Anlage

C	**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“** - Begründung Planstand: März 2016

C 1

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

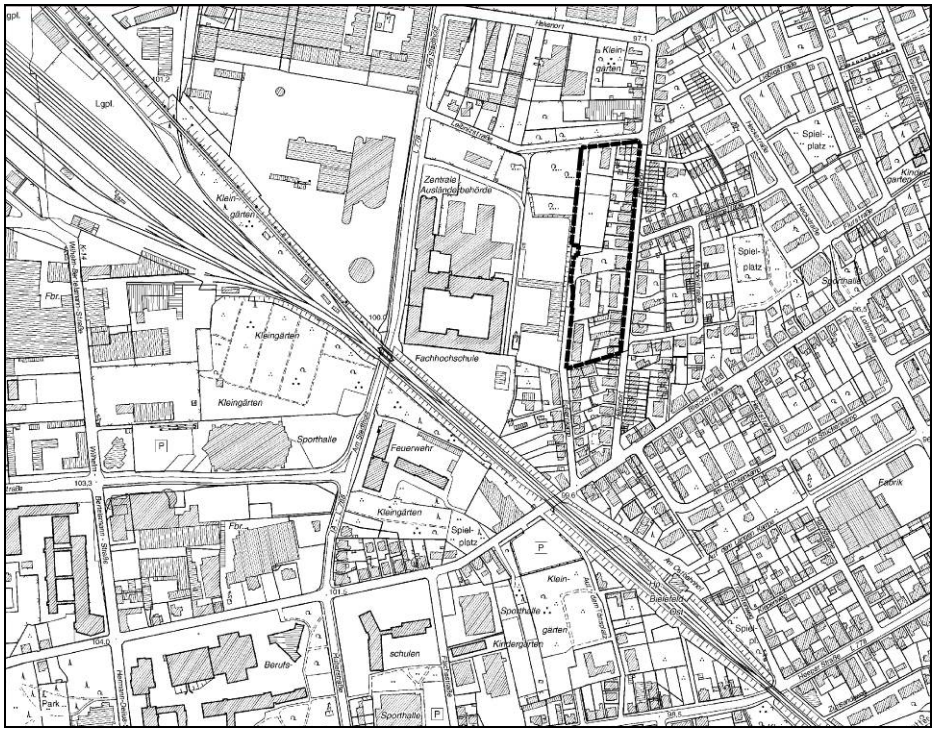
Neuaufstellung
Bebauungsplan Nr. III / 3 / 25.02

„Bebauung am Hakenort“

Begründung

- Entwurf -
(Stand März 2016)

Übersichtsplan



Bauamt 600.51

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

Inhaltsübersicht

1. .....Allgemeines.....3
2. .....Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes 3
3. .....Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung 6
4. .....Ziele und Zwecke der Planung 9
4.1 Belange des Wohnens.....9
4.2 Belange des Verkehrs.....10
4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport 11
4.4 Belange des Gemeinbedarfes.....11
4.5 Belange der Ver- und Entsorgung.....11
4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes 12
4.7 Belange des Umweltschutzes.....13
4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen 15
5..... Bodenordnung.....16
6..... Flächenbilanz 17
7..... Kostenschätzung.....17
8. .....Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 17

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ für das Gebiet südlich der Leibnizstraße, westlich der Straße Hakenort und dem Lenkwerkquartier.

- **Stadtbezirk Mitte-**

Verfahrensstand: Entwurfsbeschluss

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722) soll der Bebauungsplan Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ für das Gebiet südlich der Leibnizstraße, westlich der Straße Hakenort und dem Lenkwerkquartier aufgestellt werden.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ liegt im Stadtbezirk Mitte südlich der Leibnizstraße und zwischen der Straße Hakenort und dem Lenkwerkquartier. Die Fläche des Geltungsbereiches der Neuaufstellung beträgt ca. 2,18 ha.

Das Plangebiet wird durch eine überwiegend mehrgeschossige Wohnhausbebauung geprägt. An dem nordwestlichen Rand befindet sich eine unbebaute private Fläche, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden soll.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Leibnizstraße im Norden sowie den Straßen Eckernkamp im Süden und Hakenort im Osten.

Westlich des Plangebietes befand sich bis vor kurzem ein größerer Grünbereich, für den jedoch nach dem seit 2014 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ eine anderweitige Nutzung (Lenkwerk, Gewerbebauten, Wohn- und Mischnutzung) vorgesehen ist und bereits bauliche Aktivitäten stattfinden. Die Flächen westlich des Plangebietes sind, betrachtet von Nord nach Süd, als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen, Mischgebiet sowie Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die südlich und östlich des Plangebietes gelegenen Flächen sind durch eine überwiegend mehrgeschossige Wohnhausbebauung geprägt.

Die Flächen nördlich des Plangebietes werden größtenteils gewerblich genutzt und weisen eine Geschossigkeit von überwiegend einem, in Teilen von 2 bis 3 Vollgeschossen auf. Hier finden sich gemischte Gewerbe- und Dienstleitungsnutzungen, Lebensmittel- und sonstige Einzelhändler.

Ein Überblick über die örtliche Situation ist dem Übersichtsplan (vgl. Abbildung 1) sowie dem Bestandsplan (vgl. Abbildung 2) zu entnehmen.

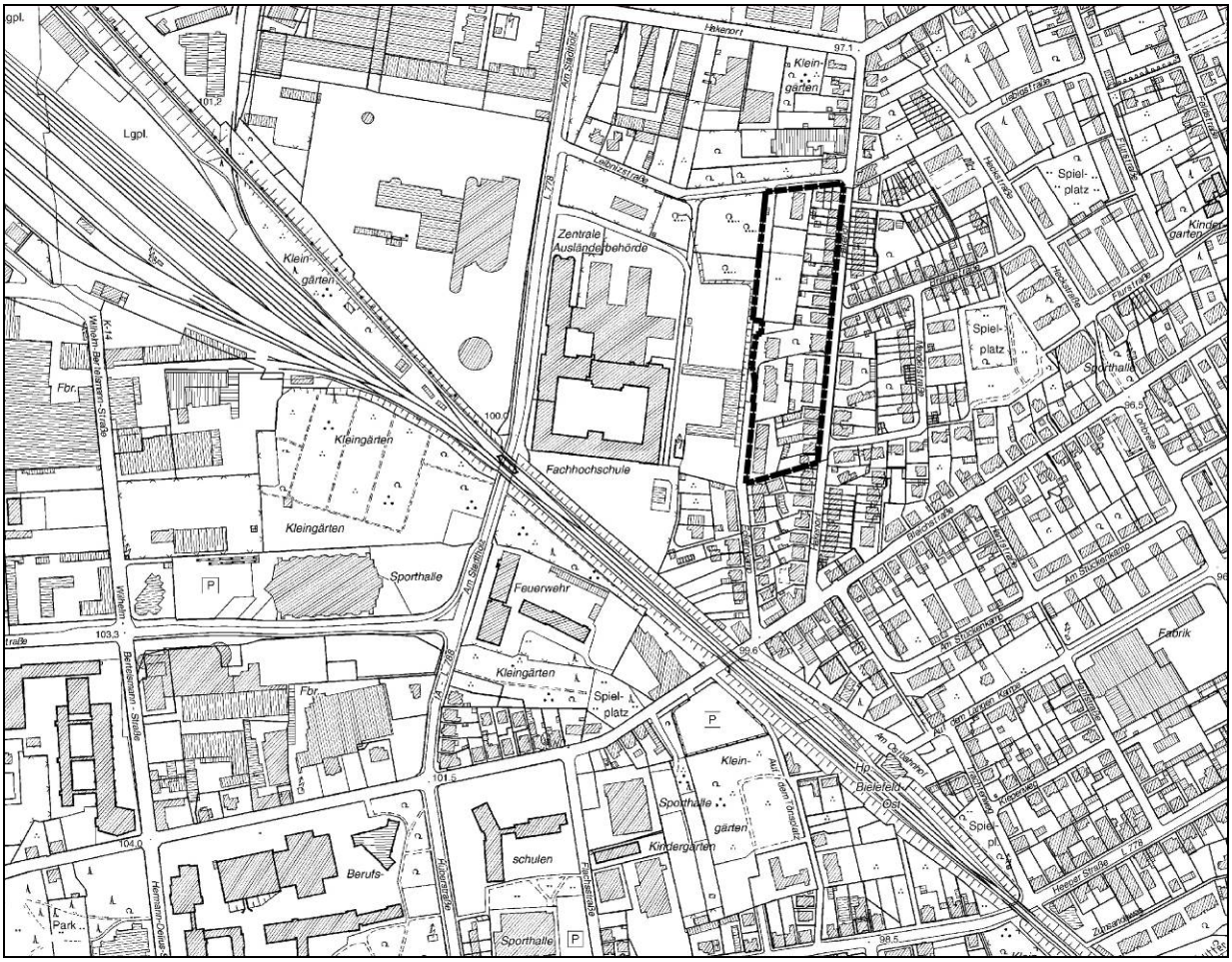


Abb. 1: Übersichtsplan (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung, ohne Maßstab)

Abb. 2: Bestandsplan (eigene Darstellung, ohne Maßstab)

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen "Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld'', ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/3/25.02 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche" dar. Die Festsetzungen der Allgemeinen Wohngebiete im Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 entsprechen somit der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die nördliche Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, um einen Übergang zwischen den südlich gelegenen Allgemeinen Wohngebieten und dem nördlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegebietes zu schaffen. Aufgrund der im Hinblick auf den Maßstab des Flächennutzungsplanes untergeordneten Relevanz des geplanten Mischgebietes (ca. 2.792 m² Fläche), wird die Aufstellung des Bebauungsplans somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigen Überarbeitung, ohne Maßstab)

Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.00, der seit dem 01.07.1961 rechtsverbindlich ist. Dieser setzt für den betreffenden Planbereich folgende Nutzungen fest:
Der Großteil der Flächen, welche im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. III/3/25.02 liegen, ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Gemischtes Wohngebiet nach BauO der Stadt Bielefeld vom 23.11.1960 festgesetzt. Im Nordwesten des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sind außerdem Flächen als Industrie- und Gewerbeflächen festgesetzt. Ebenso war ein Ausbau der Straße Eckernkamp mit Anbindung an die Straße Hakenort vorgesehen.

Abb. 4: Rechtsverbindlicher B-Plan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung, ohne Maßstab)

Dieser Ausbau der Straße Eckernkamp mit Anbindung an die Straße Hakenort ist bislang nicht erfolgt und kann auch aufgrund der Bestandssituation nicht mehr umgesetzt werden. Derzeit ist das Plangebiet der Bebauungsplanaufstellung Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ durch eine überwiegend mehrgeschossige Wohnbebauung geprägt, eine industrielle oder gewerbliche Nutzung ist in dem Plangebiet nicht vorhanden.

Frühere Behandlung des Bauleitplanverfahrens

Am 19.07.2011 *(vgl. Drucksachennummer 2766/2009-2014)* wurde der Aufstellungsbeschluss zur 221. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Bebauungsplan Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ gefasst. Die Flächen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 waren zu der Zeit Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens Nr. III/3/25.01. Hierzu erfolgte im Jahre 2011 auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens wurde der Bebauungsplan auf den Bereich reduziert, für den ein dringendes Investitionsinteresse und die Möglichkeit einer zügigen Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen bestand. Der Bebauungsplan Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ wurde mit einem kleineren, dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses, abweichenden Geltungsbereich fortgeführt und im März 2014 als Satzung beschlossen *(vgl. Drucksachennummer 6984/2009-2014)*. Das Änderungsverfahren für den FNP wurde für den großen, gesamten Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zu Ende geführt.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2013 *(vgl. Drucksachennummer 6430/2009-2014/1)* im Rahmen des erneuten Entwurfsbeschlusses des ersten Teilplanes (Nr. III/3/25.01) beschlossen, dass das Bauleitplanverfahren für den zweiten Teil des ursprünglichen Plangebietes als eigenständiges Bauleitplanverfahren unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. III/ 3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ fortgeführt werden solle.
Für dieses Planverfahren hat der Stadtentwicklungsausschuss mit der Niederschrift - ergänzend zu den Inhalten des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses - planerische Vorgaben festgelegt.

Auf Grundlage der Beschlussfassung des Stadtentwicklungsausschusses vom 03.12.2013 wurde seitdem die Planung vorangetrieben. Eine erneute frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB ist nicht erforderlich, da sich Ziel und Zweck der Planung nicht geändert haben.
Das dieser Vorlage zu Grunde liegende städtebauliche Konzept mit einem Entwurf für die Festsetzungen wurde vor diesem Entwurfsbeschluss einigen Fachdienststellen zur Grobbeteiligung zugestellt. Die Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange des Wohnens

In der Vergangenheit hat sich in der Stadt Bielefeld eine erhöhte Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen abgezeichnet. Ein Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es, durch den Neubau von Wohneinheiten, der Wohnungsnachfrage in innerstädtischer Lage Rechnung zu tragen. Dieses Ziel entspricht u.a. auch den Zielsetzungen des Masterplanes Wohnen[1].
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ sollen so einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches geschaffen werden, deren Festsetzungen sich an der umliegenden Wohnbestandsbebauung orientieren. Andererseits soll für die übrigen Flächen im Geltungsbereich die planungsrechtliche Situation an die tatsächlichen derzeitigen Nutzungen angepasst werden.

Für die geplante Neubebauung soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden
Da in diesem Bereich die Wohnnutzung im Vorrang steht, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen.
Damit sich die geplanten Mehrfamilienhäuser in die Umgebung integrieren und um ein städtebaulich einheitliches Bild zu erreichen, werden Festsetzungen über die maximale Höhe der baulichen Anlagen, über Höchstgrenzen der Geschossigkeit sowie über die Dachform analog zur angrenzenden Bebauung getroffen. Durch die Ausweisung einer offenen Bauweise passt sich die Neubebauung der kleinteiligen Bestandsbebauung im Osten an.
Für das WA 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, wobei dieser Wert der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete entspricht. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend der aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich.
Durch die westlich vorhandene Bebauung und deren Schallemissionen wurde für Teilflächen im Regelbetrieb nachts ein Immissionsschallpegel von bis zu 43 dB(A) und somit bis zu 3 dB(A) oberhalb des Richtwertes für „Allgemeine Wohngebiete“ ermittelt *(vgl. Kap.4.7).* Bei Tagesveranstaltungen im Lenkwerk wird der WA-Richtwert ebenfalls mit bis zu 57 dB(A) z.T. überschritten. Demnach besteht für das WA 1 eine Lärmvorbelastung, entsprechend wurde die Fläche in der Planzeichnung gemäß § 9 (5) 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, festgesetzt. Aufgrund der höheren Lärmbelastung sind im WA 1 möglichst lärmabgewandte Grundrissorientierungen für schutzwürdige Wohn- und Schlafräume entlang der beiden Straßen vorzusehen. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch passive Schallschutzmaßnahmen vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die nördlich angrenzende Fläche wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, um einen Übergang zwischen den südlich gelegenen Allgemeinen Wohngebieten und dem nördlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegebietes zu schaffen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sollen jedoch aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und dem mit ihnen ver-

[1] Masterplan Wohnen, Ergebnisdokumentation der Arbeitsgruppen; Bauamt Stadt Bielefeld (Hg). Bielefeld. April 2007

bundenem Verkehrsaufkommen ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen sowie der Bauweise orientieren sich dabei an der Bestandssituation. Aufgrund der höheren Lärmbelastung im Nahbereich der Leibnizstraße soll für Neubauten mit Wohnen im MI eine Abstandshaltung von 10 m zum nächstgelegenen mittleren Fahrstreifen der Leibnizstraße eingehalten werden.

Die übrigen Flächen werden aufgrund der Bestandssituation ebenfalls als Allgemeine Wohngebiete (WA 2, WA 3 und WA 4) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da in diesem Bereich die Wohnnutzung im Vorrang steht und die planungsrechtliche Situation an den aktuellen Bestand angepasst werden soll, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen.
Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise wird die planungsrechtliche Situation an den aktuellen Bestand angepasst.

Aus stadtklimatischer und gestalterischer Sicht sind Stellplatzanlagen mit standortgerechten Einzelbäumen zu bepflanzen, eine Anpflanzung der Bäume im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage ist ebenfalls zulässig.
Zur Förderung des Mikroklimas sind die Außenwände der geplanten Carports sowie die Standflächen für Müllbehälter im WA 1 zu begrünen.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild zu sichern, werden Festsetzungen zu Werbeanlagen, Einfriedungen sowie zur Fassadengestaltung und Dacheindeckungen getroffen.

Da es sich bereits um den Entwurfsbeschluss handelt, findet der Ratsbeschluss vom 25.06.2015, wonach bei investorenbezogenen Baulandentwicklungen für die Mehrfamilienhausbebauung privater Grundstücke im Innen- und Außenbereich (mit mehr als 20 Wohnungen) für den öffentlichen Mietwohnungsbau eine Quote von mindestens 25 % aller erstellten Nettowohnflächen festzusetzen ist, bei der vorliegenden Planung keine Anwendung.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen (Leibnizstraße, Hakenort und Eckernkamp).

Die innere Erschließung der neuen Wohnbebauung erfolgt über eine private Erschließungsanlage, die auf die Leibnizstraße mündet.

Ruhender Verkehr

Für die geplante Wohnbebauung im WA 1 werden Stellplätze / Carports entlang der privaten Erschließung festgesetzt. Die Carportanlagen dienen dabei der Wohnbebauung als passive Lärmschutzmaßnahme gegenüber dem westlich gelegenen, eingeschränkten Gewerbegebiet.
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA2, WA3 und WA4 sowie im Mischgebiet sind Stellplätze sowie Carports und Garagen in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Fußgänger und Radfahrer

In Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/3/25.01 soll eine Wegeverbindung zwischen den Straßen Eckernkamp und Hakenort geschaffen werden. In dem Plangebiet soll in Ost-West-Richtung eine Durchwegung des Gebietes durch die Anlage einer Fuß- und Radwegeverbindung ermöglicht werden. So besteht für die Anwohner der neuen Wohnbebauung sowie der Bestandsbebauung eine Anbindung an die umgebenden Wohnquartiere. Insbesondere soll auch die fußläufige Erreichbarkeit zu dem außerhalb des Plangebietes gelegenen öffentlichen Spielplatz in der Brehmstraße gewährleistet werden.
Zur Vermeidung der Entstehung eines Angstraumes sind entlang der Fuß- und Radwegeverbindung eine Einzäunung, eine flächige Strauchbepflanzung sowie eine Bepflanzung über eine Höhe von 1,00 m unzulässig. Die Kosten für die Herstellung des Fuß- und Radweges auf den Flächen des Investors werden von diesem getragen. Im Anschluss werden diese Flächen an die Stadt Bielefeld kostenfrei übertragen.
Die Herstellungskosten für den Fuß- und Radweg über das Flurstück des Investors hinaus (hier: Flurstück 494) werden von der Stadt Bielefeld übernommen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über Buslinien gegeben. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Bleichstraße (Haltestelle „Hakenort“) in fußläufiger Entfernung. Ebenso besteht die Möglichkeit der fußläufigen Erreichbarkeit des Bahnhofs Bielefeld-Ost.

4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Die Belange von Freizeit, Erholung und Sport sind von dem Bebauungsplan insoweit betroffen, dass durch die geplante neue Wohnbebauung und die damit verbundene Verdichtung des Quartiers ein Spielflächenbedarf ausgelöst wird. Für die 22 geplanten Wohneinheiten entsteht ein voraussichtlicher Spielflächenbedarf von ca. 180 m².
In unmittelbarer Nähe sind bereits mehrere Spielflächen vorhanden, u.a. an der Heckstraße. Es ist beabsichtigt, durch die Anlage des Fuß- und Radweges eine fußläufige Erreichbarkeit zwischen dem Plangebiet und dem Spielplatz an der Brehmstraße zu gewährleisten.

4.4 Belange des Gemeinbedarfes

Hinsichtlich des Angebots an Schul- und Kindergartenplätzen wird durch die geplante Nachverdichtung des Wohnquartiers voraussichtlich kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen hervorgerufen. Der durch die Planung entstehende zusätzliche Betreuungsbedarf kann in den angrenzenden bestehenden Kindertageseinrichtungen gedeckt werden.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der neugeplanten Wohnbebauung mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Wärmeversorgung

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird die Sicherstellung der Raumwärmeversorgung durch Fernwärmeausbaumaßnahmen empfohlen.

Entwässerungssystem

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung "Kammeratsheide“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Heepen zugeleitet.

Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll daher ortsnah in den Finkenbach eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle (RWK) ortsnah in den Finkenbach eingeleitet. Im Einzelnen wird das Niederschlagswasser wie nachfolgend beschrieben abgeleitet:

- Die vorh. Bebauung entlang der Straße Hakenort ist an den öffentlichen RWK Leibnizstraße / Hakenort angeschlossen und befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 7/121.
- Im südlichen Planbereich befindet sich in der Straße Eckernkamp ein öffentlicher RWK. Die Ableitung des Niederschlagswassers der Grundstücke Eckernkamp 20 -26 erfolgt über die Regenwasserkanäle in der Bleichstraße und Ziegelstraße in den Finkenbach (Einleitungsstelle E 7/125).

Für eine schadlose Ableitung der Wassermengen wurde der Finkenbach zwischenzeitlich durch Bau eines Regenrückhaltebeckens hydraulisch saniert. Dadurch wurde das erforderliche Stauvolumen geschaffen um die Abflussspitzen im Finkenbach zu mindern.

Der öffentliche Regenwasserentlastungssammler auf dem ehemaligen Gelände der Gärtnerei Storbeck wurde zwischenzeitlich gebaut. Die öffentlichen Regenwasserkanäle in der Petristraße, Feldstraße, Hakenort und Leibnizstraße sind jedoch weiterhin hydraulisch rechnerisch überlastet. Im Abwasserbeseitigungskonzept (Entwurf) 2016 sind Kanalbaumaßnahmen in der Petristraße für 2021 und in der Ziegelstraße 2017 vorgesehen. Ein Zeitrahmen für die Sanierungsmaßnahmen in den Straßen Hakenort und Bleichstraße liegt derzeit noch nicht vor.

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bielefeld und ist durch Wohnbebauung geprägt. Das Umfeld ist ebenfalls durch Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzungen geprägt.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung und der Innenstadtlage des Plangebietes sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

4.7 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde und vorliegt *(vgl. Anlage D)*[2]. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter wurden dabei ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ sowie der 221. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine spezielle Artenschutzprüfung[3] durchgeführt, die untersuchen sollte ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind *(vgl. Anlage E)*.
Im Ergebnis können Beeinträchtigungen gegenüber den Arten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Rauch- und Mehlschwalbe, Schleiereule, Turmfalke und Nachtigall nicht vollständig ausgeschlossen werden.
Zur Überprüfung des tatsächlichen Artenspektrums im Untersuchungsgebiet wurden am 13.09.2011 vertiefende Untersuchungen der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf der Vorhabenfläche durchgeführt. Im Bereich der Vorhabenfläche konnte keine Quartiersnutzung durch artenschutzrechtlich relevante Tierarten festgestellt werden.
Aufgrund der Innenstadtlage sowie der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung besteht eine Vorbelastung des Plangebietes in Form von akustischen und optischen Störungen. Vorhabensspezifisch sind weder im Bereich des Plangebietes noch in der Umgebung Störwirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung) zu erwarten. Im Untersuchungsgebiet kommen keine besonders geschützten Pflanzenarten vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG.
Insgesamt kommt die Artenschutzprüfung zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Folgenden genannten Vermeidungsmaßnahme keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden:

- Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. – 30.09.). Durchführung von Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen nur zwischen dem 01.10. – 28.02.

Bodenschutz

Da es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um bereits baulich genutzte Flächen handelt, die in weiten Teilen fast vollständig versiegelt sind, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erwartet.

---

[2] Umweltbericht zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ Bielefeld; Bertram Mestermann. Büro für Landschaftsplanung. Warstein-Hirschberg, Februar 2016. (Proj.-Nr. 1058).

[3] Artenschutzprüfung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“, Bielefeld; Bertram Mestermann. Büro für Landschaftsplanung. Warstein-Hirschberg, Oktober 2013. (Proj.-Nr. 1058)

Bodenbelastungen / Altlasten

Laut Umweltbericht sind für das Plangebiet keine Altlasten bekannt.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Für das Plangebiet sind in der Klimaschutzkarte der Stadt Bielefeld keine klimatischen Schutzzonen in dem Plangebiet dargestellt.
Gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB sind die Auswirkungen auf die Luft als Belang des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Aussagen dazu sind dem Umweltbericht (*Anlage D*) zu entnehmen.
Die Luftschadstoffsituation im Plangebiet weist keine umwelterheblichen feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastungen auf. Unter Berücksichtigung der geringfügigen Neuplanungen im Nordwesten ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäß § 39 BImSchV im Geltungsbereich sichergestellt

Geräuschimmissionen

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ sowie zur Aufstellung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ wurden schalltechnische Untersuchungen[4] erstellt. Im Folgenden werden die Schallbelastungen durch die gewerblichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes sowie durch die angrenzenden Straßen Hakenort und Leibnizstraße bzw. der Schienennebenstrecke Bielefeld – Lage dargestellt.

Gewerbelärm

Als Grundlage der Bewertung wurde die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen. Demnach ergeben sich für Mischgebiete Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie für Allgemeine Wohngebiete Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Als nicht relevant werden Geräuschimmissionen bewertet, die die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

Westlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ werden Geräuschemissionen hauptsächlich durch die An- und Abfahrt von Besuchern und Mitarbeitern der jeweiligen Nutzungen im Lenkwerk verursacht. Dabei findet der geräuschintensive Werkstattbetrieb in einem zu einem Innenhof hin orientierten Gebäudeteil statt. Zusätzlich werden im Gutachten Anliefergeräusche und LKW-Fahrgeräusche berücksichtigt.
Zusätzlich zu dem „Regelbetrieb“ finden im Lenkwerk Veranstaltungen statt. Diese finden sowohl als Tages-Veranstaltungen wie auch als Nacht-Veranstaltungen mit Musik statt.
In dem Plangebiet sind ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden, es werden keine Geräuschemissionen durch Gewerbebetriebe verursacht.

Das schalltechnische Gutachten im Zuge des Bauleitplanverfahrens Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ kommt hinsichtlich der Geräuschimmissionen zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

- Im „Regelbetrieb-tags“ erreichen die Beurteilungspegel auf den überbaubaren Flächen Werte ≤ 55 dB(A). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA von 55 dB(A) und für MI von 60 dB(A) werden somit eingehalten.

[4] Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ der Stadt Bielefeld. AKUS GmbH. Bielefeld, 27.01.2016. (Auftragsnr.: BLP-16 1010 01)
Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ der Stadt Bielefeld. AKUS GmbH. Bielefeld, 17.06.2013. (Auftragsnr.: BLP-13 1099 01)

- Im „Regelbetrieb-nachts“ wird in dem geplanten MI der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) eingehalten. An den im WA vorhandenen Wohnhäusern wird der entsprechende WA-Richtwert von 40 dB(A) eingehalten. Auf der bisher unbebauten Fläche (WA 1) wird der Richtwert für Allgemeine Wohngebiete nachts überwiegend eingehalten und nur in einem Teilbereich mit Pegeln bis zu 43 dB(A) überschritten. Diese geringfügige Überschreitung wird als vertretbar gehalten, zumal der MI-Nacht-Richtwert eingehalten wird.
- Bei „Veranstaltungen tags“ werden die Immissionsrichtwerte im geplanten MI sowie an den vorhandenen Wohnhäusern eingehalten. Auf der bisher unbebauten Fläche im WA 1 wird der WA-Tagesrichtwert ebenfalls überwiegend eingehalten und nur in einem Teilbereich überschritten. Dort werden bis zu 57 dB(A) erreicht. Diese geringfügige Überschreitung wird als vertretbar gehalten, zumal der MI-Tages-Richtwert eingehalten wird.
- „Veranstaltungen nachts“ finden an maximal 10 Tagen im Jahr statt und sind daher gemäß TA Lärm als seltenes Ereignis einzustufen. Für seltene Ereignisse wird in der TA Lärm ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) nachts genannt. Dieser Richtwert wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Für das Plangebiet besteht eine Lärmvorbelastung des WA 1 durch die westlich angrenzenden Nutzungen. Das WA 1 wird entsprechend im Plan als lärmvorbelastet gekennzeichnet. Darüber hinaus wird im Grundbuch und im Baulastenverzeichnis niedergeschrieben, dass das Grundstück durch Lärm vorbelastet ist.

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der angrenzenden Straßen (Leibnizstraße, Hakenort und Eckernkamp) sowie der Schienennebenstrecke Bielefeld - Lage ein. Die schalltechnische Untersuchung im Zuge des Bauleitplanverfahrens Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ hat für das Plangebiet und Umgebung folgende Schallbelastungen ermittelt:
Im Nahbereich der Leibnizstraße ist tagsüber von Werten zwischen > 60 bis < 65 dB(A) und > 50 bis < 55 dB(A) nachts auszugehen. Rückwärtig erreichen die Schallimmissionspegel > 55 bis < 60 dB(A) tags und > 45 - 50 dB(A) nachts. Im Straßennahbereich werden die Orientierungswerte 60/50 dB(A) tags/nachts für MI gemäß DIN 18005 überschritten, rückwertig eingehalten.
Entlang der Straße Hakenort werden tagsüber > 60 bis < 65 dB(A) und > 50 bis < 55 dB(A) nachts erreicht. Rückwärtig liegen hier die Werte tags bei > 50 bis < 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A) bis 45 dB(A). Im Straßennahbereich werden die Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts für WA gemäß DIN 18005 deutlich überschritten, rückwärtig eingehalten.
Im Einwirkungsbereich der Schienennebenstrecke Bielefeld-Lage werden die vorgenannten Orientierungswerte für WA eingehalten.

4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.
Im Rahmen der Umweltprüfung wurde untersucht, ob durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Beurteilungsgrundlage für die Eingriffsermittlung ist die heutige planungsrechtliche Situation. Der seit dem 01.07.1961 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/3/25.00 setzt eine Fläche des geplanten Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ als Gewerbe- und Industriegebiet sowie die weiteren Flächen als Gemischtes Wohngebiet fest.

Der zukünftige Bebauungsplan Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ reduziert die bisherige Nutzungsintensität indem er den nordwestlichen Bereich als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und die davon südöstlich gelegenen Flächen als Allgemeine Wohngebiete mit Grundflächenzahlen von ebenfalls 0,4 ausweist.

Insgesamt stellt die Umweltprüfung fest, dass die Nutzungsintensität gegenüber der rechtsverbindlichen Bauleitplanung reduziert wird.

Ein Bedarf an Kompensationsflächen ergibt sich daher nicht.

Das Zielkonzept Naturschutz der Stadt Bielefeld weist die überwiegend bebauten Bereiche des Bebauungsplans Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ als Siedlungsbereich mit mittlerer Schutzfunktion aus. Die südlich des Plangebietes verlaufende Eisenbahntrasse wird als Siedlungsbereich mit besonderer Bedeutung dargestellt.

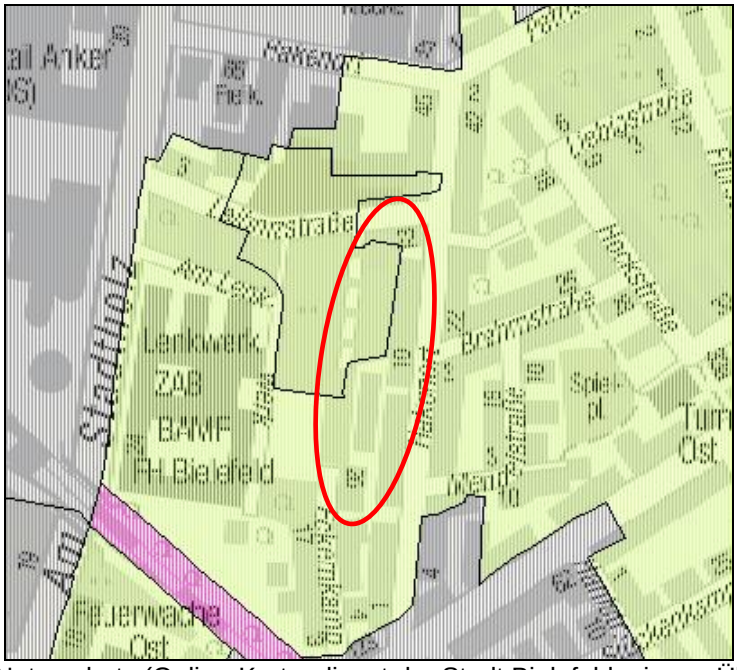


Abb. 6: Zielkonzept Naturschutz (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung, ohne Maßstab)

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Landschaftsschutzgebiete, schutzwürdigen Biotope und Biotopkatasterflächen.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 21.804 m²
Allgemeines Wohngebiet	*ca. 18.766 m²*
Mischgebiet	*ca. 2.792 m²*
Verkehrsfläche öffentlich (F+R)	*ca. 246 m²*

7. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nach jetzigem Kenntnisstand Kosten für die Herstellung des Fuß- und Radweges auf dem Flurstück 494, Flur 75 der Gemarkung Bielefeld. Die Kosten belaufen sich voraussichtlich auf ca. 20.000 € (inkl. Bauverwaltungskosten), eine genaue Ermittlung erfolgt zum Satzungsbeschluss.
Die Initiative der Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit der Planung zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind einschließlich der eventuell erforderlichen Fachgutachten vollständig zu tragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist unterschrieben und wirksam.
Der Bebauungsplan wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

8. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch den Bebauungsplan Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/25.00 ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.