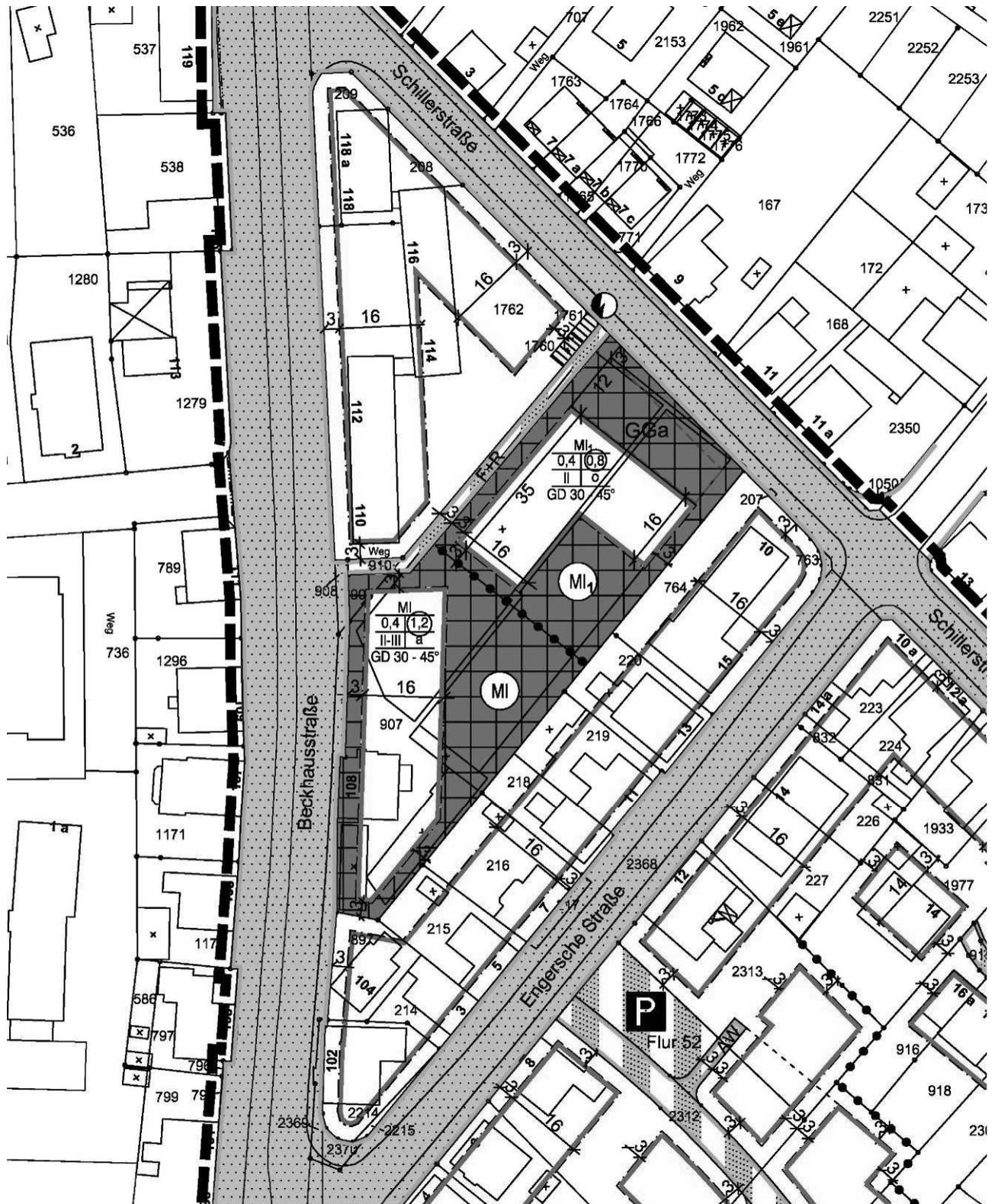
VE 1



Bebauungsplan - Vorentwurf - Nutzungsplan (unmaßstäblich)

Stand: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

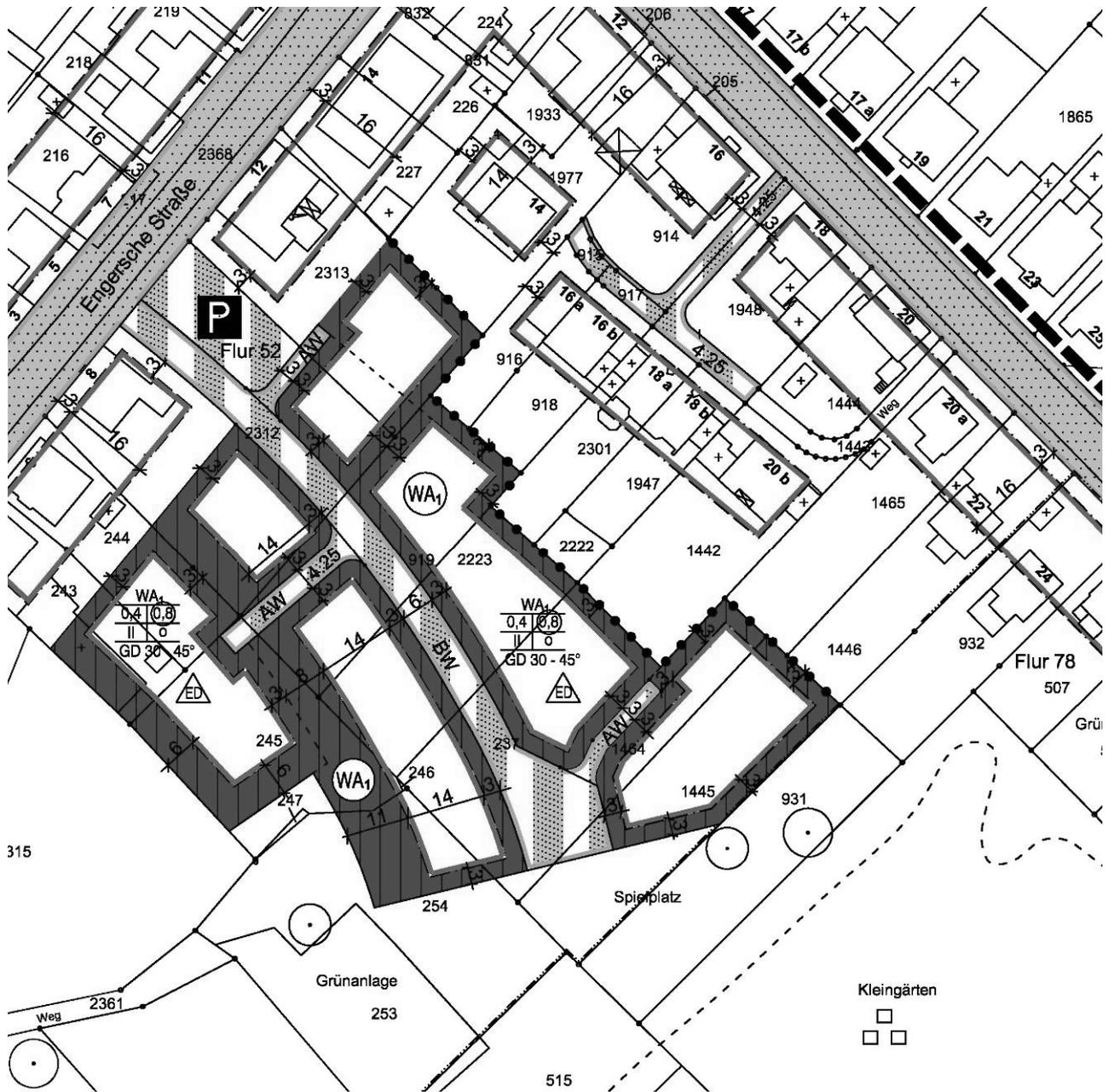
Variante VE 2 Bereich Nord - Mitte



Bebauungsplan - Vorentwurf - Nutzungsplan (unmaßstäblich)

Stand: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

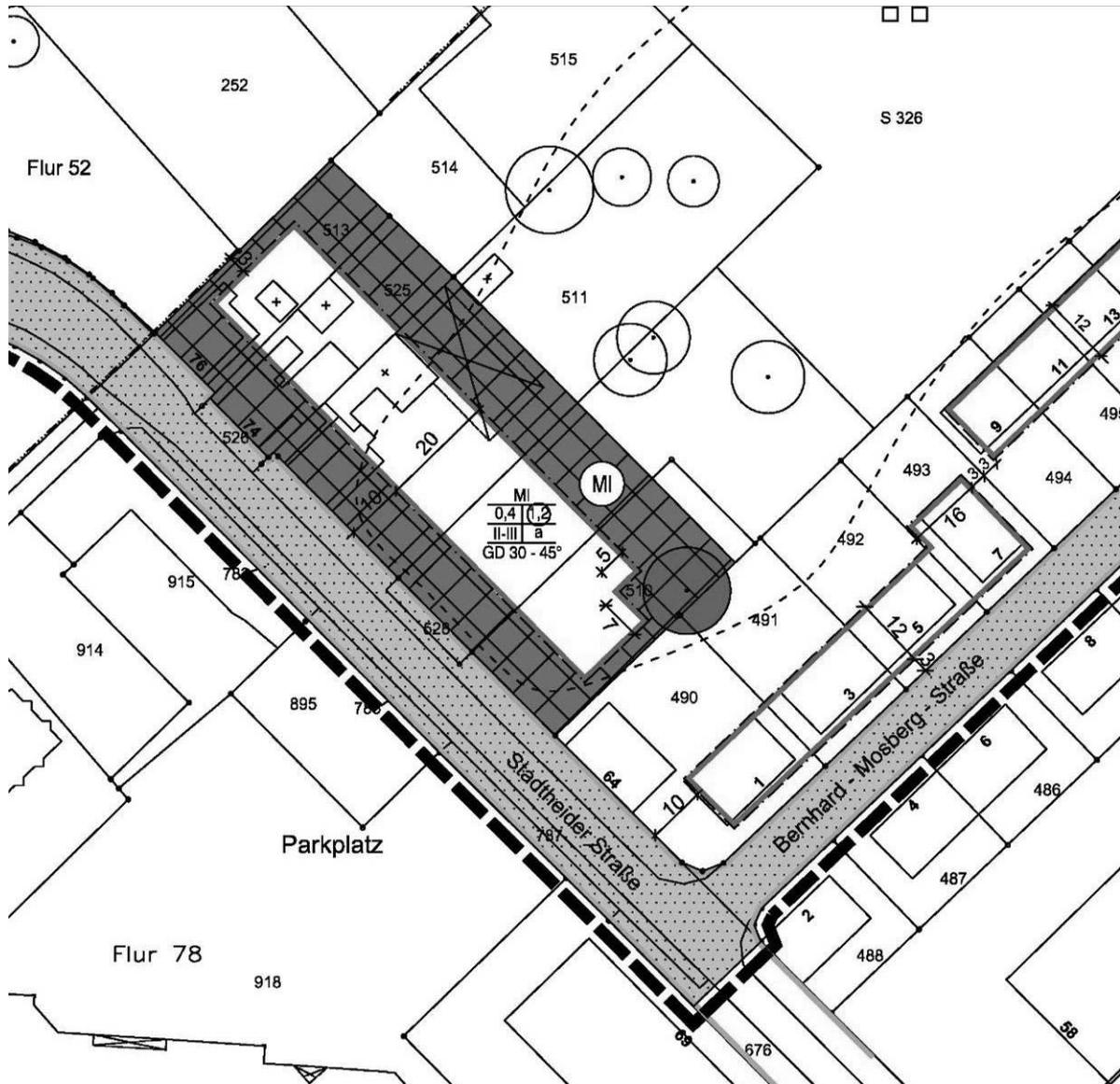
Variante VE 2 Bereich Süd - Mitte



Bebauungsplan - Vorentwurf - Nutzungsplan (unmaßstäblich)

Stand: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Variante VE 2 Bereich Süd - Stadtheider Straße



**Bebauungsplan - Vorentwurf -
Gestaltungsplan (unmaßstäblich)**

(Gesamtgeltungsbereich Teilplan 1 und 2)

Stand: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

VE 1



Bebauungsplan – Vorentwurf - Gestaltungsplan (unmaßstäblich)

Stand: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

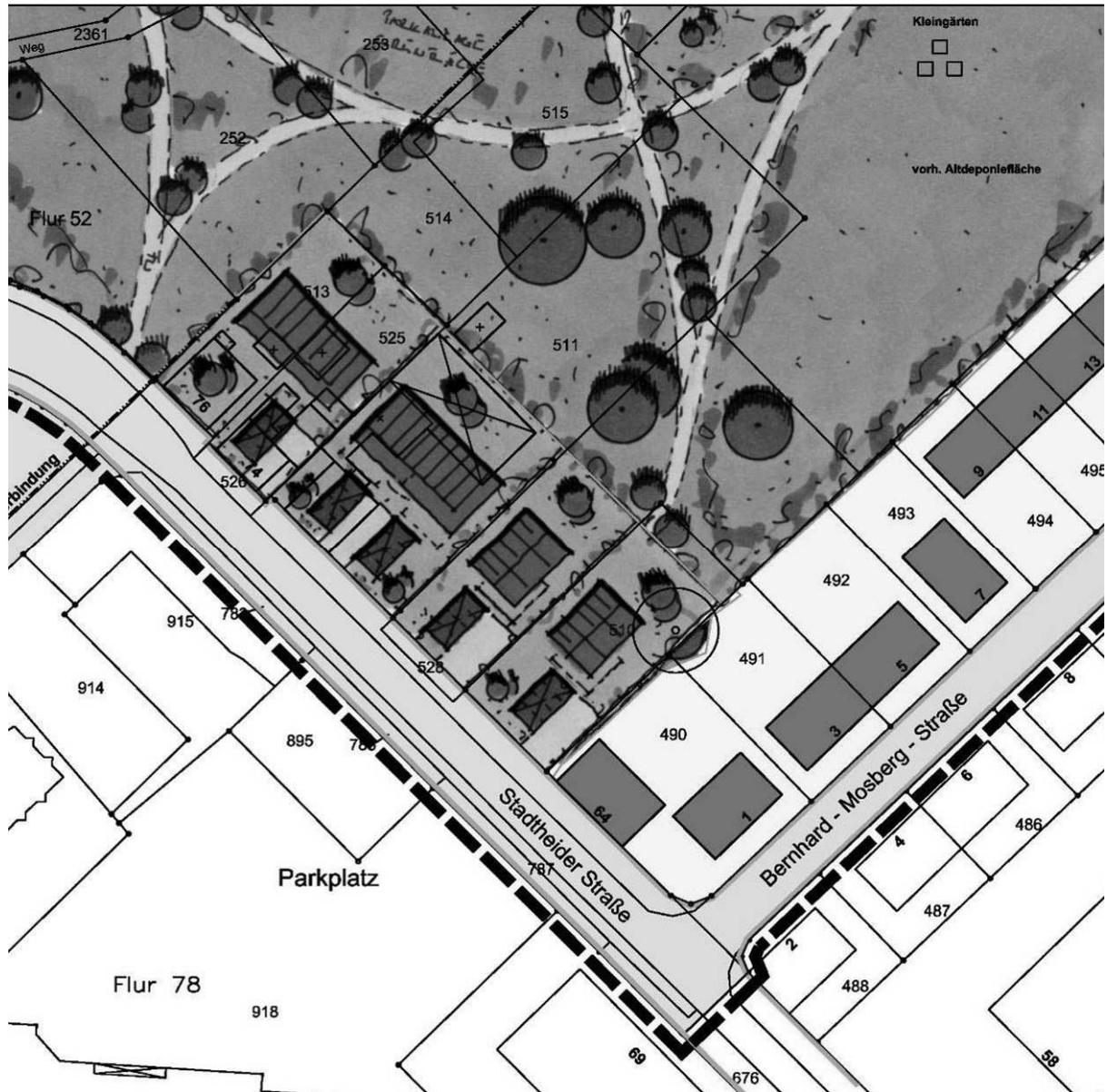
Variante VE 2 Bereich Nord - Mitte



Bebauungsplan – Vorentwurf - Gestaltungsplan (unmaßstäblich)

Stand: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Variante VE 2 Bereich Süd - Stadtheider Straße



Übersicht über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 10.07. bis zum 22.08.2008 statt. Die Stellungnahmen der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange werden nach Themenbereichen geordnet und mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt.

1. Polizeipräsidium Bielefeld

1.1 *Es wird empfohlen, Stellplatzbereiche so anzuordnen und zu gestalten bzw. einzugrünen, dass eine gute Überschaubarkeit und Einsehbarkeit gewährleistet wird.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan sind Nutzungseinschränkungen festgesetzt, die eine Bebauung mit Garagen, Carports und Nebenanlagen im Vorgartenbereich ausschließen. Somit ist eine gute Überschaubarkeit und Einsehbarkeit möglich.

Die Gestaltung öffentlicher Parkplatzanlagen (Anlage im Zufahrtsbereich zur Engerschen Straße) bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

Auf zusätzliche Festsetzungen zur Gestaltung bzw. zur Art der Bepflanzung von Park- und Stellplatzflächen wird verzichtet.

1.2 *Aus kriminalpräventiver Sicht wird die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen kritisch gesehen. Es sollte sichergestellt werden, dass ein kontrollierter Zugang bzw. eine Nutzung ausschließlich Berechtigten möglich ist (Rolltor mit Chipkarte bzw. Codetastatur bzw. Schlüsselschaltung). Der kontrollierte Zugang sollte auch für Treppenhäuser und Fahrstühle gelten. Es sollten Versteckmöglichkeiten vermieden, eine ausreichende Beleuchtung vorgesehen und helle Materialien verwendet werden.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme zur Tiefgarage, den Treppenhäusern und den Fahrstühlen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch keine städtebaulichen Belange, sondern beziehen sich auf die Ausführung des Hochbaus.

1.3 *Es wird empfohlen, im Hinblick auf die informelle Sozialkontrolle und die Prävention von Straftaten sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit zusätzliche Festsetzungen zur Höhe von Einfriedungen (max. 0,90m) und zur Art der Bepflanzung im Vorgartenbereich in den Bebauungsplan aufzunehmen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Festsetzungen zur Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (max. 0,90m) im Vorgartenbereich werden im B-Planentwurf für das WA 1- Gebiet im südlichen Bereich aufgenommen.

1.4 Die Einfriedung angrenzend zum Spielplatz sollte offen gestaltet werden und die Höhe auf 0,90m reduziert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der geplante Spielplatz grenzt sowohl an den öffentlichen Grünbereich südlich wie auch an den öffentlichen Fußweg östlich an. Somit besteht -im Zuge der Gestaltung (Ausführungsplanung) des Spielplatzes- die Möglichkeit, hier an zwei Seiten eine offen gestaltete Einfriedung herzustellen. Eine informelle Sozialkontrolle in Spielplatzbereich kann dadurch erreicht werden.

Innerhalb des neuen Wohnquartiers WA 1 sind bereits Einfriedungen im Übergang zur öffentlichen Grünfläche in einer Höhe von 1,50m festgesetzt und ermöglichen eine gewisse Durchlässigkeit und Blickbeziehung.

Vor diesem Hintergrund werden daher weitergehende Regelungen zur Einfriedungen für nicht erforderlich gehalten.

1.5 Es wird empfohlen, bei der Gestaltung baulicher Anlagen (10.3.4 Farbgebung und Material) Ausführungen zum Gaffitischutz zu ergänzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Äußerungen zum Graffitischutz werden zur Kenntnis genommen.

Sie betreffen jedoch keine städtebaulichen Belange, sondern beziehen sich auf Schutzmaßnahmen zur Vermeidung.

1.6 Außerdem wird empfohlen, den Fußgänger- und Radfahrerverkehr durch Wegweisungssysteme und Orientierungshilfen auf die Hauptwegeverbindungen zu lenken, um höhere Frequenzierungen zu erreichen.

Für die Sicherheit im öffentlichen Raum werden Anregungen zum Standort und zur Materialwahl für Notrufsäulen, Telefonzellen, Briefkästen, Bänke etc. vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen zur Verkehrslenkung und Orientierung sowie Ausgestaltung des öffentlichen Raumes werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch keine städtebaulichen Belange, sondern beziehen sich auf die verkehrliche Ausführungsplanung.

2 moBiel GmbH

Die moBiel GmbH begrüßt das Planungsziel, in der Nähe zur vorhandenen Verkehrs- und Nahversorgungsinfrastruktur die Weiterentwicklung von Wohngebieten vorzusehen und bittet auf eine angemessene Verdichtung (ca. 55 WE) hinzuwirken.

Es werden detaillierte Angaben zu den bestehenden ÖPNV-Verbindungen gemacht mit der Bitte, diese in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine höhere Verdichtung für den südlichen Planbereich (WA 1) ist aufgrund der verkehrlichen Belange nicht möglich.

Eine kleinteilige Bebauung mit geringen Verkehrsaufkommen (ca. 20-25 WE) muss eingehalten werden, da die Anbindung eines größeren Wohngebietes an dieser Stelle wegen der Nähe zu der vorhandenen Lichtsignalanlage Engersche Straße/Schillerstraße ausgeschlossen ist.

Die Angaben zu der derzeitigen ÖPNV-Bedienung des Gebietes werden in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf entsprechend ergänzt.

3 Stadtwerke Bielefeld GmbH

Es wird die Ausweisung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB innerhalb der privaten Erschließungsflächen empfohlen.

Außerdem wird auf die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes bezüglich der einzuhaltenden Schutzabstände zu Leitungstrassen verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan-Entwurf werden Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) sowie gemäß § 9 (1) 10 BauGB (freizuhalten-de Schutzflächen) getroffen.

4 Deutsche Telekom

Es wird auf Anlagen der Telekom im Straßenbestand verwiesen und um frühzeitige Beteiligung beim Straßenausbau gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise sind im Zuge der Planrealisierung zu beachten, auf Ebene des Bebauungsplanes ist kein weiterer Handlungsbedarf gegeben.

Allgemeine Hinweise zu frühzeitigen Koordinierung werden in der Begründung aufgenommen.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Unterlagen über die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen nebst voraussichtlichen Auswirkungen konnten vom 04.08. bis einschließlich 08.08.2008 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 14.08.2008 in der kleinen Mensa der Martin-Niemöller-Gesamtschule statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im August 2008 sind zum Bebauungsplan Nr. II / 2 / 62.00 „Schillerstraße“ zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung folgende, nach Themenbereichen geordnete und mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgeführten Äußerungen vorgebracht worden.

1. **Erforderlichkeit der Planung / Betroffenheit von „Biotopflächen“**

Es wird ausgeführt, dass durch die Ausweisung neuer Bau- und Grünflächen im südlichen Innenbereich naturbelassene Grünbrachflächen zerstört werden. Es hat sich ein schutzwürdiges Biotop mit zahlreichen Vögeln (u. a. Zaunkönig, Grün- und Buntspecht), Erdkröten entwickelt. Durch die Bebauung bzw. Anlegung eines Parks sind die Population von Amphibien, die dort laichenden Molche sowie Erdkröten und geschützte Vogelarten in ihrem Bestand bedroht. Lediglich die schutzbedürftigen Bäume wurden von der Stadt bzw. Gutachter bisher betrachtet bzw. im Vorfeld geprüft.

Es wird angemerkt, dass bereits ausreichend Flächen zugebaut sind und somit eine weitere Versiegelung nicht mehr erforderlich ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei den Flächen handelt es sich um weitgehend erschlossene bauliche Brachflächen im innerstädtischen Raum. Aus ökologischen Gründen soll einer Innenentwicklung der Vorrang vor einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich gegeben werden.

Die Freiflächen im inneren Planbereich werden derzeit überwiegend als Hausgartenflächen, Kleingartenanlage, Brachland und Grünflächen genutzt.

Wesentliches Ziel ist hierbei, die bisher für Verkehrsstrassen vorgehaltenen Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen und eine Vernetzung der angrenzenden Grünbereiche „Johannesstift“ und „Sportplatz Stadtheide“ zu erreichen. Durch die Anlage einer großzügigen Grünfläche, welche auch den Bereich der vorh. Deponie einbezieht, wird nur ein geringer Teil des südlichen Innenbereiches mit Bau- und Verkehrsflächen versiegelt.

Im Bebauungsplanverfahren sind die Umweltbelange zu berücksichtigen und im Umweltbericht detailliert darzustellen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere wurden zum B-Planentwurf fachplanerisch geprüft.

Schutzwürdige Biotope *1 und gesetzlich geschützte Biotope nach § 62 LG NRW sind im B-Plangebiet nicht vorhanden.

**1 (nach dem Biotopkataster der Stadt Bielefeld und dem Landeskataster des LANUV NRW)*

Nach der Bestandsbewertung sind insbesondere die zentralen Garten- und Kleingartenflächen durch eine Vielzahl von Gehölzen reich gegliedert. Insgesamt erreichen die Gehölze aber nur eine mittlere ökologische Wertigkeit, da zahlreiche Nadelgehölze und Obstgehölze eingestreut sind.

Als größter zusammenhängender Gehölzkomplex erreicht das zentrale Feldgehölz eine besondere Bedeutung aufgrund der Größe, Unzugänglichkeit und somit als Rückzugsraum für die im Gebiet vorhandenen Tierarten.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass es sich um eine alte Obstgartenbrache mit eingestreuten Nadelbäumen handelt. Die Obstbäume sind überaltert und haben mit 60 bis 80 Jahren überwiegend ihr maximales Alter erreicht. Das gleiche gilt für die mächtigen Fichten.

Die wertvollsten Laubbäume (Eiche, Buche, Kastanie und Esche) befinden sich im südöstlichen Randbereich der Fläche. Bei diesen Bäumen im Alter zwischen 60 und 100 Jahren ist das maximale Alter noch lange nicht erreicht.

Nach der Entwurfsplanung können diese Bäume östlich des Wendehammers erhalten bleiben und sind auch als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Durch den Wendehammer und die beidseitig der Erschließungsstraße vorgesehenen Baufenster werden alte Fichten und Sand-Birken, Berg-Ahorn und Sal-Weiden mittleren Alters sowie Gebüsche beseitigt. Die Fichten und Birken haben ebenfalls nahezu ihr maximales Alter erreicht (Gefahr des Astbruchs insbesondere der Birken).

Bei Bestandserhebungen 2008 wurde eine hohe Revierdichte von Brutvögeln im Bereich der Gehölzbestände des Gebietes nachgewiesen, darunter auch die im o. g. Schreiben aufgeführten Arten Kleiber, Schwanzmeise, Zaunkönig, Mönchsgrasmücke. Nahrungsgast war 2008 der Turmfalke.

Insgesamt handelte es sich jedoch im Wesentlichen um weit verbreitete Arten ohne besondere Habitatsprüche.

Keine der Arten steht auf der Roten Liste der gefährdeten Vogelarten in NRW.

Bunt- und Grünspecht wurden 2008 weder als Brutvogel noch als Nahrungsgäste registriert. Die bei Gebietsbegehungen 2007 verhörten Rufe des Grünspechtes deuten jedoch darauf hin, dass das B-Plangebiet sporadisch als Nahrungshabitat von Spechten genutzt wird, jedoch das Gebiet nicht essentieller Bestandteil des Lebensraumes der Arten ist.

Bei einer Überplanung des Gebietes sollen die zurzeit im Wesentlichen als Kleingärten bzw. Grabeland und Brachland genutzten Freiflächen vollständig beseitigt werden. Hiervon ausgenommen sind einzelne als zu erhalten festgesetzte Bäume. Versiegelte Hofplätze des Gewerbebetriebes an der Stadtheider Straße sollen in die Grünanlage integriert und entsiegelt werden.

Im Rahmen der Ausgestaltung der Grünfläche (Ausführungsplanung) besteht die Chance, die großräumige öffentliche Grünanlage naturnah durch Gehölzpflanzungen so zu gestalten, dass die bisher im Gebiet vorhandenen Arten auch kurzfristig wieder geeignete Habitatstrukturen vorfinden.

Durch sukzessive Umgestaltung der Freifläche und Belassen von besonders strukturreichen Biotopen (z. B. Obstgarten an der Stadtheider Straße, unterholzreiche Hecken) können die Eingriffe in die avifaunistischen *2 Lebensräume soweit gemindert werden, dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

*2 Als Avifauna wird die Gesamtheit aller in einer Region vorkommenden Vogelarten bezeichnet (lateinisch: „avi“ für Vogel und „Fauna“ für Tierwelt).

Für die in der Anregung/Stellungnahme aufgeführten Amphibien befinden sich mögliche Laichhabitate ausschließlich in den rückwärtigen tiefen Gärten der Bebauung entlang der Schillerstraße. Es handelt sich um Gartenteiche.

Konkrete Untersuchungen zur Amphibien- und Libellenfauna liegen nicht vor.

Erdkröte, Teichmolch und der in einem Foto der Anwohnergemeinschaft Schillerstraße abgebildete Grünfrosch (*Rana esculenta*-Komplex) besiedeln durchaus auch Gartenteiche in dichteren Siedlungsbereichen.

In Bielefeld ist der Teichmolch die häufigste Molchart, der meist kleine Teiche mit dichter Wasserpflanzenvegetation besiedelt. „Sie profitieren vom Gartenteichboom und sind mittlerweile in fast jeden fischfreien Gartenteich eingewandert“ *3

Auch die Erdkröte ist in Bielefeld in geeigneten Lebensräumen, wie Gärten, Parks und Wäldern noch fast überall zu finden. Nachweise des Kammmolches liegen nur für den Osten und Norden Bielefelds vor.

*3 (BENDER, B. 2008: *Amphibien und Amphibienschutz in Bielefeld.* - in: *100 Jahre Natur erforschen, Vielfalt erleben. Jubiläumsband des Naturwissenschaftlichen Vereins für Bielefeld und Umgegend e. V.*).

Der Kammmolch ist in NRW gefährdet, nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt und im Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit von europäischer Bedeutung.

Die typische Offenlandart bevorzugt größere und tiefere sowie sonnenexponierte Gewässer. Traditionell kommt die Art in den Niederungslandschaften von Fluss- und Bachauen an offenen Auengewässern (z. B. an Altarmen) vor. In Mittelgebirgslagen werden außerdem große, feuchtwarme Waldbereiche mit vegetationsreichen Stillgewässern besiedelt. Sekundär kommt die Art in Kies-, Sand- und Tonabgrabungen in Flussaunen sowie in Steinbrüchen vor.

Das von der Anwohnergemeinschaft der Schillerstraße angegebene Vorkommen in einem Gartenteich im Bereich des B-Plangebietes ist von daher ungewöhnlich, jedoch nicht vollständig auszuschließen.

Eine natürliche Besiedlung des B-Plangebietes durch den Kammmolch kann ausgeschlossen werden. Es handelt sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um in das Gebiet eingebrachte Exemplare oder um eine Verwechslung mit einer anderen Molchart.

Die Teiche liegen innerhalb der Gärten der bestehenden Bebauung und werden durch die Planung nicht berührt. Laichhabitate der Amphibien werden nicht beseitigt. Neben den bis zu 30 m tiefen Gartenflächen bleiben im Bereich der geplanten Grünanlage für die genannten Amphibienarten ausreichende Sommer- und Winterlebensräume erhalten.

Die Auswirkungen auf die Amphibienfauna sind insgesamt nicht erheblich. Durch die Nachverdichtung mit Erschließung von der Engerschen Straße gehen überwiegend Gartenflächen mit einer vergleichsweise geringen ökologischen Wertigkeit verloren. Größere Anteile der überplanten Flächen sind vollkommen gehölzfrei. Die zu beseitigenden Gehölzbestände können durch Neuanlage im Bereich der zukünftigen Grünanlage vollkommen ausgeglichen werden.

(Detaillierte Angaben sind im Umweltbericht Teil B dargestellt).

2. Rückwärtige Erschließung der bereits vorhandenen zweiten Baureihe an der Schillerstraße (Nr. 14, 16a+b, 18a+b, 20b)

Zu der geplanten rückwärtigen Erschließung der zweiten Baureihe an der Schillerstraße wird ausgeführt, dass die Situation seit 37 Jahren ohne Probleme funktioniert und zurzeit kein Bedarf für eine Umplanung bzw. Reduzierung der Zufahrten bestehe. Mit den privaten Zufahrten ist das Gebiet ausreichend erschlossen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan II/2/15.00 ist seit dem 07.03.1959 rechtskräftig.

Eine Realisierung der im B-Plan festgesetzten „öffentlichen Planstraße“ ist nicht erfolgt.

Die Erschließung der vorhandenen rückwärtigen Bebauung an der Schillerstraße Nr. 14, 16a+b, 18a+b, 20b -über die 4 Zufahrtsbereiche- ist abweichend vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 15.00 realisiert worden.

Die Sicherung der bisherigen Erschließung erfolgte über Wegerechte für Nr. 16a+b sowie Nr. 18a (18+18b sowie 20+20b Eigentümer aus einer Familie bzw. Nr. 14 bisher von einem Eigentümer nur rückwärtige Bebauung realisiert).

Aufgrund der bereits realisierten rückwärtigen Bebauung und der verfestigten Erschließungssituation über private Stichwege ist eine Beibehaltung der bisher im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten „öffentlichen Planstraße“ nicht erforderlich.

Die im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehene Festsetzung von Geh-, Fahr und Leitungsrechten für alle betroffenen Eigentümer bzw. Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger bildet die Grundlage für eine dauerhafte öffentlich-rechtliche Sicherung der rückwärtigen Erschließung der Gebäude an der Schillerstraße 14-24.

Die im Vorentwurf dargestellte Angebotsplanung, die eine Erschließung über eine gemeinsame Zufahrt und einem privaten Erschließungsschweg vorsieht, ist städtebaulich zwar sinnvoll jedoch aufgrund der sich bereits verfestigten Erschließungssituation im Bestand kaum umsetzbar.

Die Belastung für die Grundstückseigentümer (die Kosten für einen Rückbau zu tragen) wäre unverhältnismäßig bzw. nicht vertretbar, zu mal für diesen Bereich keine weiteren Grundstücksflächen für eine Bebauungsentwicklung vorhanden sind.

3. Erweiterung der Nachverdichtung in der zweiten Baureihe an der Schillerstraße

Aufgrund der vorh. Grundstückstiefe von ca. 60m und der bereits angrenzend bestehenden rückwärtigen Wohnbebauung in zweiter Reihe wird von den Eigentümern der Wunsch geäußert, zusätzliche Wohnbaugrundstücke im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen Schillerstraße Nr. 20a, 22 und 24 festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Abweichend zur straßenbegleitenden Bebauung im Bestand liegen die vorhandenen Gebäude - Schillerstraße Nr. 22 und 24- in einem Abstand von ca. 15m zur Schillerstraße überwiegend außerhalb der im Vorentwurf festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster in erster Baureihe).

Eine zusätzliche Neubebauung in zweiter Reihe würde sich hier -aufgrund der nur geringen Gebäudeabstände- negativ auf die bisher prägende Bebauungsstruktur und die energetischen Belange (Verschattung) auswirken.

Aufgrund der durch die Bestandbebauung bedingten städtebauliche Sondersituation soll die Einräumung bedingter Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hier die Möglichkeiten der Bebauungsplanung erweitern.

Im Entwurf soll für die rückwärtigen Grundstücksbereiche -Schillerstraße 20a-24- eine Nachverdichtung entsprechend der bereits bestehenden Bebauung (Schillerstraße 14-20) ermöglicht werden.

Wobei eine rückwärtige Nachverdichtung für die Grundstücke Schillerstraße Nr. 22 und 24 an eine aufschiebende Bedingung geknüpft wird.

Für diese Grundstücke ist eine rückwärtige Nachverdichtung in zweiter Baureihe erst dann zulässig, wenn die außerhalb des -in der ersten Baureihe- geplanten Baufensters liegenden Bestandsgebäude abgerissen werden bzw. eine Neubebauung ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) in der ersten Baureihe entsteht.

Der Bedingungseintritt der aufschiebend bedingten Nutzung bzw. rückwärtigen Nachverdichtung kann vom Eigentümer selbst beeinflusst bzw. herbeigeführt werden. Er hat das Zulässigwerden der Nutzung mithin selbst in der Hand.

Da das vorhandene Gebäude Schillerstraße 20a bereits straßenbegleitend innerhalb des geplanten Baufensters liegt, ist eine rückwärtige Nachverdichtung hier bereits nach Inkrafttreten des B-Planes möglich.

Durch die bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB soll entlang der Schillerstraße eine am Bestand orientierte, zweireihige Bebauungsstruktur planungsrechtlich gesichert werden.

Zur Sicherung der Erschließung der rückwärtigen Bebauung ist -aufgrund der bereits bestehenden Situation (Schillerstraße 14-20)- angedacht, die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger nur textlich festzusetzen. Dabei soll die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für einzelne rückwärtige Grundstücke ausgehend von der Schillerstraße in einer Breite von mind. 3,00m vorgesehen werden.

Der Verzicht auf eine ergänzende zeichnerische Festsetzung der GFL- Fläche gibt den Grundstückseigentümern -insbesondere im rückwärtigen Bereich Schillerstraße 20a-24- die Möglichkeit die Lage des Erschließungsweges -je nach späterer Grundstücksteilung oder Zusammenschluss- selbst zu bestimmen.

Durch die textliche Festsetzung einer entsprechenden GFL- Fläche werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Begründung des bezeichneten Nutzungsrechts geschaffen.

Die durch die o.g. rückwärtige Erweiterung der Nachverdichtung ggf. 2-3 neuen Zufahrten zur Schillerstr. sind aus verkehrsplanerischer Sicht unproblematisch, wenn es sich hier nur um Wohnbebauung mit 1 bis 2 Wohneinheiten handelt.

4. Erweiterung der Nachverdichtung an der Beckhausstraße

Es wird von einem Grundstückseigentümer der Wunsch geäußert, zusätzliche Wohnbaugrundstücke an der Beckhausstraße -zwischen Engersche Straße und Stadtheider Straße- für eine straßenbegleitende Bebauung auszuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Bebauungsplangebiet stellt die einzig noch verbleibende Verbindung zwischen den Biotopkatasterflächen am Johannes-Krankenhaus, der Sudbrackkuhle und letztlich auch dem Schlosshofbach im Westen und der Assbachaue mit besonderer Naturschutzfunktion im Osten dar.

Deshalb ist neben der Entwicklung eines Wohnquartiers im Zentrum des südlichen Plangebietes, welches den o. g. Bereich der Anfrage beinhaltet, eine großzügige Grünfläche mit Kinderspielplatz und Fußwegeverbindungen (Grünbrücke) unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume geplant. Damit soll eine Vernetzung der angrenzenden Grünbereiche „Johannesstift“ und „Sportplatz Stadtheide“ erreicht werden, die einen Teil der wichtigen Ost-West-Grün- und Fußwegeverbindung zwischen der Apfelstraße und der Straße Am Pfarracker darstellen, gesichert werden.

Die Lage und Größe der geplanten Grünzugverbindung -welche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden- soll zur Verbesserung der Belüftung erforderlich und wirkt sich somit positiv auf das Klima aus.

Gegen eine Erweiterung der Bebauung an der Beckhausstraße -zwischen Engersche Straße und Stadtheider Straße- sprechen auch die verkehrlichen Belange.

Unabhängig von der geplanten Grünzugverbindung ist aus verkehrlicher Sicht eine Erweiterung der Bebauung an der Beckhausstraße problematisch. Die Nähe zu den Kreuzungsbereichen Stadtheider Straße und Engersche Straße sowie das hohe Verkehrsaufkommen auf der Beckhausstraße führen dazu, dass zusätzliche Grundstückerschließungen bzw. Zufahrten von der Beckhausstraße in diesem angefragten Bereich nicht möglich sind.

Vor diesem Hintergrund kann eine Erweiterung der Nachverdichtung an der Beckhausstraße nicht zugestimmt werden.

Äußerungen und Anregungen aus der Informationsveranstaltung

5. Geruchsbelästigungen/Gesundheitsgefährdungen durch vorh. Altdeponie

- 5.1 *Es wird gefragt, ob die alte Deponie ausgasen könne. Bei den letzten Bohrungen, die ca. 3 - 4 Jahre zurückliegen, trat bereits in 2 m Tiefe eine Geruchsbelästigung auf.*

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der Altdeponie handelt es sich um eine Altablagerung (Industrie- und Hausmüll). Die Deponie war bereits Mitte der 40-er Jahre verfüllt.

Die Literatur geht bei Altdeponien, in denen Hausmüll oder andere organische Materialien verfüllt wurden, von einer Ausgasung zwischen 30 und 40 Jahren aus. Lokale Gasnester können je nach Wasserstand und Dichtigkeit des Untergrundes, wie bei Untersuchungen vor einigen Jahren festgestellt, aber immer noch vorhanden sein.

Die Menge ist jedoch sehr gering. Die Gerüche entstehen, wenn das Deponiegut, was jahrelang unter Luftabschluss stand, plötzlich mit Atmosphärenluft in Verbindung kommt.

- 5.2 *Weiterhin wird danach gefragt, ob die Größe der Deponie untersucht wurde und ein Schutz vor Geruchsbelästigung/Gesundheitsgefährdung gefordert*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Größe und Lage der Deponie wurde noch einmal eingehend in 2006 vom Institut für Umweltanalyse IfUA, Bielefeld, untersucht (sh. Gefahrenbeurteilung nach aktuellem Bodenschutzrecht und Machbarkeitsstudie in Bezug auf eine projektierte randliche Bebauung Juni 2006).

Geruchsbelästigungen sind dem Umweltamt nicht bekannt. Gesundheitsgefährdungen sind durch die diversen Gutachten nicht festgestellt worden. Gleichwohl wurde der ehemalige Grundstückseigentümer, Fa. Dürkopp, aus Vorsorgegründen aufgefordert, die Pachtverträge mit den Grabeländern zu kündigen.

- 5.3 *Der Eigentümer des Grundstückes Schillerstraße 20 b, erklärt, dass er einen Brunnen im Garten betreibe, das Wasser fördere er zunächst in ein Fass, darin setze sich eine braune Substanz ab. Er hält diese für eisenhaltig und schlägt eine genauere Untersuchung des Wassers vor. Ein weiterer Anwohner des Plangebietes berichtet im Anschluss an die allgemeine Erörterung, dass die Wasserqualitäten auf dem o. a. Grundstück sehr unterschiedlich seien. Eine Förderstelle liefere klares und die andere verfärbtes Wasser.*

Stellungnahme der Verwaltung

Das Grundstück Schillerstr. 20 b liegt nicht im Grundwasserabstrombereich der Deponie.

Regelmäßige Untersuchungen in den abstromigen Grundwassermessstellen und eines Quellaustrittes an der Schillerstraße ergaben keine auffälligen Werte.

Das quartäre, d.h. oberflächennahe Grundwasser ist in dem Gebiet, wie auch von dem Anwohner richtig bemerkt, eisenhaltig.

Eine detaillierte Untersuchung des Hausbrunnens Schillerstr. 20 b ist aus den oben beschriebenen Gründen entbehrlich.

6. Nutzung ehem. Kleingartenanlage (im Bereich der Altdeponie)

Es wird berichtet, dass die ehem. Kleingärten noch genutzt werden. Dem Ordnungsamt sei der Grundstückseigentümer nicht bekannt. Weiterhin wird nach der Zuwegung zu den ehem. Kleingärten gefragt sowie auf fehlende Toiletten hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Infolge des Inventars der Deponie und der Nutzung (Grabeland) hat das damalige Wasserschutzamt umfangreiche Untersuchungen an der Deponie durchgeführt.

Wegen des vorhandenen Gefährdungspotentials wurde aus Vorsorgegründen und in Abstimmung mit dem damaligen Grundstückseigentümer die Nutzung als Grabeland aufgegeben und die vorhandenen Verträge gekündigt.

Weiterhin wurde eine Machbarkeitsstudie mit dem Ergebnis durchgeführt, dass eine bauliche Nutzung nur im Randbereich an der Stadtheider Straße mit Auflagen möglich ist und die Altdeponie keine Auswirkungen auf die nordwestlich gelegenen Grabelandflächen hat.

Die Größe der ehemaligen Deponie ist in einem Gutachten erfasst und wird im B-Plan dargestellt. Auf der belasteten Fläche soll zukünftig eine Grünfläche entwickelt werden, ein Eingriff in die Deponie erfolgt nicht.

Der Hinweis, dass die ehem. Kleingärten noch genutzt werden, wurde an die zuständigen Behörden (Umweltamt) weitergeleitet. Das Umweltamt hat die Grundstückseigentümer entsprechend informiert.

7. Einzelhandel im Plangebiet (ehem. Gärtnerei)

Es wird nach der Möglichkeit der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit großflächiger Stellplatzanlage am Standort des Gewächshauses an der Beckhausstraße 108 gefragt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die angefragte Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit großflächiger Stellplatzanlage widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II/2/15.00 und ist somit bereits heute unzulässig.

Die Förderung zur Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes mit großflächiger Stellplatzanlage widerspricht auch den zukünftigen städtebaulichen Zielen der Neuaufstellung, hier eine am Bestand orientierte überwiegend straßenbegleitende Bebauung zu ermöglichen. Aufgrund der vorh. Versorgungsstruktur und der Nähe zum Ortskern Schildesche sind zusätzliche Standorte städtebaulich nicht förderlich.

Die Nutzungs- und Bebauungsstruktur im Bestand, welche durch Wohnnutzungen, kleinteilige Läden und einzelhandelsnahen Dienstleistungen geprägt ist, soll gesichert und weiterentwickelt werden.

Weiterhin wird die Belastung durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr (Stellplätze/Zufahrtsbereiche) aufgrund der vorh. Verkehrsbelastung problematisch gesehen.

8. Verbindung der Grünbereich

Es wird nach der Möglichkeit, fußläufig die verschiedenen Grünbereiche zu vernetzen, gefragt.

Stellungnahme der Verwaltung

Zurzeit besteht eine fußläufige Anbindung vom Grünbereich am Johanneskrankenhaus über eine Querungshilfe von der Beckhausstraße über die Engersche Straße.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist ein Fußwegenetz zur Anbindung der angrenzenden Quartiere geplant.