

Anlage

E	Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“ - Umweltbericht Planungsstand: Entwurf zur erneuten Offenlage November 2013
----------	---

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“

Planungsstand: Entwurf zur erneuten Offenlage November 2013

Gliederung:

- 1. Umweltbericht**
 - 1.1 Vorbemerkung
 - 1.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans Nr.III/H 20 - Kurzdarstellung
- 2. Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen, querschnittsorientierten gesamtäumlichen Planungen und Fachplanungen**
- 3. Umweltbezogene Ausgangssituation**
 - 3.1 Schutzgut Mensch
 - 3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
 - 3.3 Schutzgut Boden
 - 3.4 Schutzgut Wasser
 - 3.5 Schutzgut Klima und Luft
 - 3.6 Schutzgut Landschaftsbild
 - 3.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter
- 4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**
 - 4.1 Schutzgut Mensch
 - 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 4.3 Schutzgut Boden
 - 4.4 Schutzgut Wasser
 - 4.5 Schutzgut Klima und Luft
 - 4.6 Schutzgut Landschaftsbild
 - 4.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter
 - 4.8 Wechselwirkungen
 - 4.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
- 5. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**
- 6. Planungsalternativen**
- 7. Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung**
- 8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**
- 9. Zusammenfassung des Umweltberichts**

1. Umweltbericht

1.1 Vorbemerkung

Nach den §§ 2 und 2a BauGB ist im Regelverfahren zu einem Flächennutzungsplan oder zu einem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in dem sog. „Umweltbericht“ zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Bericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung; Gliederung und wesentliche Inhalte des Umweltberichts sind in der Anlage 1 zu § 2 (4) BauGB festgelegt. Die Kommune legt hierbei für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung über den Bebauungsplan angemessen zu berücksichtigen.

Der Entwurf des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen – Erweiterung“ wurde auf Grundlage der Bestandsaufnahmen sowie der bisher vorliegenden Ergebnisse des Planverfahrens erstellt.

Prüfungsgrundlage ist die Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1ff BauGB. Die einzelnen Schutzgüter werden systematisch vorgestellt und geprüft, Anforderungen und ergänzende Vorschläge für die Beachtung im Planverfahren sind zu erarbeiten. Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen auf Grund der Komplexität zwangsläufig eine Reihe von Wechselwirkungen, genannt seien z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen - Boden (Versiegelung) - Wasser. Je nach Umfang und Art der Beeinträchtigungen wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

1.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans Nr. III/H 20 - Kurzdarstellung

Wesentliche Ziele der Neu- und Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 20 sind die behutsame und bestandsorientierte Fortentwicklung des Ortskerns, die Abkehr von der grundsätzlichen Plankonzeption der Ursprungsplanung und die Stärkung des Ortsteilzentrums insbesondere als zentraler Versorgungsbereich.

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Bielefeld im Stadtbezirk Heepen und umfasst die Ortsmitte Heepens. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“ mit einer Größe von gut 10 ha umfasst Teilflächen südlich des Tieplatzes und südlich der Altenhagener Straße entlang der Straßen Bischof-Meinwerk-Straße, Salzufler Straße, Hassebrock und Hillegosser Straße. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

Der Ortskern Heepen, das Schulzentrum und die im Westen anschließenden Wohngebiete sind Ende der 1970er Jahren großräumig durch den Bebauungsplan Nr. III/H 1.2 „Ortsmitte“ der Stadt Bielefeld überplant worden. Die Planung sollte die Nachverdichtung ordnen und mit zwei- bis dreigeschossigen Baukörpern eine verstärkt urbane Entwicklung einleiten. Insbesondere die damalige, kleinteilige Bebauung an der Salzufler Straße wurde so mit einer deutlich veränderten städtebaulichen Zielsetzung überplant. Im Ergebnis haben unmaßstäbliche Neubauten die historische Bausubstanz und die städtebauliche Struktur des Ortskerns teilweise erheblich überformt. Genanntes Plankonzept ist jedoch nur in Teilabschnitten realisiert worden.

Gemäß der heutigen Zielvorstellung der Stadt soll die alte Planungsidee aufgegeben und eine bestandsorientierte Fortentwicklung des Plangebiets angestrebt werden.

Zudem wird der Ortskern im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld als zentraler Versorgungsbereich geführt. Die vorliegende Bauleitplanung verfolgt das Ziel, die Versorgungsfunktion des Ortskerns unter Berücksichtigung des heutigen Nutzungsbestands zu sichern und zu stärken und den Ortskern besser an die im Nordosten angrenzenden Nahversorgungseinrichtungen anzubinden. Die Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung der vorliegenden Bauleitplanung orientieren sich am vorhandenen Nutzungsbestand und der Zielvorstellung aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Sie sollen ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen und der Versorgung dienenden Nutzungen sichern. Der zentrale Bereich, insbesondere die Flächen zwischen Hassebrock, Salzufler Straße und Hillegosser Straße, wird i.W. als Kerngebiet ausgewiesen, während die angrenzenden Baugebiete vorwiegend als Mischgebiet festgesetzt werden. Die Mischgebiete erlauben eine flexible Nutzung von Gebäuden und Grundstücken, bilden auf der anderen Seite jedoch einen funktionalen Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten.

Die Vorgaben zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich i.W. am Gebäudebestand. Erweiterungen in die Hofbereiche der Gebäude sind ebenso möglich, wie ein angemessener Entwicklungs- und Erweiterungsspielraum für Neu- und Anbauten eingeräumt wird. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen spiegeln die jeweilige städtebauliche Zielsetzung für die einzelnen Teilbereiche wider.

Die bestehende Grünfläche des Lindenplatzes wird wegen ihrer Bedeutung für die Naherholung der Bevölkerung und für das Stadtklima als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielfläche festgesetzt. Die Jahnwiese direkt angrenzend an das Plangebiet wird von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt. Sie bleibt als Fläche für die Naherholung und als Aufenthaltsfläche für Kinder und Jugendliche im zentralen Ortskernbereich erhalten. Gleichzeitig übernimmt sie weiterhin eine Verbindungsfunktion zwischen den verschiedenen Teilflächen des zentralen Versorgungsbereichs.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/H 20 verwiesen.

2. Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen, querschnittsorientierten gesamträumlichen Planungen und Fachplanungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu prüfen. Die jeweiligen Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten oder im Plangebiet ggf. in der Abwägung zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Plangebiet bzw. im Umfeld vorrangig folgende umweltrelevante Fachgesetze und (Fach-) Planungen von Bedeutung:

- a) Das Plangebiet und die umgebenden Bauflächen sind im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, großflächig als *allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* dargestellt. Die Altenhagener Straße (L 778) als Nordgrenze des Plangebiets ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße aufgenommen worden. Die Planung zum Ausbau der Stadtbahntrasse wird ebenfalls dargestellt. Entgegenstehende umweltrelevante zeichnerische Festlegungen des Regionalplans liegen nicht vor.

- b) Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld werden der Bereich zwischen Salzufler Straße und Hillegosser Straße sowie eine Teilfläche zwischen Bischof-Meinwerk-Straße und Bezirksamt als *gemischte Baufläche* dargestellt. Im Norden Richtung Tieplatz, im Westen der Hillegosser Straße und im Osten der Salzufler Straße sind die straßenbegleitenden Bauzeilen als Teil der umgebenden *Wohnbauflächen* aufgenommen worden. Die Flächen um das Amtshaus Heepen sind im FNP Bielefeld bislang als *Flächen für den Gemeinbedarf* für Verwaltung, Schule, Sporthalle und Parkfläche aufgenommen worden.

Die tatsächlich ausgeübten Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie etc.) gehen heute über den Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets hinaus. Auf der anderen Seite entspricht die Darstellung einer gemischten Baufläche für die Teilflächen südlich des Hassebrock nicht mehr den langfristigen städtebaulichen Zielen der Stadt. Hier soll ein Beitrag zur Entflechtung der gewachsenen Gemengelage geleistet und der Bereich in Richtung eines zentrumsnahen Wohngebiets entwickelt werden. Die heute räumlich undifferenzierten Gemeinbedarfseinrichtungen und –flächen im Bereich des Amtshauses werden im Rahmen der 214. Änderung des FNP konkretisiert. Zudem wird die Jahnwiese erstmals planerisch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auch räumlich konkret als Grünfläche geschützt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 (3) BauGB entsprechend dem heutigen Nutzungsbestand und der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung parallel geändert. Auf die Begründung sowie den Umweltbericht zur 214. Änderung des Flächennutzungsplans „Zentrum Heepen“ wird verwiesen.

- c) Die übergeordneten **Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege** sind in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) benannt: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
 - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
 - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
 - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs. Die Ortslage liegt außerhalb des Geltungsbereichs der umliegenden **Landschaftspläne** der Stadt Bielefeld.

Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Landschaftsschutzgebiete (LSG), Naturschutzgebiete (NSG) oder geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht festgesetzt. Östlich der Ortslage Heepen verläuft entlang des Gewässers der Windwehe das gleichnamige NSG Windweheniederung (BI-018), die Entfernung zum Plangebiet beträgt mindestens 1 km. In ca. 1,2 km Entfernung nordöstlich des Plangebiets befindet sich das NSG Toepker Teich (BI-017). Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale** verzeichnet.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW¹ geführte **schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Nordwestlich des Plangebiets in der Kammeratsheide befin-

¹ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2013

den sich mit seggen- und binsenreichen Nasswiesen (GB-3917-234) und einem stehenden Binnengewässer (GB-3917-281) gesetzlich geschützte Biotope. Der westlich an das Plangebiet grenzende Laubwaldstreifen zwischen Friedhof und den Grünanlagen des Gymnasiums Heepen ist als Erlenwaldrest bzw. Parkrest ins Biotopkataster eingetragen (BK-3917-563). Östlich des Plangebiets ist zwischen Altenhagener und Amtmann-Bullrich-Straße ein von Laubhecken umgebener Obstgarten mit angrenzenden extensiv genutzten Obstwiesenresten ins Biotopkataster eingetragen (BK-3917-564). Die Fläche wird derzeit durch einen Einzelhandelsbetrieb einschließlich Stellplatzflächen und Wohnungen genutzt und überformt. Im Norden fließt in ca. 250 m Entfernung die Lutter durch ein Neubaugebiet; sie ist ebenfalls als Biotop kartiert worden (BK-3917-561).

Insgesamt wird eine Beeinträchtigung genannter Schutzgebiete und Biotope durch den Bebauungsplan vor dem Hintergrund der Planungsziele und der räumlichen Distanz nicht gesehen.

Im Sinne des **gesetzlichen Artenschutzes** ist zu prüfen, ob als Folge des Eingriffs Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind, bzw., ob wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich gestört oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden (sog. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Der Eingriff wäre ggf. nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt wäre, eine zumutbare Alternative nicht gegeben ist und der Erhaltungszustand der Population der betreffenden Art sich nicht verschlechtert (§ 45 BNatSchG).

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Planverfahren ein Gutachten erstellt worden². Zu den Ergebnissen des Gutachtens wird auf die Kapitel 3.2 und 4.2 des Umweltberichts verwiesen.

Eingriffe in Natur und Landschaft (Veränderungen der Gestalt oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels), die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** ist gemäß BNatSchG und auf Grundlage des BauGB, hier insbesondere nach § 1a (3) BauGB, abzarbeiten. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden. Für den verursachten, für unvermeidbar gehaltenen (zunächst planerischen) Eingriff in Natur und Landschaft sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln.

- d) Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten oder vorbelasteten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.
- e) Die Anforderungen des **Wasserhaushaltsgesetzes** und des **Landeswassergesetzes** bzgl. Hochwasserschutz sowie Gewässerschutz/-unterhaltung und zur Rückhaltung und soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu prüfen. Nach § 51a des Landeswassergesetzes besteht für Grundstücke, die nach 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, die grundsätzliche Pflicht, Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln

² Kortemeier/Brokmann Landschaftsarchitekten: Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“, Artenschutzrechtliche Prüfung, März 2013

oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Ver- und Entsorgung, insbesondere die Schmutzwasserentsorgung sind aus Umweltsicht schadlos nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.

- f) Die Belange des **Immissionsschutzes** sind im Bebauungsplanverfahren auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 (Planung) BImSchG als sog. „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind die einschlägigen **Verordnungen und Verwaltungsvorschriften** in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen, hier v.a.:
- TA Lärm,
 - DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“,
 - „Verkehrslärmschutzverordnung“ (16. BImSchV),
 - TA Luft und ggf. korrespondierende Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV bzgl. Luftschadstoffen v.a. durch Kfz-Verkehr.

3. Umweltbezogene Ausgangssituation

3.1 Schutzgut Mensch

Die Ausgangslage und weitere Rahmenbedingungen im näheren Umfeld sind als Standortqualität, aber auch als Ausgangspunkt potenzieller Konflikte für den Menschen aus umweltbezogener Sicht wie folgt zu charakterisieren:

a) Lage, Umfeld und bauliche Nutzung und Erschließung

Das Plangebiet bildet den Ortskern des Stadtbezirks Heepen. Es liegt in einer Entfernung von gut 5 Kilometern östlich der Innenstadt Bielefelds. Es wird in dieser zentralen Lage vor allem durch Einzelhandel, Dienstleistungen sowie seine Wohnfunktion geprägt und erfüllt in diesem Rahmen wichtige funktionale Aufgaben. Westlich des Plangebiets befindet sich das Schulzentrum Heepen. Die städtebauliche Situation im Umfeld wird weiterhin durch gemischte Nutzungen und Wohngebiete geprägt.

b) Ortsrandlage und Naherholung

Die Erholungsfunktion des Plangebiets ist aufgrund der vorhandenen Bebauung gering. Der südlich der Straße Hassebrock liegende Lindenplatz ist als Freifläche mit seinem alten und prägenden Baumbestand insbesondere aufgrund seiner zentralen Lage in der Ortsmitte von Bedeutung für die Naherholung der Bevölkerung. Die namensgebenden Linden entlang des Platzes fassen ihn räumlich und prägen das Ortsbild im Eingang in den zentralörtlichen Kernbereich. Im direkten Umfeld des Plangebiets hat insbesondere die Jahnwiese u.a. als Bolzplatz einen hohen Stellenwert für die Naherholung von Kindern und Jugendlichen.

c) Immissionsschutz

Vorbelastungen im Plangebiet Nr. III/H 20 durch gewerbliche Immissionen:

Im Plangebiet und in seinem näheren Umfeld befinden sich südlich des Hassebrock derzeit zwei Gewerbebetriebe, die ggf. maßgeblich sind. Im Laufe des Planverfahrens hat der ehemalige Kfz-Handel bzw. der Werkstattbetrieb seine Nutzung an dem Standort an der Hille-gosser Straße endgültig aufgegeben. An der südlichen Salzufler Straße befindet sich ein

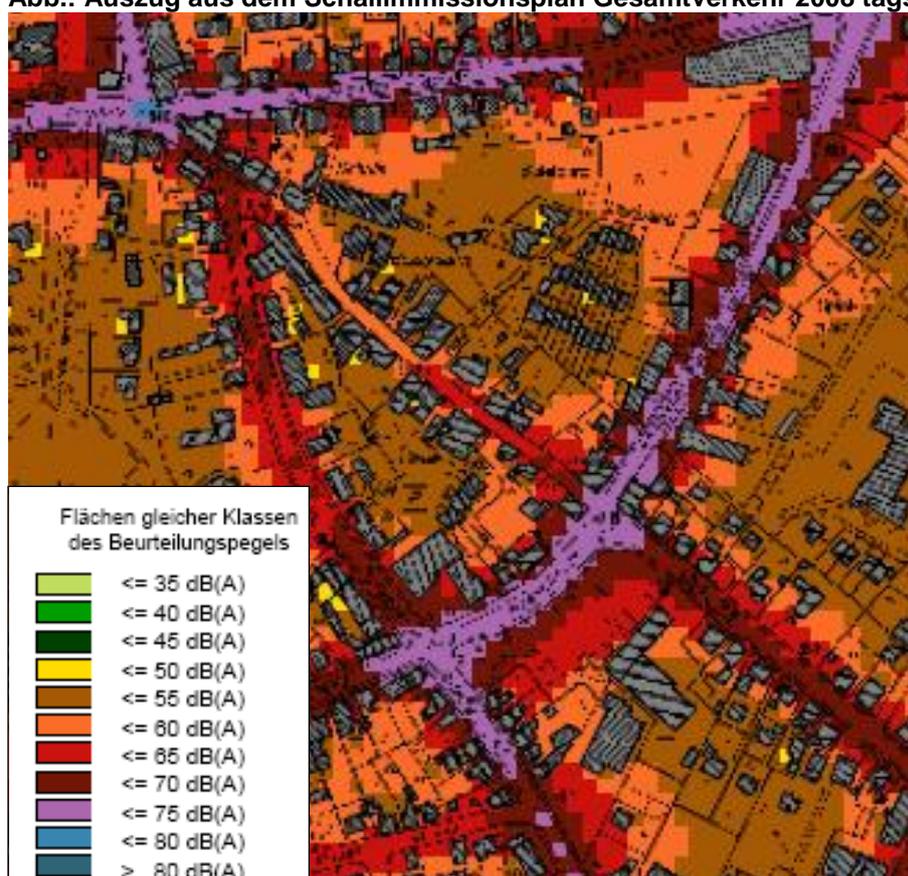
genehmigter Getränkehandel mit knapp 1.200 qm Verkaufsfläche. Beeinträchtigungen des Plangebiets durch Immissionen wie Lärm, Luftschadstoffe (Rauch, Ruß, Staub, Abgase u. Ä.), Gerüche, Erschütterungen, Licht, elektromagnetische Strahlungen u.Ä. aus gewerblichen Emissionsquellen können daher nicht ausgeschlossen werden. Beschwerden über anlagenbezogene Umwelteinwirkungen für das Plangebiet liegen hier allerdings nicht vor.

Die Belastung der den Getränkemarkt umgebenden Bebauung in der Gemengelage südlich des Hassebrock ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens zum Leergutlager schallgutachterlich geprüft worden. Dieses Schallgutachten ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ergänzt worden³. Im Ergebnis werden Lärmbelastungen zwischen 43 dB(A) und 59,2 dB(A) als Immissionspegel für die nahegelegene Wohnbebauung prognostiziert. Der am stärksten belastete Immissionsort würde sich gemäß der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans im Ergebnis der gutachterlichen Betrachtung auf der ehemaligen Betriebsfläche des Autohauses befinden, welches als Allgemeines Wohngebiet (WA) in die Schallschutzbetrachtung eingeflossen ist.

Vorbelastungen im Plangebiet Nr. III/H 20 durch verkehrliche Immissionen:

Immissionen durch Straßenverkehr wirken randlich auf die vorhandene Bebauung im Plangebiet vornehmlich entlang der Altenhagener Straße und entlang des Hassebrocks sowie entlang des südlichen Teils der Hillegosser Straße ein (siehe folgende Abbildungen).

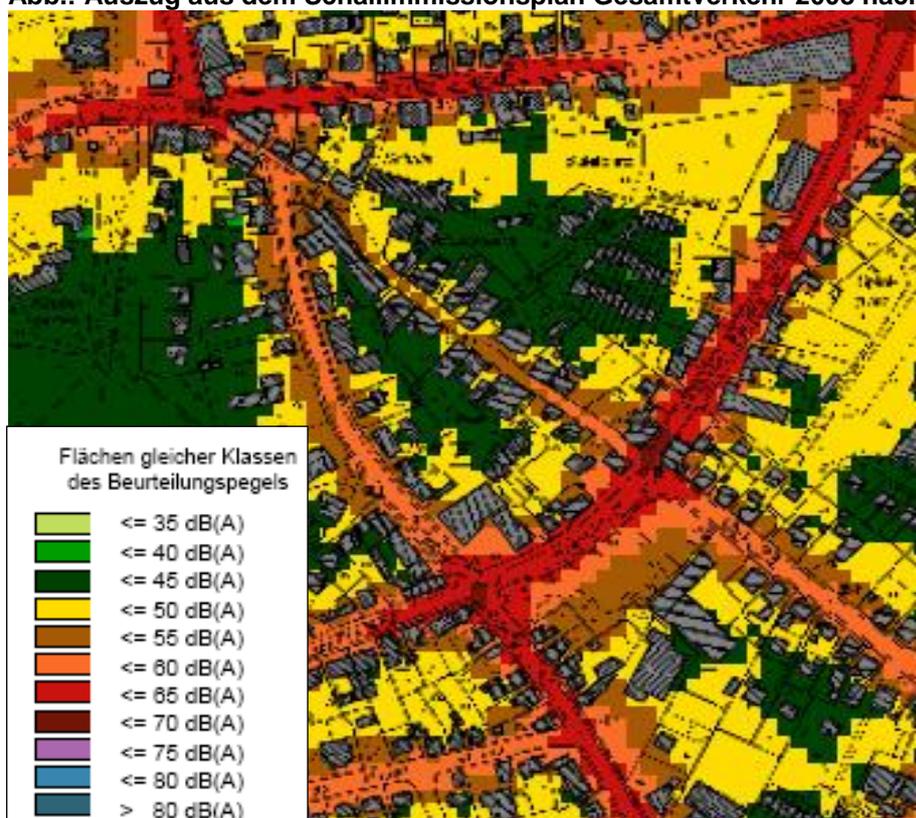
Abb.: Auszug aus dem Schallimmissionsplan Gesamtverkehr 2008 tags



Quelle: Stadt Bielefeld

³ Institut für Lärmschutz GmbH: Trinkgut-Getränkehandel an der Salzufler Straße. Ergänzung. Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen – Erweiterung“, Düsseldorf März 2011

Abb.: Auszug aus dem Schallimmissionsplan Gesamtverkehr 2008 nachts



Quelle: Stadt Bielefeld

Die Auszüge aus dem Schallimmissionsplan Gesamtverkehr 2008 der Stadt Bielefeld belegen die erhebliche Lärmbelastung im Umfeld der maßgeblichen Straßen Altenhagener Straße, Hassebrock und Hillegosser Straße. Die Schallimmissionspegel erreichen im Straßenumfeld bis zu 75/65 dB(A) tags/nachts.

Für das geplante Allgemeine Wohngebiet an der Hillegosser Straße, durch welches u.a. die Fläche des ehemaligen Kfz-Handels bzw. -reparaturbetriebs überplant wird, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) z.T. deutlich überschritten. Die Sanierungsgrenze von 70 dB(A) tags sowie die Schwellen der absoluten Unzumutbarkeit und der Gesundheitsgefährdung werden gebietsweise im Nahbereich erreicht. Die Orientierungswerte für Kern- und Mischgebiete von 65/55 dB(A) (Kerngebiete) bzw. 60/50 dB(A) (Mischgebiete) werden gebietsweise ebenfalls überschritten.

Gemäß Schallimmissionsplan Gesamtverkehr 2008 sind die Außenwohnbereiche (= Flächen außerhalb von Wohngebäuden, die in Ergänzung der Gebäudenutzung für eine das Wohnen ergänzende Nutzung im Freien geeignet und bestimmt sind, wie Gärten, Terrassen, Balkone und in ähnlicher Weise nutzbare sonstige Außenanlagen) der Bebauung östlich der Hillegosser Straße und südlich des Hassebrock mit Lärmpegeln zwischen 55 dB(A) und 65 dB(A) belastet. Außenwohnbereiche sind grundsätzlich nur tagsüber schutzwürdig. Während der Tagzeit ist ihre angemessene Nutzung allerdings nur gewährleistet, wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB(A) überschreitet. Dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung zu erwarten sind⁴.

⁴ Oberverwaltungsgericht NRW: Urteil vom 13.03.2008, 7 D 34/07.NE

Vorbelastungen im Plangebiet Nr. III/H 20 durch landwirtschaftliche Immissionen:

Im Plangebiet und in seinem näheren Umfeld befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe. Eine Vorbelastung des Plangebiets durch Emissionen der Landwirtschaft besteht daher nicht.

d) Hochwasserschutz

Im Plangebiet Nr. III/H 20 und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Überschwemmungsgebiete sind nicht festgesetzt. Auch im Umfeld sind keine Fließgewässer vorhanden, die ggf. zu Hochwasserproblemen führen könnten. Angrenzend an das Plangebiet verläuft im Nordwesten der Schlaudenbach. Dieser ist im Umfeld des Plangebiets verrohrt. Nordwestlich des Plangebiets verläuft die Lutter in mindestens 220 Meter Entfernung. Im Südosten befindet sich der Stieghorster Bach. Dieser ist jedoch mit einer Entfernung von mindestens 500 Meter in Bezug auf eine eventuelle Hochwasserproblematik ebenfalls nicht von Bedeutung.

e) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Die Abfälle des Ortskerns werden bereits getrennt für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und durch den Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt. Konflikte sind nicht bekannt. Das Plangebiet Nr. III/H 20 ist darüber hinaus an die im Umfeld vorhandenen Ver- und Entsorgungnetze angeschlossen.

Das solarenergetische Potenzial des Plangebiets, d.h. das Potenzial zur solarenergetischen Nutzung der Dachflächen im Plangebiet, ist vor dem Hintergrund der weitgehend realisierten, teilweise dichten Bebauung vermindert.

f) Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat auf Basis der derzeit vorliegenden Unterlagen festgestellt, dass keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich sind. Es ist keine Kampfmittelgefährdung bekannt, die zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt. Eine Kampfmittelgefährdung bzw. Bombenblindgänger können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, da eine Luftbildauswertung für Teile des Plangebiets nur bedingt durchgeführt werden konnte. Teilweise verhinderten Schatten und Bewuchs sowie die schlechte Bildqualität eine Aussage über mögliche (weitere) Blindgängereinschläge.

3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

a) Lage und Freiraumstruktur, Biotoptypen

Das **Gebiet des Bebauungsplans Nr. III/H 20** wird wie folgt genutzt:

- Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die Art der baulichen Nutzung ist in dem zentralörtlichen Kernbereich gemischt. Zusätzlich finden sich einzelne Gewerbebetriebe im Plangebiet. Südlich des Hassebrock und an der Bischof-Meinwerk-Straße grenzen Wohngebiete an den eigentlichen Kernbereich. Eine Kirche, Verwaltungsgebäude sowie eine Schule tragen weiter zur funktionalen Bedeutung des Plangebiets als Ortskern bei.

- Im Kernbereich sind die Hofbereiche der Gebäude vielfach mit Nebengebäuden bebaut und versiegelt. Westlich der Hillegosser Straße und östlich der Salzufler Straße nimmt der Anteil an nicht versiegelten privaten Grünflächen mit sinkender Nutzungsintensität zu.
- Nennenswerter und erhaltenswerter Gehölzbestand existiert entlang des Hassebrock auf dem Lindenplatz, entlang der Straßen sowie teilweise auf den privaten Grundstücken. Zu nennen ist bspw. die alte Hofstelle nördlich der Kirche an der Hillegosser Straße.
- Mit dem Lindenplatz befindet sich eine öffentliche Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend findet sich die Jahnwiese als weitere öffentliche Grünfläche im Ortskern Heepen.

b) Fauna

Gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung stellen im Plangebiet insbesondere der z.T. alte Gehölzbestand sowie die Gebäude ggf. geeignete Habitate und Lebensräume für Fledermaus- und Vogelarten dar.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach dieser Liste sind für das Messtischblatt 3917 (Bielefeld) in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken sowie Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen 14 Fledermausarten, der Kleine Wasserfrosch und der Kammmolch, die Zauneidechse sowie 20 Vogelarten aufgeführt (siehe auch Anlage 1 der artenschutzrechtlichen Prüfung).

Aufgrund ihrer spezifischen Lebensraumansprüche können gemäß o.g. Artenschutzrechtlicher Prüfung i.W. folgende Fledermaus- und Vogelarten grundsätzlich im Plangebiet vorkommen:

Fledermäuse

- Braunes Langohr
- Breitflügelfledermaus
- Wasserfledermaus
- Teichfledermaus
- Fransenfledermaus
- Große Bartfledermaus
- Großer Abendsegler
- Großes Mausohr
- Kleine Bartfledermaus
- Kleiner Abendsegler
- Rauhautfledermaus
- Zwergfledermaus
- Zweifarbfledermaus

Vögel

- Mehlschwalbe
- Schleiereule
- Turmfalke
- Waldohreule.

Basierend auf einem Presseartikel wird eine Fichtengruppe in etwa 100 m Entfernung vom Tieplatz im Winter als Schlafgemeinschaft von mehreren Waldeulen genutzt. Sonstige Hinweise auf das tatsächliche Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet liegen nicht vor.

3.3 Schutzgut Boden

a) Topographie

Das Gelände des Plangebiets ist relativ eben und fällt lediglich leicht mit einem Gefälle von gut einem Prozent um insgesamt nur ca. 5 Meter nach Norden ab.

b) Böden

Gemäß Bodenkarte NRW⁵ stehen im überwiegenden Teil des Plangebiets schluffige bis tonige Lehmböden als Pseudogley, z.T. Braunerde-Pseudogley, teilweise steinig, an. In der lehmigen Deckschicht besteht eine mittlere Wasserdurchlässigkeit, im tonigen Untergrund ist sie nur noch sehr gering. Stellenweise steht mittlere Staunässe bis in den Oberboden. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen⁶ treffen auf diese Böden nicht zu. Eine Teilfläche im Südosten ist durch mittel- bis tiefgründige stark sandige Lehmböden als Pseudogley-Braunerde, z.T. steinig, geprägt. Sie zeichnen sich durch eine mittlere Wasserdurchlässigkeit und eine schwache Staunässe im Unterboden aus. Diese Böden sind aufgrund ihrer Fruchtbarkeit landesweit als schützenswert in NRW (Stufe 1) kartiert worden.

c) Altlasten

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich die im Altdeponienverzeichnis unter der Nummer AA 140 aufgeführte Altablagerung (Verfüllung eines ehemaligen Sieks mit Boden und Bauschutt mit einer Mächtigkeit von ca 2,0 m etwa aus dem Jahr 1972). Beeinträchtigungen des Plangebiets liegen nach früheren Boden- und Bodenluftuntersuchungen nicht vor.

3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen. Der Schlaudenbach verläuft westlich der überplanten Fläche in ca. 50 m Entfernung und grenzt im Bereich der Alten Vogtei am Tieplatz an das Plangebiet⁷. Er ist ab Alter Postweg – Schulzentrum – verrohrt und fließt in nordöstlicher Richtung in Richtung Lutter.

Weder das Plangebiet selbst, noch das nahe Umfeld liegen in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Die im Plangebiet weitgehend anstehenden tiefgründigen, schluffigen Lehmböden überdecken wirksam die Grundwasserleiter. Das Grundwasser steht laut Bodenkarte NRW mehr als 2 Meter unter Grund. Die Böden sind geprägt von einer mittleren Wasserdurchlässigkeit, stellenweise tritt schwache Staunässe im Unterboden auf. Die Empfindlichkeit des Plange-

⁵ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

⁶ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

⁷ Stadt Bielefeld: Internetseite des Online-Kartendienstes der Stadt Bielefeld.

biets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

3.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. III/H 20 ist durch die bestehende Versiegelung und die vorhandene Bebauung den Siedlungsklimatopen zuzuordnen, die sich gegenüber Freiflächenklimatopen durch gestörte Durchlüftungs- und Austauschvorgänge, eine entsprechend erhöhte Immissionsbelastung, höhere mittlere Temperaturen sowie stärkere Temperaturschwankungen auszeichnen.

Aufgrund seiner zentralen Lage im Innenbereich und der zum Teil dichten umgebenden Bebauung sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld keine überörtlich bedeutsamen Kaltluftentstehungsgebiete bzw. -schneisen vorhanden. Der innerstädtische Lindenplatz wird als hoch klimaempfindliche Grünfläche eingestuft. Die Fläche hat eine örtliche Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den damit einhergehenden Luftaustausch. Die direkt an das Plangebiet grenzende Jahnwiese wird zwar nicht als hochklimaempfindlich eingestuft, hat jedoch aufgrund kleinklimatischer Kühleffekte für Aufenthaltssuchende sowie für die Wohnnachbarschaft (u.a. Schattenspende durch Bäume, nächtlicher Luftaustausch) eine kleinräumliche Bedeutung. Die bebauten Flächen im Plangebiet verfügen u.a. abhängig von ihrer baulichen Dichte und der Nähe zu den den Stadtteil umgebenden Grünflächen über keinen bis einen sehr hohen (bis 2,7 Grad Celsius) Kühleffekt⁸. Sie werden insgesamt als nur gering klimaempfindlich eingestuft.

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. Luftschadstoffe wie Stickstoffmonoxid/Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Sowohl im Bestand als auch in der Prognose ist laut überschlägiger Immissionsberechnung der Stadt von einer mittleren NO₂-Belastung von bis zu 28 µg/m³ im Einwirkungsbereich der Altenhagener Straße auszugehen. Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden somit eingehalten.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahrzehnten bebaut und liegt innerhalb des Siedlungsraums. Es wirkt nicht in den freien Landschaftsraum. Das Ortsbild ist insbesondere aufgrund der verschiedenartigen Gebäude- und städtebaulichen Typologien heterogen (siehe auch Kapitel 3.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter). Innerhalb des Plangebiets befinden sich insbesondere im Kreuzungsbereich von Hillegosser Straße und Hassebrock sowie entlang des Hassebrocks am Lindenplatz alte, prägende Bäume, vorwiegend Linden.

3.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Das Plangebiet stellt sich als überwiegend bebaut dar. Gebäude- und städtebauliche Strukturen im Plangebiet sind heterogen. Innerhalb der einzelnen Straßenzüge lassen sich Gemeinsamkeiten erkennen. Die Hillegosser Straße ist in ihrer östlichen Bauzeile nördlich des Hassebrock von dreigeschossigen Satteldachgebäuden geprägt, während die kleinteilige

⁸ Stadt Bielefeld: Internetseite des Online-Kartendienstes der Stadt Bielefeld.

Bebauung der Salzufler Straße teilweise noch mit historischer Bausubstanz durchsetzt ist. Entlang des Hassebrock finden sich i.W. dreigeschossige Gebäude mit unterschiedlichen Gestaltungsmerkmalen.

Im Plangebiet befinden sich folgende Baudenkmäler:

- Alte Vogtei am Tieplatz und
- Bezirksamt Heepen am Amtsplatz.

4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Auf Grundlage der geänderten Planvorgaben im neuen Bebauungsplan realisierte Vorhaben können Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter im Bebauungsplangebiet Nr. III/H 20 und im Umfeld allgemein in der Bauphase und/oder in der Nutzungsphase haben.

a) Kurzfristige Belastungen und Auswirkungen in der Bauphase

Das Bebauungsplangebiet ist vollständig erschlossen und bereits überwiegend bebaut, so dass räumlich und zeitlich nur sehr begrenzte Belastungen und Auswirkungen in der Bauphase für die Anlieger zu erwarten sind. Die Auswirkungen in der Bauphase bestehen aus dem bei derartigen Bauvorhaben üblichen Maß an Lärm, Staub und Abgasen durch Bautätigkeit, Fahrzeugverkehr etc. Möglicher Baustellenverkehr kann über die bestehenden Straßen unproblematisch abgewickelt werden. In der Bauphase sind Ablagerungen von Baumaterialien und Müll v.a. auf den Freiflächen im Umfeld zu unterbinden.

b) Langfristige Auswirkungen

Die langfristigen Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung im Hinblick auf den derzeitigen Umweltzustand sind gering. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und vollständig erschlossen. Neubauvorhaben betreffen fast ausschließlich brachgefallene Flächen, die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Grundsätzlich besteht die gesetzliche Verpflichtung, mögliche Folgen aus Umweltsicht soweit wie möglich bzw. sinnvoll durch Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu mindern und ggf. durch Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Rechtslage zu kompensieren.

Im folgenden Abschnitt wird - jeweils schutzgutbezogen - **die Entwicklung des Umweltzustands** beschrieben, die bei einer Realisierung der vorgesehenen Planung zu erwarten ist. Zusammenfassend wird zum Vergleich in Kapitel 4.9 die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands gegenübergestellt, die sich ergeben würde, wenn auf die Aufstellung dieses Bebauungsplans verzichtet wird.

Die Auswirkungen stehen in komplexer **Wechselwirkung** zwischen den Schutzgütern Mensch, Natur und Landschaft, Wasser sowie Luft und Klima.

4.1 Schutzgut Mensch

a) Allgemeine Auswirkungen

Der Mensch kann durch weitere Vorhaben im Plangebiet unmittelbar betroffen sein

- als Alteigentümer, Pächter/Mieter oder Nachbar, der durch eine weitere bzw. veränderte Bebauung und Nutzungsstruktur eine Veränderung in seinem bisherigen Lebensumfeld erfährt;
- als Nutzer und Besucher des Ortskerns durch weitere Bebauung, ein verändertes und ggf. erweitertes Spektrum an Nutzungsarten und durch ein ggf. umgestaltetes städtebauliches Erscheinungsbild.

Der Bebauungsplan dient der bestandsorientierten und behutsamen Überplanung des Ortskerns. Prägende städtebauliche Merkmale werden aufgegriffen und im Bebauungsplan ebenso wie städtebaulich wirksame Gehölz- und Grünstrukturen festgesetzt. Die Nachverdichtungs- und Neubaumöglichkeiten werden im Vergleich zum Bebauungskonzept des alten Bebauungsplans teilweise planerisch gemindert. Die bestandsorientierte Bebauungsplanung hat daher voraussichtlich keine negativen allgemeinen Auswirkungen auf den Menschen.

b) Ortsrandlage und Naherholung

Aufgrund seiner Funktion als Ortszentrum besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für die landschaftsorientierte Naherholung. Mit der Jahnwiese und dem Lindenplatz sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld zwei Grünflächen vorhanden, die als Sport- und Spielwiese (Jahnwiese) und aufgrund des vorhandenen Baumbestands attraktiv sind und von der Bevölkerung zur Naherholung genutzt werden.

Der Lindenplatz wird im derzeit gültigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Überplanung sieht eine Rücknahme der Grünfläche zu Gunsten einer Teilfläche des Mischgebiets vor. Von dieser Überplanung ist eine heute versiegelte Fläche betroffen, die als öffentlicher Parkplatz genutzt wird. Die Auswirkungen auf die öffentliche Grünfläche werden durch den weitgehenden Erhalt der Bäume und der Zugänge in den Park begrenzt. Der neue Gebäudekörper kann darüber hinaus teilweise lärmindernd für potenzielle Besucher der Grünfläche wirken und den Platz im Eingangsbereich in den Ortskern Heepen städtebaulich fassen. Im nachgelagerten Umsetzungsverfahren ist die Anpassung der Grünfläche an die veränderte städtebauliche Situation insbesondere im Hinblick auf eine veränderte Wegeführung zu klären.

Die Jahnwiese befindet sich zwar in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet, wird von den Vorgaben des Bebauungsplans jedoch nicht erfasst. Sie übernimmt weiterhin ihre Verbindungsfunktion zwischen den verschiedenen Teilbereichen des zentralen Versorgungsbezugs, d.h. zwischen den Nahversorgern an der Amtmann-Bullrich-Straße und dem eigentlichen zentralörtlichen Kern. Zudem ist die Wiese weiterhin als Spiel- und Freizeitfläche insbesondere für Kinder und Jugendliche nutzbar.

c) Immissionsschutz

Umgang mit gewerblichen Immissionen:

Umwelteinwirkungen durch den Werkstattbetrieb des Autohauses an der Hillegosser Straße werden aufgrund der Standortaufgabe und der planmäßigen Nachnutzung der Fläche als Wohngebiet vollständig entfallen.

Es sind allerdings Emissionen insbesondere durch den benachbarten Getränkehandel an der Salzufler Straße zu erwarten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das zum Getränkefachmarkt gehörende Leergutlager sind schädliche Umwelteinwirkungen für die benachbarte Wohnbevölkerung durch Lärm untersucht worden⁹. Die letzte bauliche Erweiterung des Getränkemarkts im Jahr 2005 konnte im Ergebnis nur auf Grundlage schalltechnischer Gutachten und unter Bedingungen und Auflagen realisiert werden. Diese Auflagen werden i.W. im Rahmen der Sonderregelungen nach § 1 (10) BauGB (Fremdkörperfestsetzung) für den Getränkemarkt berücksichtigt.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. III/H 20 ist das Gutachten ergänzt worden¹⁰. Betroffen von den Emissionen des Getränkemarkts sind i.W. die Wohnbauflächen, die als Nachnutzung des ehemaligen gewerblichen Standorts an der Hillegosser Straße vorbereitet werden. Die maßgeblichen Immissionen sind im Hinblick auf eine ergänzende Wohnbebauung gutachterlich geprüft worden.

Der Bebauungsplan enthält im Ergebnis keine Vorgaben für Maßnahmen zum Umgang mit den gewerblichen Emissionen. Der Orientierungswert nach der DIN 18005 sowie der Richtwert nach der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete werden mit einer prognostizierten maximalen Belastung von 59,2 dB(A) überschritten. Die künftige Wohnbebauung auf dem Gelände des ehemaligen Kfz-Betriebs ist somit in der bestehenden Gemengelage tags den Emissionen des Getränkehandels ausgesetzt.

Die prognostizierten verbleibenden Orientierungswert- und Immissionsrichtwert-Überschreitungen liegen insgesamt unterhalb der Obergrenzen der Werte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist. Gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB sind nach den Maßstäben der Regelwerke damit auch ohne Umsetzung einer Lärmschutzwand möglich. Auch die von der Rechtsprechung allgemein angenommene Schwelle der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags wird unterschritten. Eine derartige Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist grundsätzlich von der TA Lärm für Situationen in Gemengelagen gedeckt (Zwischen- bzw. Zielwertbildung in Gemengelagen nach 6.7 der TA Lärm). Zur Wahrung der Transparenz und zur Information der Betroffenen ist der durch Gewerbelärm vorbelastete Bereich im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Umgang mit verkehrlichen Immissionen:

Die Belastung durch Straßenverkehrslärm ist bereits heute gegeben. Durch den Bebauungsplan wird keine ggf. näher an die Straße heranrückende Bebauung vorbereitet. Für die derzeit unbebauten Flächen an der Hillegosser Straße gegenüber der Einmündung der Theodor-Heuss-Straße besteht bereits heute Baurecht für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB. Die vorliegende Bebauungsplanung trägt daher nicht zu einer ggf. maßgeblichen Verschärfung der Situation bei.

Das Plangebiet ist überwiegend mit an den Straßen orientierten Gebäudekörpern bebaut. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht realistisch. Als Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet kommen daher vorrangig Maßnahmen des **passiven Schallschutzes** in Betracht. Zu diesen zählen eine vertikale Gliederung der gemischten Bauflächen ebenso wie das Festsetzen von Anforderungen an die Schalldämmmaße der verwendeten Bauteile und -materialien.

⁹ Institut für Lärmschutz: Schallschutzgutachten für die Errichtung eines Leergutgatters an einem vorhandenen SB-Markt an der Salzufler Straße in Bielefeld. Düsseldorf, Januar 2005

¹⁰ Institut für Lärmschutz GmbH: Trinkgut-Getränkehandel an der Salzufler Straße. Ergänzung. Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen – Erweiterung“, Düsseldorf März 2011

In den besonders lärmbelasteten Erdgeschosszonen der zentralen Teilflächen an Salzufler Straße und Hillegosser Straße finden sich heute vorwiegend Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsbetriebe und -nutzungen. Diese Teilflächen im Plangebiet sollen im Wesentlichen als Kern- bzw. Mischgebiet festgesetzt werden, in denen das Wohnen im Erdgeschoss lediglich ausnahmsweise zulässig ist. Diese vertikale Gliederung der Art der baulichen Nutzung trägt somit auch den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung.

Im Bebauungsplan wird als Maßnahme des passiven Schallschutzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB textlich geregelt, dass bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen im Rahmen eines schalltechnischen Nachweises gemäß VDI RL 2719 darzulegen ist, dass bestimmte Innenraumpegel abhängig vom bestehenden Gebietstyp sowie der geplanten Nutzung erreicht werden. Ein derartiger Nachweis ist gemäß VDI Richtlinie 2719 zu führen.

Der Ortskern Heepen stellt einen wichtigen Dienstleistungs- und Arbeitsstandort dar, darüber hinaus wird in den Gebäuden vielfach auch gewohnt. Gesundes Wohnen ist grundsätzlich auch in Mischgebieten möglich, da das Wohnen eine in einem Mischgebiet allgemein zulässige Nutzungsart darstellt. Entsprechend der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ist eine Belastung von bis zu 60 dB(A) tags in einem Mischgebiet zumutbar. Es wird somit im Ergebnis auf die gemäß Schallimmissionsplan der Stadt Bielefeld aus dem Jahr 2008 maßgebliche Verkehrslärmbelastung von 60 dB(A) bis 75 dB(A) tags abgestellt (= maximale Belastung tags im Ortskernbereich): In den entsprechenden Bereichen sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu prüfen. Ein Auszug aus dem Schallimmissionsplan Gesamtverkehr 2008 wird unter den Hinweisen auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt. Die genannte VDI-Richtlinie kann bei der Stadt Bielefeld eingesehen werden.

Die einzuhaltenden Innenraumpegel sind abhängig von dem geplanten Baugebietstyp sowie der konkreten geplanten Nutzung. Aufgrund des weitgehend realisierten Bau- und Nutzungsbestands wird auf die gemäß VDI Richtlinie vorgesehenen höheren Innenraumpegel abgestellt.

Durch eine angepasste Bauausführung der Neubauten können auch die den Wohngebäuden zugeordneten Außenwohnbereiche an der Hillegosser Straße (Terrassen und Balkone u.ä.) ähnlich wie bei den bestehenden Wohngebäuden nach Süd/Südost orientiert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Lärmbelastung nicht über die maßgebliche Belastung von 62 dB(A) hinausreicht. Eine solche Belastung darf zur Gewährleistung einer störungsfreien Kommunikation nicht überschritten werden.

Die Planung erfasst ein bestehendes, bebautes Gebiet, das teilweise erheblich durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Die idealtypischen Lärmbelastungswerte können im Bestand und in der Planung nur in Teilbereichen eingehalten werden. Insgesamt wird vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Überplanung erwartet, dass durch die Vorgaben zum Schallschutz im Bebauungsplan die Belastung mit Immissionen angemessen berücksichtigt werden kann.

d) Hochwasserschutz

Der Bebauungsplan führt nicht zu einer eventuellen Gefährdung des Schutzguts Mensch bzw. seines Eigentums durch überlaufendes Niederschlagswasser etc. Angesichts der baulichen Verdichtung, des hohen Maßes an versiegelter Fläche und der teilweise bestehenden gewerblichen Nutzungen kann für die einzelnen Gebäude und Bauvorhaben eine Konzeption für die Regenwasserrückhaltung und -versickerung nur angeregt, nicht jedoch planerisch festgesetzt werden.

e) **Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung**

Negative Umweltauswirkungen des künftigen Bebauungsplans Nr. III/H 20 auf Abfallwirtschaft und Ver- und Entsorgung werden aufgrund der zu erfüllenden technischen Anforderungen nicht erwartet.

Im Hinblick auf die Entsorgung von **Schmutz- und Niederschlagswasser** für mögliche Neubauten bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten auf heute un bebauten Flächen im Innenbereich ist im Rahmen künftiger Umsetzungsplanungen die Leistungs- und Aufnahmefähigkeit der vorhandenen Kanalisation zu prüfen. Insbesondere im Bereich des vorhandenen Mischwasserkanals in der Bischof-Meinwerk-Straße sind ggf. weitergehende Prüfungen erforderlich. Für die Anforderung der Entwässerung sind unter Umständen ergänzend privatrechtliche Regelungen (z.B. über Grundbucheinträge) erforderlich. Dies betrifft u.a. die Fläche des ehemaligen Kfz-Betriebs, die für eine ergänzende Wohnbebauung vorgesehen ist. Hierbei sind die Topographie des Geländes sowie die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanäle zu beachten. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadtentwässerung und ggf. betroffenen Nachbarn wird daher empfohlen.

Die voraussichtliche Ausrichtung der **Wohngebäude an der südlichen Hillegosser Straße** mit ihren lärmempfindlichen Räumen nach Osten ist dem Bestand sowie den Anforderungen des Immissionsschutzes geschuldet, aus energetischen Gründen allerdings nicht optimal. Die Belange der Energieeffizienz in der Bauausführung stehen den Belangen des Orts- und Straßenbilds sowie des Lärmschutzes teilweise konträr gegenüber. Bei der Umsetzungsplanung können im Sinne eines Beitrags zum Klimaschutz und zur Energieeffizienz andere erneuerbare Energieträger eingesetzt werden (bspw. Geothermie), die über die passive Solarenergienutzung hinausreichen. Zwar besteht in dem weitgehend bebauten Gebiet insgesamt ein vermindertes solarenergetisches Potenzial zur Nutzung der Dachflächen. Anlagen für eine Nutzung regenerativer Energien, insbesondere Anlagen zur Solarenergienutzung werden dennoch empfohlen. Bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern sind darüber hinaus die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten.

f) **Kampfmittel**

Kampfmittelvorkommen und Bombenblindgänger können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind daher mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

4.2 **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Eine Beeinträchtigung der Naturschutzgebiete, der gesetzlich geschützten bzw. im Biotopkataster NRW als schutzwürdig geführten Biotope im weiteren Umfeld des Plangebiets durch die vorliegende Bauleitplanung wird vor dem Hintergrund der Planungsziele und der räumlichen Distanz nicht gesehen.

Im Bebauungsplan werden für Flora und Fauna bedeutsame Gehölzbestände auf den privaten Grundstücken (erstmalig) zum Erhalt festgesetzt. Insbesondere alter Baumbestand und alte Gebäude stellen im Plangebiet einen potenziellen Lebensraum für Vogel- und Fledermausarten dar. Durch Festsetzungen zum Erhalt der Gehölze wird u.a. auch artenschutzfachlichen Belangen Rechnung getragen.

Zusätzlich werden Hinweise auf das Textblatt zur Plankarte des Bebauungsplans aufgenommen, in dem auf präventive Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen hingewiesen wird, sollten Gehölze und Gebäude entfernt bzw. verändert werden. Hierbei handelt es sich um folgende Hinweise:

- *Bei einer geplanten Beseitigung von Bäumen ist ab einem Stammdurchmesser von 0,3 m ein Fledermausexperte hinzuzuziehen, der den Baumbestand auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren und deren Besatz überprüft. Potenzielle, nicht besetzte Fledermausquartiere werden fachgerecht verschlossen, um ein Einwandern von Tieren bis zur Fällung zu verhindern.*
- *Bei geplanten Gebäudeabrissen oder geplanten baulichen Veränderungen an Fassadenverkleidung, Dach oder Dachboden ist ein Fledermaus- und Vogelexperte hinzuzuziehen. Dieser kontrolliert den Besatz potenzieller Fledermausquartiere und überprüft das Gebäude auf das Vorhandensein von Mehlschwalbennestern sowie Spuren der Nutzung als Brutstandort insbesondere durch die Arten Schleiereule und Turmfalke.*
- *Bei Hinweisen auf die Nutzung von Gebäuden durch Brutvögel oder Fund von Fledermäusen bzw. Hinweisen auf Fledermausquartierstandorte in oder an Gebäuden und Bäumen ist die untere Landschaftsbehörde zur Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen hinzuziehen.*
- *Ist eine Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich, so sind diese gleichwertig zu ersetzen. Das Ersatzhabitat ist nach Möglichkeit vor der Beseitigung der Fortpflanzungsstelle herzustellen.*

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass falls vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Landschaftsgesetzes NRW zu beachten sind. Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebundener brütender Vogelarten (01. März - 30. September) zu beseitigen.

Sofern diese Maßnahmen im Rahmen einer konkreten Umsetzung berücksichtigt werden, können Beeinträchtigungen der potenziell betroffenen Arten soweit verringert werden, dass die jeweilige lokale Population der Arten in ihrem derzeitigen Erhaltungszustand gesichert bleibt. Die ökologische Funktion der Lebensstätte bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt.

Zu beachten ist neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren grundsätzlich auch die Beachtung der Artenschutzbelange im Rahmen der Umsetzung bei den einzelnen Bauvorhaben, insbesondere auf das Tötungsverbot wird hingewiesen. Auf der Ebene der Bauleitplanung können jedoch nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthaltungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19 (1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

4.3 Schutzgut Boden

a) Böden

Das vorliegende Plangebiet bildet den Ortskern Heepens und ist bereits seit vielen Jahren bebaut, die Flächen sind weitgehend versiegelt. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme der Böden ist vor langer Zeit getroffen worden, Bodeneingriffe sind bereits erfolgt. Es

ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Böden und auch ihre Fruchtbarkeitsfunktion inzwischen überprägt worden sind.

b) Altlasten

Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, bei Bau-maßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Arbeiten auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

Insgesamt bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans aus Sicht der Belange des Bodenschutzes und aufgrund möglicher Altlasten.

4.4 Schutzgut Wasser

Eine Beeinträchtigung des nordwestlich des Plangebiets verlaufenden, verrohrten Schlangenbachs wird vor dem Hintergrund der Planungsziele und des Abstands nicht gesehen.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die vorliegende Bauleitplanung bereitet somit keine Neuversiegelung in ggf. maßgeblichem Ausmaß vor. Es werden daher keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildungsrate erwartet.

Die in großen Teilen des Plangebiets anstehenden tiefgründigen Lehmböden überdecken wirksam die Grundwasserleiter. Eine Gefährdung durch eventuelle Verschmutzung durch die vorliegende Planung wird aufgrund der Bestandsorientierung sowie der vorhandenen bzw. zulassungsfähigen Nutzungen nicht erwartet. Der hohe Grundwasserflurabstand ermöglicht grundsätzlich die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort. Das Plangebiet ist jedoch weitestgehend mit teilweise kerngebietstypischen Nutzungen bebaut und daher versiegelt, so dass im Bebauungsplan keine Regelung zum Umgang mit Niederschlagswasser getroffen wird. Auf die Möglichkeiten, den Oberflächenabfluss z.B. durch Dachbegrünung oder durch wasserdurchlässige Flächenbefestigungen zu reduzieren, wird ergänzend hingewiesen.

4.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet ist heute bereits den Siedlungsklimatopen zuzuordnen. Neubauten können grundsätzlich zu einer stärkeren Verdichtung und somit zu einer geringeren Ausdehnung der Luft führen. Gleichzeitig wird auch der Kühlungseffekt des bebauten Gebiets geringer. Die vorliegende Bauleitplanung räumt jedoch nur vereinzelt Nachverdichtungsmöglichkeiten ein, die über das heute bestehende Baurecht hinausreichen. Die Festsetzungen zur überbaubaren Fläche erfolgen bestandsorientiert und verhindern eine übermäßige Verdichtung.

Die im Ursprungsplan festgesetzte hochklimaempfindliche Grünfläche am Lindenplatz wird im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung randlich teilweise überplant. Die Überplanung betrifft jedoch die bereits versiegelte, öffentliche Parkplatzfläche im Nordosten des Lindenplatzes. Diese mögliche Bebauung wird in Folge der bereits vorhandenen versiegelten Fläche und des nur kleinen Baufensters eine nur geringfügige Temperaturerhöhung im unmittelbaren Umfeld bewirken. Die bodennahe Belüftung wird wegen des umliegenden Gebäudebestands nicht behindert, so dass die Auswirkungen insgesamt nicht umwelterheb-

lich sind. Es ist davon auszugehen, dass der Lindenplatz seine klimatischen Funktionen und seine begünstigende mikroklimatische Wirkung weitgehend weiter übernehmen kann.

Die vereinzelt geplanten Nachverdichtungen werden insgesamt keine umwelterheblichen stadtklimatischen Nachteile für das Gesamtgebiet sowie für einzelne Teilbereiche bedingen.

In der Prognose ist laut überschlägiger Immissionsberechnung nicht von einer Erhöhung der für den Bestand ermittelten mittleren NO_2 -Belastung von bis zu $28 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Einwirkungsbe- reich der Altenhagener Straße auszugehen. Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden somit auch in der Prognose eingehalten.

4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der Bestandsüberplanung sind keine nachteiligen verbleibenden Auswirkungen erkennbar. Wirksame Höhenbegrenzungen und Gestaltungsvorgaben mindern den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild und beugen unmaßstäblichen Neubauten im Sinne des Plan- konzepts des Ursprungsplans Nr. III/H 1.2 vor. Stadtbildprägende Bäume auf privaten Flä- chen werden zum Erhalt festgesetzt. Durch die Überplanung werden sich im Ergebnis keine wesentlichen Veränderungen im heutigen Ortsbild ergeben.

4.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Von der Bauleitplanung werden zwei Baudenkmäler erfasst. Die Regelungen zur überbauba- ren Fläche durch Baulinien und Baugrenzen, zur Höhe der baulichen Anlagen und die Fest- setzungen zur Dachgestalt und zur Geschossigkeit auch im Umfeld der Gebäude tragen den Zielen des Denkmalschutzes Rechnung.

Durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses am Amtsplatz wird der Bereich lang- fristig überprägt: Das bislang an den Platz grenzende historische Gebäude (Altes Depen- brok'sches Haus) wird entfallen, ein Neubau soll errichtet werden. Die gesamte Platz- situation wird eine andersartige visuelle Prägung erhalten, der Platz selbst andersartig gefasst werden. Über die Festsetzungen des Bebauungsplans zu überbaubaren Flächen soll das Denkmal des Amtshauses freigestellt bleiben. Die Höhenvorgaben des Bebauungsplans begrenzen den Neubau, damit das Denkmal nicht von diesem überragt wird. Eine Abstim- mung im Hinblick auf die Belange des Denkmalschutzes im Zuge künftiger Genehmigungs- und Umsetzungsverfahren wird ergänzend empfohlen.

Daneben wird vorsorglich auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4.8 Wechselwirkungen

Die gemäß Anlage zum BauGB methodisch getrennt nach den verschiedenen Schutzgütern ermittelten Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. III/ H 20 betreffen das komplexe Wir- kungsgefüge der Umwelt und des Naturhaushalts. Wechselwirkungen zwischen unterschied- lichen Umweltauswirkungen sind daher in die Betrachtung einzubeziehen.

In den Kapiteln 4.1 bis 4.7 wurde bereits auf Wechselwirkungen und Verflechtungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen eingegangen. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen durch zusätzlich mögliche Wechselwirkungen wird im Plangebiet nicht gesehen.

4.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

4.9.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

Die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans Nr. III/H 20 verfolgen das Ziel, für den Ortskern Heepen einen städtebaulichen Rahmen zu schaffen, der den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt entspricht. Die Festsetzungen erfolgen bestandsorientiert und bedeuten eine Abkehr von dem bisher sehr viel mehr urbanerem Plankonzept des bestandskräftigen Bebauungsplans. Prägende Bäume und Gehölzstrukturen werden (teilweise erstmals) zum Erhalt festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. In den Kapiteln 4.1 bis 4.8 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen erläutert und nach dem derzeitigen Planungsstand bewertet.

Die Überplanung führt insgesamt nur zu geringfügigen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter. Durch die teilweise Überplanung der öffentlichen Grünfläche des Lindenplatzes kann eine weitere Bebauung lokal zu Auswirkungen auf die Wahrnehmung und Gestaltung und somit auch die Bedeutung der Grünfläche für die Naherholung und zu Auswirkungen auf das kleinräumliche Klima führen. Aufgrund der bestandsorientierten Planung und der bereits seit Jahren bestehenden Bodeninanspruchnahme und Bebauung sind die Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans insgesamt allerdings gering.

4.9.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern das Planungsziel nicht umgesetzt wird, gilt für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. III/H 20 weiterhin der Bebauungsplan III/H 1.2 bzw. das Plangebiet ist als unbepannter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten. Die Auswirkungen auf Flora und Fauna sowie die zu erwartende Versiegelung mit negativen Auswirkungen auf Boden, Wasser und lokales Klima sind mit den Auswirkungen bei Durchführung der Planung vergleichbar.

Bei Verzicht auf die Neu- bzw. Erstaufstellung des Bebauungsplans werden die beschriebenen Auswirkungen auf den Lindenplatz insbesondere auf das lokale Klima und der Zugänglichkeit in den Park teilweise gemindert. Gleichzeitig entfallen jedoch auch die positiven Auswirkungen auf das Ortsbild und den Immissionsschutz. Bei Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung können gemäß rechtskräftigem Altplan eine weitere Überformung der teils noch vorhandenen historischen Bausubstanz und des historischen Stadtgrundrisses sowie unmaßstäbliche Neubauten nicht verhindert werden.

5. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß § 21 (1) BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. In den Kapiteln 4.1 bis 4.7 ist bereits auf entsprechende

Maßnahmen sowie auf Minderungsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft sowie in den Wasserhaushalt im Plangebiet eingegangen worden.

Die Diskussion der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß Kapitel 4 zeigt, dass durch den Bebauungsplan Nr. III/H 20 insgesamt ein nur geringfügiger Eingriff vorbereitet wird. Zur Bewältigung der Eingriffsregelung nach BauGB und nach dem BNatSchG ist im Planverfahren zu prüfen, in welchem Umfang der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Eingriffe verursacht oder ermöglicht, die die Schutzgüter und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und weitestgehend versiegelt. Eingriffe sind nur für solche Flächen auszugleichen, für die erstmals Baurecht geschaffen wird. Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist bzw. zulässig war. Gemäß einer überschlägigen Betrachtung ist insbesondere aufgrund der Umstellung weiter Teile des Plangebiets auf die BauNVO 1990 formell kein Ausgleich erforderlich. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird diesbezüglich verwiesen. Die Entscheidung über den Eingriffsausgleich ist abschließend in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen.

6. Planungsalternativen

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“ stellt sich heute als weitgehend bebaut dar. Neubauvorhaben können lediglich im Rahmen einzelner Baulücken bzw. nach Abgang oder Abbruch bestehender Gebäude realisiert werden. Eine Standort- oder Erschließungsalternative besteht somit realistischerweise nicht.

Bei Durchführung einer „Null-Variante“, d.h. bei Verzicht auf den vorliegenden Bebauungsplan, behalten die bestehenden Bebauungspläne ihre Wirksamkeit, bzw. das Plangebiet ist in Teilen nach § 34 BauGB zu bewerten. Neubauvorhaben würden weiterhin gemäß dem großmaßstäblichen Konzept des Bebauungsplans Nr. III/H 1.2 aus den 1970er Jahren zu bewerten sein und könnten die noch vorhandenen historischen Gebäude und städtebaulichen Struktur im Plangebiet ggf. weiter überformen.

Alternativ käme eine Aufhebung der bestehenden Bebauungspläne in Betracht. Die bebauten Gebiete wären nach § 34 BauGB zu beurteilen. Neubauten würden sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an den bestehenden Gebäuden orientieren. Dieser Verzicht auf jegliche Planung würde eine weitgehende Aufgabe von Steuerungs- und Reglementierungsmöglichkeiten mit beschriebenen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild Heepens bedeuten.

7. Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

Die Gliederung des Umweltberichts und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB (insbesondere §§ 2, 2a BauGB mit Anlage).

Folgende umweltbezogene Gutachten werden der Umweltprüfung, dem Bebauungsplan und der Abwägung zu Grunde gelegt:

- Kortemeier/Brokmann Landschaftsarchitekten: Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“, Artenschutzrechtliche Prüfung, März 2013.
- Institut für Lärmschutz GmbH: Trinkgut-Getränkehandel an der Salzufler Straße. Ergänzung. Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen – Erweiterung“, Düsseldorf, März 2011.

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind bisher nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nach dem bisherigen Kenntnisstand und nach der Abfrage der Fachbehörden im Rahmen des Scoping nicht gesehen.

Die Planung führt aufgrund der bestandsorientierten Planung zu überschaubaren Auswirkungen durch Versiegelung, Verkehrsemissionen etc. auf die Schutzgüter. Lokalklima und Grundwasser können nur allgemein behandelt werden, konkrete ortsbezogene Daten und detaillierte Messmethoden stehen nicht zur Verfügung. Maßgebliche Umweltprobleme oder ein weitergehender Untersuchungsbedarf im Planverfahren sind jedoch nach heutigem Stand hier nicht zu erkennen.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen, diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind dort geregelt. Die planungs- und bauordnungsrechtlich notwendige Kontrolle der Gewerbebetriebe und ihrer Emissionen erfolgt durch die zuständigen Fachbehörden. Hierzu sind keine zusätzlichen Maßnahmen im Sinne des Monitoring erforderlich.

Folgende weitergehende Maßnahmen des Monitoring sollen aus heutiger Sicht zur Überwachung der Umweltauswirkungen des Vorhabens im Sinne des § 4c BauGB ergriffen werden:

- **Sicherung und Entwicklung der Gehölzbestände:** Mit Blick auf mögliche künftige Baumaßnahmen ist die Vitalität und Standsicherheit der zum Erhalt festgesetzten Bäume regelmäßig zu prüfen, ggf. sind Pflegemaßnahmen zu ergreifen. Bei geplanter Fällung ist insbesondere ein eventueller Fledermausbesatz zu beachten.
- **Berücksichtigung der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz:** Bei geplanten Arbeiten an bestehenden Gebäuden sowie im Falle von Gehölzbeseitigungsmaßnahmen sind die betroffenen Gebäude bzw. Bäume auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren bzw. Vogelnestern und deren Besatz zu überprüfen. Ein Fledermaus- bzw. Vogelexperte ist hinzuzuziehen, eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde wird empfohlen.

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entstehen oder bekannt werden, sollen frühzeitig ermittelt werden. Da die Stadt Bielefeld keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, werden die Fachbehörden und Umweltverbände gebeten, die entsprechenden Informationen an die Stadt weiter zu leiten.

9. Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Stadt nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Der Ortskern Heepen befindet sich gut 5 km östlich der Innenstadt Bielefelds. Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rund 10 ha umfasst u.a. den innerörtlichen Kern Heepens mit dem zentralen Straßendreieck aus Hillegosser Straße, Salzufler Straße und Hassebrock. Der Ortskern stellt den städtebaulichen und funktionalen Mittelpunkt des Stadtbezirks Heepen dar.

Wesentliche Ziele der bestandsorientierten Planung für den Ortskern Heepen sind die Überprüfung des bestehenden Planungsrechts und die Abkehr von dem ursprünglichen, urbanen Plankonzept des Ursprungsplans aus dem Jahr 1980. Die prägenden Charakteristika für die einzelnen Straßenzüge sollen aufgegriffen und behutsam fortentwickelt werden. Darüber hinaus unterstützt die Bauleitplanung die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bielefeld für den zentralen Versorgungsbereich Heepen.

Die Neu- bzw. Erstaufstellung des Bebauungsplans führt nur zu geringfügigen Umweltauswirkungen. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und versiegelt, die Auswirkungen auf den Menschen, das lokale Klima, Wasserhaushalt und Boden sind lokal begrenzt und daher insgesamt gering.

Für Anwohner und Nutzer des Plangebiets bestehen heute bereits Belastungen durch Emissionen von Gewerbebetrieben sowie durch die Straßen. Letztere wirken randlich auf die Bebauung. Der Bebauungsplan bereitet jedoch neue (Wohn-) Baumöglichkeiten lediglich in untergeordnetem Umfang vor, er trägt somit nicht zu einer ggf. wesentlichen Verschärfung der Belastungssituation bei. Demgegenüber werden Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Gemengelage aus gewerblichen Betrieben sowie Wohnnutzungen südlich des Hassebrock besteht bereits heute. Gutachterlich sind zunächst Maßnahmen zur Verringerung der Einwirkungen geprüft worden. Im Ergebnis wird auf eine Festsetzung zum Schallschutz vor gewerblichen Emissionen in der bestehenden Gemengelage verzichtet (Ziel- bzw. Zwischenwertbildung in Gemengelagen nach 6.7 TA Lärm). Insbesondere die ergänzenden Wohnbauflächen werden höheren als idealtypischen Lärmbelastungswerten ausgesetzt werden. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan weist auf die Vorbelastung hin und informiert die Betroffenen. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB bleiben dennoch erfüllt.

Vorhandene Gehölze werden erstmals im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Belange des Artenschutzes sind ebenfalls gutachterlich geprüft worden. Unter Berücksichtigung von Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Zuge konkreter Realisierungsmaßnahmen sind insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen geschützter Arten zu erwarten.

Die letzte Entscheidung über den verbleibenden Eingriff in den Lebens- und Landschaftsraum und die verbleibenden Umweltauswirkungen ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen. In diesem Sinne sind die Auswirkungen und das Vorhaben vor dem Hintergrund der planerischen Aufgaben und Entwicklungsziele der Stadt Bielefeld zu prüfen und zu bewerten.

Bielefeld, im November 2013

Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.51:
Planungsbüro Tischmann Schrooten,
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück