

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. III/3/48.02 "Am Wiesenbad" - Stadtbezirk Mitte - Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Allgemeines

Mit dem Bebauungsplan Nr. III/3/48.02 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung dieser innenstadtnahen Flächen geschaffen.

Planungsziel ist neben der Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO die planungsrechtliche Sicherung einer Grünfläche mit Wegeverbindung östlich der Agentur für Arbeit sowie einer öffentlichen Stellplatzanlage am Wiesenbad.

Für das Mischgebiet werden gemäß § 6 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen wie Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige (nicht störende) Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke festgesetzt.

Um ein qualitätsvolle, citynahe Nutzung des Gebietes zu sichern, werden in den Festsetzungen einige der ansonsten in der Baunutzungsverordnung in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, die sich aus städtebaulicher Sicht störend auswirken können. Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke werden nur ausnahmsweise zulässig sein.

Ausgeschlossen werden sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (u.a. auch Anlagen mit Sexdarbietungen) und Anlagen für kirchliche Zwecke.

2. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mitte, südlich der Werner-Bock-Straße zwischen Fachhochschule im Osten und Agentur für Arbeit im Westen. Nördlich des Plangebietes befindet sich das neue Wohnquartier auf dem ehem. Schlachthofgelände, südlich angrenzend liegt das Wiesenbad mit seinen großzügigen Liege- und Spielbereichen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 15.000 qm.

Das umgebende Quartier ist durch eine sehr heterogene Bebauung geprägt. Dominant an diesem Standort ist das bis zu siebengeschossige Verwaltungsgebäude der Agentur für Arbeit und der langgestreckte viergeschossige Neubau des Hauptzollamtes sowie die Gebäude der Fachhochschule. Dazwischen befindet sich die historische Backsteinbebauung des ehemaligen Schlachthofviertels mit seiner neu integrierten Wohnbebauung. Ein weiteres bauliches Stilelement wird durch das von der Werner-Bock-Straße zurückliegende Tribünengebäude des Wiesenbades mit der Formensprache des Bauhausstils in dieses Quartier eingebracht.

Die Grünfläche des Ravensberger Parks grenzt direkt an die Werner-Bock-Straße, der Wegebeziehung zum nördlichen Quartier kommt auch weiterhin eine hohe Bedeutung zu.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung und Landesplanung

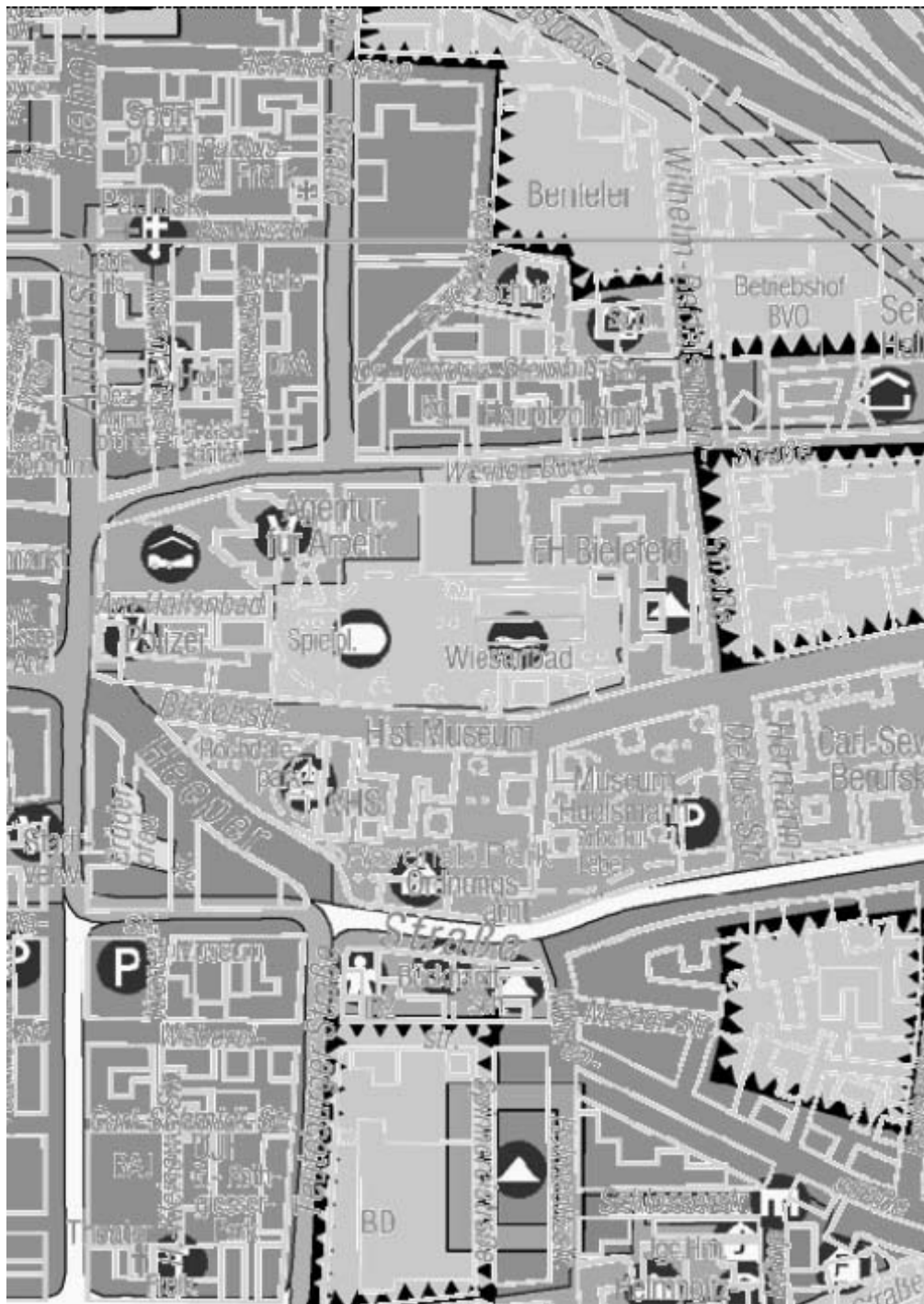
Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt in seiner wirksamen Fassung den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Westen als Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung „Verwaltung“, im Osten als Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung „Schule“ sowie in der Mitte als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Ziel der Anpassung soll hier die Darstellung einer Grünfläche im Westen, einer Grünfläche – Zweckbestimmung Parkfläche (dem Wiesenbad zugeordnet) im Osten und einer dazwischen liegenden Gemischten Baufläche sein.

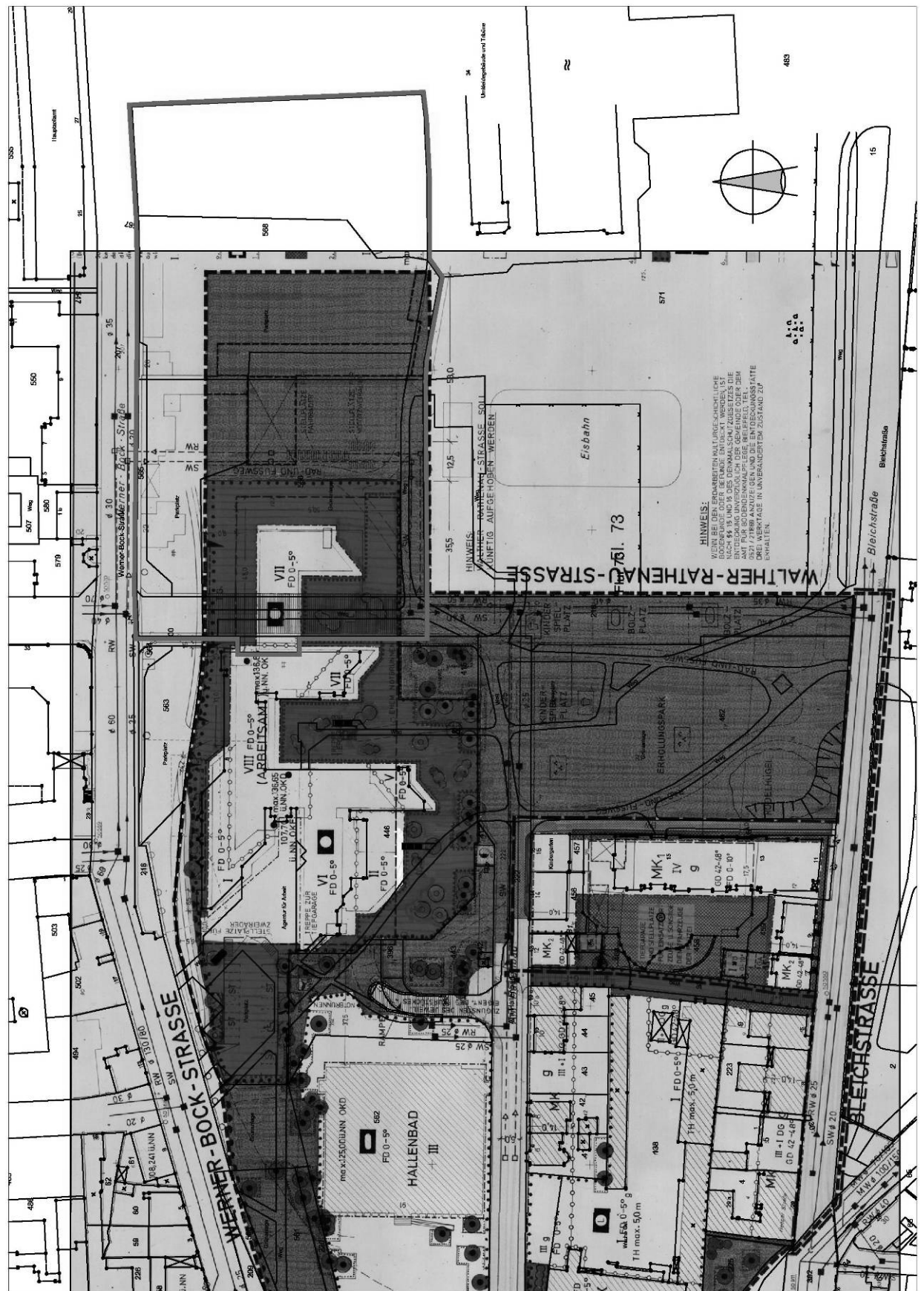
3.2 Bisheriges Planungsrecht

Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des **Bebauungsplanes Nr. III/3/48.00** aus dem Jahr 1985. Dieser Bebauungsplan setzt für den betroffenen Teilbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ und eine „öffentliche Grünfläche“ fest.

Für die Gemeinbedarfsfläche wurde keine Grundflächenzahl (GRZ) und keine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Innerhalb der festgelegten Baugrenzen ist eine Bebauung mit VII Vollgeschosse sowie Flachdach mit einer Dachneigung von 0 -5 Grad festgesetzt. Die Festsetzungen erlauben bisher lediglich eine Erweiterung für öffentliche Verwaltung.



Zur Zeit rechtswirksamer Flächennutzungsplan - Auszug aus der Plankarte (ohne Maßstab)



Bebauungsplan Nr.III/3/48.00 - Auszug aus der Plankarte (ohne Maßstab)

4. Planung und Abwägung

4.1 Planungskonzept

Das dem neu aufzustellenden Bebauungsplan zugrundeliegende Plankonzept sieht hier eine für das Quartier bereichernde Art der Nutzung in Form von Wohnen und Gewerbe in einer der Umgebung angemessenen baulichen Ausprägung vor.

Zur Umsetzung des Plankonzeptes werden im Einzelnen die nachfolgend genannten Festsetzungen getroffen.

4.1.1 Belange der Wirtschaft und des Wohnens / Art der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet werden gemäß § 6 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen wie Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige (nicht störende) Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke festgesetzt.

Um ein qualitätsvolle, citynahe Nutzung des Gebietes zu sichern, werden in den Festsetzungen einige der ansonsten der Baunutzungsverordnung in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, die sich aus städtebaulicher Sicht störend auswirken können. Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke werden nur ausnahmsweise zulässig sein.

Da die Freizeitaktivitäten des Wiesenbades nicht mit Anlagen für kirchliche Zwecke vereinbar sind werden diese ausgeschlossen. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Umfeld werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (u.a. auch Anlagen mit Sexdarbietungen) nicht zugelassen, für diese Nutzungen sind besser geeignete Standorte im Stadtgebiet vorhanden.

4.1.2 Belange des Ortsbildes

4.1.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird die bauliche Dichte und die räumliche Ausdehnung der baulichen Anlagen geregelt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an den zulässigen Obergrenzen für ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Durch die Festsetzung von mindestens drei und maximal vier zulässigen Vollgeschossen sowie hierzu ergänzend einer maximalen Gebäudehöhe von 14,00 m wird eine der umgebenden Bebauung wie der Agentur für Arbeit und dem Hauptzollamt entsprechende Gebäudegröße gewährleistet.

Bedingt durch die notwendigen baulichen Maßnahmen zum Schutz der geplanten zulässigen Nutzungen vor den Lärmeinwirkungen durch die Werner-Bock-Straße und dem Wiesenbad soll eine abweichende Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen von über 50 m festgesetzt werden. Hierdurch wird eine teilweise Abschirmung der schützenswerten Nutzungen in und an den geplanten Gebäuden vor den Lärmquellen erreicht.

Durch die Festsetzung einer Baulinie zur Straße und Baugrenzen zu den anderen Seiten wird eine sich in die Umgebung einfügende Straßenraum prägende Bebauung mit ausreichenden Variationsmöglichkeiten auf dem Grundstück ermöglicht.

4.1.2.2 Bauliche Gestaltung

Bezüglich der Gestaltungselemente in der umgebenen Bebauung kann das Flachdach als Dachform der dominierenden Bauten hervorgehoben werden. Dementsprechend wird in dem geplanten Mischgebiet das Flachdach mit maximal 5° Dachneigung festgesetzt.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen berücksichtigen die Auswirkungen des Plangebietes und die Struktur der Umgebung als Mischgebiet, in dem neben dem Wohnen auch gleichberechtigt nicht störende gewerbliche Nutzungen mit ihrem Bedarf an Außenwerbung zulässig sind.

Die Einfriedungen in der Übergangssituation des Plangebietes zum Grünzug des Ravensberger Parks werden überwiegend als geschnittene Laubholzhecken festgesetzt.

4.1.2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die für die geplante Nutzungen innerhalb des Mischgebietes notwendigen Stellplätze können innerhalb der überbaubaren Fläche als Stellplätze, Garagen oder Tiefgaragen sowie auf der nicht überbaubaren Mischgebietsfläche in dem dafür vorgesehenen Bereich nachgewiesen werden.

Für die in den östlichen Geltungsbereich zu verlagernde öffentliche Stellplatzfläche des Wiesenbades ist die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Stellplätze Wiesenbad“ vorgesehen. Weitere öffentliche Stellplätze für das Wiesenbad können auch auf der für eine Stadtbahnoption freizuhaltenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Werner-Bock-Straße erstellt werden. Bei einer Realisierung der Stadtbahn auf dieser Trasse können, bedingt durch die damit verbundene wesentliche Verbesserung der Erschließung des Wiesenbades durch ÖPNV, diese öffentlichen Stellplätze entfallen.

4.1.3 Belange der Freizeit und Erholung

4.1.3.1 Wiesenbad

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Planung für die Neuanlage der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Stellplatz Wiesenbad“ soll die infrastrukturelle Ausstattung des Wiesenbades verbessert und somit die Funktion des Wiesenbades insgesamt gestärkt werden.

4.1.3.2 Grünflächen

Im westlichen Teil des Plangebietes, zwischen dem bestehenden Gebäude der Agentur für Arbeit und dem geplanten Mischgebiet, ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Parkanlage – vorgesehen.

Durch diese Grünfläche kann ein angemessener Grünkorridor zwischen dem nördlichen angrenzenden ehem. Schlachthofviertel und dem Ravensberger Park geschaffen werden. Der heutige Baumbestand auf dieser Fläche wird als „zu erhalten“ festgesetzt.

Die Stellplatzanlage des planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ zu kategorisierenden Wiesenbades wird entsprechend als Zubehör zum Wiesenbad auch als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplatz Wiesenbad“ festgesetzt.

4.1.4 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Werner-Bock-Straße. Durch die hiermit verbundene Nutzung wird keine wesentliche Veränderung der örtlichen verkehrlichen Situation erwartet. Die zur Zeit nächstgelegene Haltestelle des schienengebundenen ÖPNV Am Jahnplatz liegt in ca. 800 m Entfernung. Die Haltestelle (Agentur für Arbeit) der Buslinien Nr. 24, 25 und 26 liegt in ca. 150 m Entfernung an der Werner-Bock-Straße.

4.1.4.1 Verkehrsflächen

Zur Freihaltung einer optionalen Streckenführung der Stadtbahn nach Heepen wird parallel zur Werner-Bock-Straße in einer Tiefe von ca. 9,00 m eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Hierdurch wird nur eine entsprechende Streckenführung der Stadtbahn im Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes optional ermöglicht. Die tatsächliche planungsrechtliche Sicherung einer Stadtbahntrasse erfolgt, nachdem eine Streckenauswahl getroffen wurde, im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens.

Die heute schon vorhandenen Fuß- und Radwege von der Werner-Bock-Straße zur Bleichstraße bzw. zum Eingangsbereich des Wiesenbades werden als Teil der öffentlichen Grünfläche dargestellt.

4.1.4.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im östlichen Bereich des Mischgebietes, zwischen der überbaubare Fläche und den Stellplatzflächen wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Schwimmbadbesucher) festgesetzt, um insbesondere für Kinder eine zusätzliche gefahrenlose Erreichbarkeit des Wiesenbades von der Werner-Bock-Straße ohne Querung der Stellplatzfläche zu ermöglichen. Auf dieser Fläche wird auch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Betreiber des Wiesenbades für die Anlage eines privaten Kanals festgesetzt. Am westlichen Rand des Plangebietes ist zudem ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld und des Umweltbetriebes für diverse Leitungs- und Kanaltrassen festgesetzt.

4.1.5 Belange des Gemeindebedarfes

Die im Rahmen der Neuauufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/2/48.02 "Am Wiesenbad" beabsichtigte Überplanung der Gemeindebedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ entspricht dem Verzicht der Agentur für Arbeit auf die Realisierung eines 2. Bauabschnittes. Ein zukünftiger Bedarf für eine Gemeinbedarfsnutzung dieser Fläche ist z. Z. nicht bekannt.

4.1.6 Belange der Ver- und Entsorgung

4.1.6.1 Energie- und Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung

Die Energie- und Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz in der Werner-Bock-Straße. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung "Kammerratsheide". Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage "Heepen" zugeleitet. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in Trennkanalisation.

4.1.6.2 Niederschlagswasser

Nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser oder eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür notwendigen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu errichten und zu betreiben.

Für das Mischgebiet ist die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu klären. Sofern eine Versickerung oder Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist, kann das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Werner-Bock-Straße zugeleitet werden. Dieser Kanal befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 6/64. Für die Einleitung in die Weser-Lutter besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis des StAfUA OWL bis zum 30.06.2014.

Von einer Behandlung des Niederschlagswassers aus der Mischgebietsfläche kann abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss.

4.1.6.3 Abfallentsorgung

Das Plangebiet kann an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden.

4.1.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Das außerhalb des Geltungsbereichs, aber in unmittelbarer Nähe befindliche "Freibad Wiesenbad" wurde 1926/27 von Stadtbaurat Friedrich Schulz entworfen und erbaut. Der Gesamtkomplex wurde 1985 in die **Denkmalliste der Stadt Bielefeld** eingetragen und steht komplett innen und außen unter Schutz.

Die Neubauplanung beachtet die Symmetrieachse des Denkmals zum Eingangsbereich durch angemessenen Abstand. Hierdurch wird das Baudenkmal nicht beeinträchtigt, gleichwohl ist für die Neubaumaßnahme eine denkmalpflegerische Erlaubnis nach § 9 (19 b) DSchG NRW erforderlich.

Natur- und Bodendenkmale liegen im Planbereich nicht vor. Vorsorglich wird jedoch durch Hinweis in den Textlichen Festsetzungen auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (siehe dort).

4.2 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/48.02 dient der Wiedernutzbarmachung von Bauland im Innenbereich. Damit kann dieser Bebauungsplan gemäß der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB als ein sog. "Bebauungsplan der Innenentwicklung" in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich. Auf einen naturschutzfachlichen Ausgleich gem. § 1 a BauGB kann gem. § 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB verzichtet werden.

4.2.1 Belange des Boden-, Grundwasser und Abwasserschutzes

Die im Bebauungsplanentwurf als überbaubare Flächen festgesetzten Bereiche und die geplante öffentliche Stellplatzanlage sind überwiegend versiegelt oder waren bebaut. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes und den damit verbundenen Nutzungen werden daher keine Negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie auf das Grundwasser erwartet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Gewässer vorhanden.

4.2.2 Altstandorte

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte AS 167 (Holzhandlung) und AS 187 (Betriebshof). Die Gebäude wurden 2003/04 zurückgebaut und hierbei kleinräumige Bodenverunreinigungen unter der damaligen Nutzungssituation saniert.

Im Zuge von künftigen Aushubarbeiten können Restbelastungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, die einen erhöhten Entsorgungsaufwand darstellen können. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind daher entsprechende Überprüfungen vorzunehmen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgestellt. Es handelt sich um ein starkes Bombenabwurfgebiet mit einem Blindgängerverdachtspunkt. Somit sind Maßnahmen zu Kampfmittelbeseitigung vorzunehmen. Das Absuchen der zu bebauenden Fläche und Baugruben sind erforderlich. Es ist aber sicherzustellen, dass vor Baubeginn von Erdarbeiten die Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgt. Tiefbauarbeiten sind rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen. In den textlichen Festsetzungen wird unter Hinweis zur Beachtung auf dieses Gefahrenpotential hingewiesen.

4.2.3 Belange des Immissionsschutzes

Für das geplante Mischgebiet wurde zur Ermittlung der einwirkenden Lärmbelastung ein schalltechnisches Gutachten / Immissionsprognose erstellt. Die zu erwartenden Lärmbelastungen durch den Verkehr und die sich hieraus ergebenden Anforderungen für die Planung sind im Folgenden aufgeführt:

Lärmeinwirkung durch Verkehr

Durch die Werner-Bock-Straße erreichen die Immissionspegel lt. schalltechnischer Untersuchung vom 11.02.2008 (Fa. MAK Ingenieurbüro, Bielefeld) an der lärmzugewandten Nordfassade des geplanten Gebäudes (1. bis 3. Obergeschoss) rund 69/59 dB (A) tags/nachts. Rückwärtig an der Ostfassade des geplanten Gebäudes (3.OG ist in der Plangebietsmitte von rund 65/51 dB (A) tags/nachts.

Da in dem Bebauungsplan die öffentliche Verkehrsfläche der Werner-Bock-Straße soweit nach Süden erweitert wurde, dass hier auch optional eine Stadtbahntrasse angelegt werden kann, wurde in den schalltechnischen Gutachten auch ihre Auswirkungen mit untersucht und im folgenden dargestellt:

Durch die Stadtbahn (optional) würden Immissionspegel an der lärmzugewandten Nordfassade des nördlichen Gebäudes (1. OG bis 3. OG) von rd. 69/60 dB(A) tags/nachts verursacht.

Rückwärtig wäre an der Ostfassade des Wohngebäudes (3. OG) von rd. 64/52 dB(A) tags/nachts auszugehen.

Bei energetischer Addition der Lärmpegel von der Straße und Stadtbahn sind an der lärmzugewandten Nordfassade des nördlichen Gebäudes (1. bis 3. OG) Immissionspegeln von rd. 74/64 dB(A) tags/nachts zu berücksichtigen. Rückwärtig ist an der Ostfassade des Wohngebäudes (3. OG) von rd. 69/55 dB(A) tags/nachts auszugehen.

Die Orientierungswerte für MI 60/50 dB(A) tags/nachts gemäß DIN 18005 werden jeweils durch den Emittenten Straße, den Emittenten Schiene und folgerichtig auch durch den Gesamtverkehr sowohl im nahen Umfeld der Trassen als auch rückwärtig tags/nachts deutlich überschritten. Die für die Stadtbahnplanung maßgeblichen Immissionsgrenzwerte für MI 64/54 dB(A) tags/nachts gemäß 16. BImSchV werden ebenfalls deutlich überschritten.

Das Lärmbelastungsniveau ist insgesamt mehr als mischgebietstypisch. Die Schwelle der potenziellen Gesundheitsgefährdung durch Straßenverkehr ab 65 dB(A) tags wird überschritten. Insgesamt ist die Lärmbelastung mit und ohne Stadtbahn kritisch.

Lärmeinwirkung durch das Wiesenbad einschließlich Parkplatz

Die innerhalb des Mischgebietes allgemein zulässigen Nutzungen wie z.B. das Wohnen werden im Einwirkungsbereich des Wiesenbades und des Parkplatzes liegen. Infolge der geringen Distanz zum Wiesenbad ist der Planbereich einer hohen Lärmvorbelastung ausgesetzt. Entlang der Südfassade des südlichen Gebäudekomplexes werden die geltenden Richtwerte der 18. BImSchV deutlich überschritten.

Maßnahmen

Aufgrund der aufgeführten Lärmeinwirkungen durch den Verkehr und das Wiesenbad einschließlich Parkplatz sind die im Folgenden genannten Festsetzungen zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen worden.

Aktive Lärmschutz Maßnahmen

Innhofbereiche sind vollflächig nach Süden und Osten mit Lärmschutzwänden oder Gebäudeteilen in einer Höhe von 12,00 m vor dem Freizeitlärm des Wiesenbades abzuschirmen.

Die Fenster von Aufenthaltsräumen (schutzbedürftige Räume nach DIN 4109) dürfen zu verglasten und belüfteten Außenbereichen (aktiver Lärmschutz ausgerichtet sein).

In diesem Fall ist bautechnisch sicherzustellen, dass der anlagenbezogene Lärmpegel vor dem geöffneten Wohnraumfenster und hinter der Verglasung einen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 55 dB(A) Nachts nicht überschreitet.

Bauliche Lärmschutz - Vorkehrungen

Die Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) im Einwirkungsbereich der Werner-Bock-Straße (ab Straßenbegrenzungslinie nach Süden, gemessen in 55,0 m Tiefe im MI) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 35 dB (A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Unterschreitung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

Die Fenster der südlichen Fassade, die nach Süden ausgerichtet sind, sind nicht offenbar zu gestalten. Dies gilt nicht für die Fenster, die zu den belüfteten Außenbereichen ausgerichtet sind.

Lärmabgewandte Grundrissorientierung

Bei Neubau, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbau (mit wesentlicher Grundrissumgestaltung) von Gebäuden, die sich nach Norden zur Werner-Bock-Straße oder nach Osten zu der Stellplatzanlage orientieren, sind die Wohngrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume soweit wie möglich jeweils zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen wird ein verträgliches Nebeneinander der benachbarten Nutzungen gewährleistet.

4.2.4 Belange des Stadtklimas

Der Geltungsbereich liegt in einem empfindlichen innerstädtischen Klimabereich. Dies gilt insbesondere für den westlichen Bereich des Plangebietes.

Mit dem weitgehenden Erhalt dieser Rasenfläche im Verbund mit den Rasenflächen der Agentur für Arbeit kann die nächtliche Kaltluftproduktion und die Kühleffekte am Tag in der dicht bebauten Innenstadt gesichert werden. Die Neubebauung wird weitestgehend auf der brach gefallenen Fläche der heutigen Stellplatzanlage realisiert. Darüber hinaus wird die Anpflanzung von heimischen Bäumen mit kleinem Kronenumfang festgesetzt, um die Minderung der Lufttemperatur durch Beschattung zu erreichen.

Eine wesentliche Verschlechterung der stadtklimatischen Situation durch die Umsetzung der Planung ist nicht gegeben.

4.2.5 Luftreinhaltung

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen gegen die Planung keine Bedenken, da die Grenzwerte der 22. BImSchV eingehalten werden.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

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

7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

7.1 Flächenbilanz

Mischgebiet	0,57 ha
öffentliche Grünfläche	
Zweckbestimmung - Parkanlage	0,49 ha
- Stellplatz (Wiesenbad)	0,29 ha
öffentliche Verkehrsfläche	0,15 ha
Gesamtfläche Geltungsbereich	1,5 ha

7.2 Zahl der Wohneinheiten

Ca. 21 WE

8. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/48.02 "Am Wiesenbad" werden für den betroffenen Teilbereich die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/48.00 "Arbeitsamt" ersetzt.

6. Kosten

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die geplanten städtebaulichen Maßnahmen keine Kosten.

Bielefeld, Oktober 2008