

Anlage

D

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“

- Begründung

Planungsstand: Dezember 2017

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

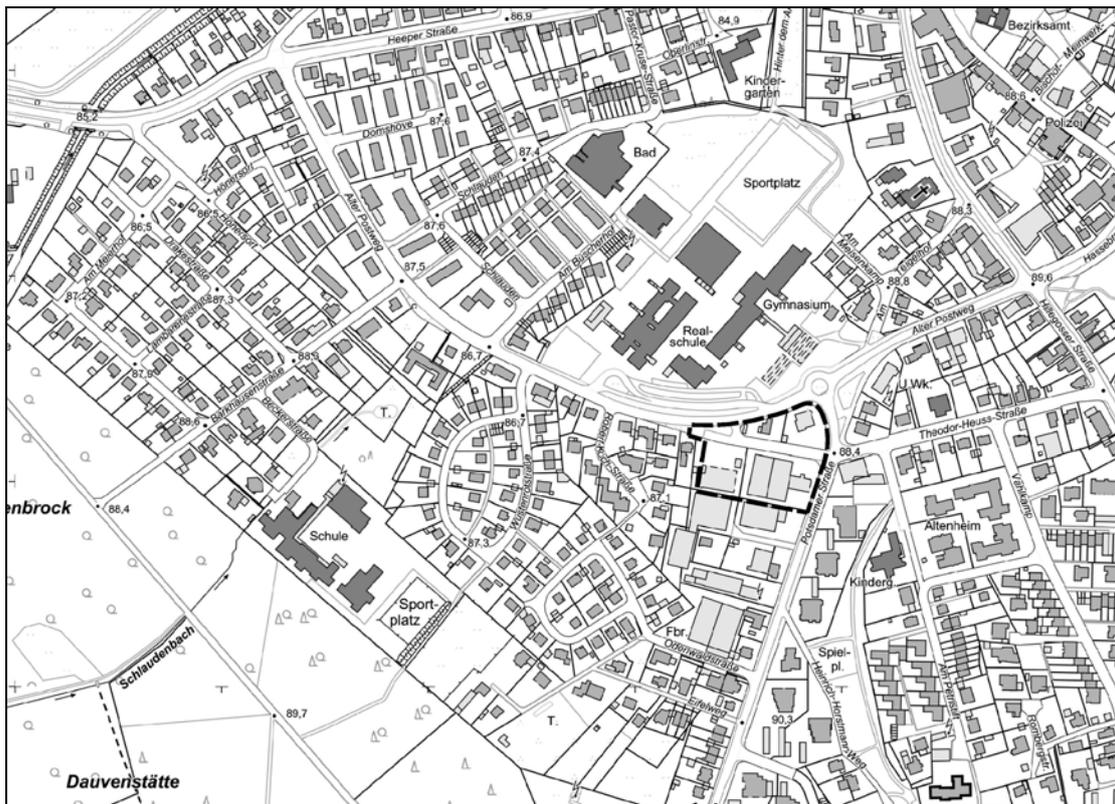
Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“

Begründung

- Satzung -

(Stand: Dezember 2017)

Übersichtsplan



Bauamt 600.51
Hempel + Tacke GmbH

Inhaltsübersicht

1.....Allgemeines.....	5
2.....Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	6
3.Umgebung des Plangebietes	6
4.....Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung	8
5.....Ziele und Zwecke der Planung	9
5.1 Belange des Wohnens	9
5.2 Erschließung	11
5.3 Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten	12
5.4 Belange des Gemeinbedarfes.....	12
5.5 Ver- und Entsorgung	12
5.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	13
5.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	14
5.8 Belange des Umweltschutzes	14
5.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	20
6.....Bodenordnung.....	20
7.....Flächenbilanz	20
8.....Kostenschätzung	20

Folgende Gutachten sind Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). September 2017.
2. Gefährdungsabschätzung (Orientierende Untersuchung) zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ in Bielefeld. Denker Umwelt. Bielefeld. 22.03.2017. (Projekt-Nr.: 247/002/0/17)
3. Bau- und Schadstoffkataster mit Rückbau- und Entsorgungskonzept sowie Orientierende Untersuchung. Denker Umwelt. Bielefeld. 05.08.2013. (Projekt-Nr. 096/003/0/13)
4. Schalltechnische Untersuchung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ in Bielefeld. DEKRA Automobil GmbH. Bielefeld. 21.03.2017. (Projekt-Nr.: 553004829).
5. Lichttechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ in Bielefeld. DEKRA Automobil GmbH. Bielefeld. 22.03.2017. (Projekt-Nr.: 553004829-B04).

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ für das Gebiet südlich des Alten Postweges und westlich von der Potsdamer Straße.

-Stadtbezirk Heepen-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) soll der Bebauungsplan Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ für das Gebiet südlich des Alten Postweges und westlich von der Potsdamer Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplans einerseits um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen (hier: ehemals gewerblich genutzte Flächen) handelt und andererseits innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, daher kann im vorliegenden Fall von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Ebenfalls bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ wird beabsichtigt, auf den brachliegenden Flächen zweier ehemaligen Gewerbebetriebe innerstädtischen Wohnungsbau in Bielefeld-Heepen zu entwickeln.

Die bestehenden gewerblichen Objekte sind seit mehreren Jahren leerstehend und seit der Produktionsstilllegung hat es keine weitere gewerbliche Folgenutzung auf den Flächen gegeben. Die zentrale Lage des Plangebietes und die angrenzende Bebauung widersprechen einer nachhaltigen und langfristigen Entwicklung des Standortes für gewerbliche Nutzungen. Um dem Leerstand und der brachliegenden Situation in Ortszentrumslage entgegenzuwirken, ist Geschosswohnungsbau auf den Flächen des Plangebietes beabsichtigt. Es ist geplant, Mehrfamilienhäuser entlang des Alten Postwegs sowie ein Wohn- und Geschäftshaus entlang der Potsdamer Straße zu errichten.

Die nördlich angrenzende Bestandsbebauung, die sowohl durch Wohnnutzung als auch durch ein Hotel / Gasthof mit Biergarten gekennzeichnet ist, wird ebenfalls Bestandteil der Neuaufstellung des Bebauungsplanes. In diesem Bereich soll der Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Osten der Stadt Bielefeld im Stadtbezirk Heepen, südlich vom Alten Postweg und westlich der Potsdamer Straße. Das Plangebiet liegt innerhalb der letzten gewerblich genutzten Flächen im Zentrum von Heepen. Ein Großteil der Fläche ist ehemals von zwei Firmen gewerblich genutzt worden. Die Produktion auf beiden Flächen wurde vor einigen Jahren eingestellt, seitdem stehen die Objekte leer. Auf den Grundstücken befinden sich zwei Gewerbe-/ Produktionshallen, ein dreigeschossiger Büroanbau sowie kleinere Nebengebäude.



Abb. 1: Östliches Gewerbeobjekt mit Büroanbau
(ehem. Modell- und Maschinenbaubetrieb)



Abb.2.: Westliches Gewerbeobjekt
(ehem. Zimmereibetrieb)

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Einfamilienhaus mit gärtnerisch gestalteten Außenanlagen sowie ein Hotel / Gasthof mit Biergarten. Der nördliche und südliche Teil des Plangebietes wird getrennt durch die Stichstraße des Alten Postwegs.

Insgesamt umfasst das Plangebiet des Bebauungsplans die Flurstücke 875 (tlw.), 876, 1608, 1609 sowie 1976, Flur 4 der Gemarkung Heepen. Die Fläche des Geltungsbereiches der Neuaufstellung beträgt ca. 0,94 ha.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Potsdamer Straße im Osten sowie dem Alten Postweg im Norden. Die dargestellte Verkehrsfläche auf dem Flurstück 1976 ist eine Sackgasse – eine Befahrung von der Potsdamer Straße ist nicht möglich.

3. Umgebung des Plangebietes

Das Umfeld des Geltungsbereiches ist städtebaulich heterogen geprägt. Die westlich des Plangebietes gelegenen Flächen sind durch wohnbauliche Nutzungen geprägt. Diese Wohngebiete werden vom Alten Postweg ausgehend über die Anliegerstraßen Robert-Koch-Straße und die Wüstenrotstraße erschlossen, die Erschließung des süd-westlichen Wohngebietes erfolgt von der Potsdamer Straße ausgehend über die Odenwaldstraße. Die Wohnbauflächen sind überwiegend mit traufständigen ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut, die eine geneigte Dachform vorweisen.



Abb.3 Luftbild (Onlinekartendienst der Stadt Bielefeld)

Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich noch aktive Gewerbebetriebe. Dieses Gebiet ist durch Gewerbehallen sowie dem Gewerbebetrieb zugeordneten Wohnnutzungen gekennzeichnet und weist somit gemischte Nutzungen auf. Die südlich der Odenwaldstraße gelegenen Flächen, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, sind bereits komplett durch wohnbauliche Nutzung gekennzeichnet.

Die Flächen östlich des Plangebietes, getrennt durch die Potsdamer Straße, sind durch Geschosswohnungsbau sowie Gesundheitseinrichtungen geprägt. Die Bebauung weist drei bis fünf Geschosse in Flachdachbauweise auf. Hier finden sich diverse Arztpraxen in einem Ärztehaus mit dazugehörigen Pkw-Stellplätzen sowie ein Optiker und eine Apotheke. An diese Bebauung grenzt östlich ein Alten- und Pflegeheim, ein Kindergarten sowie weitere Wohnbebauung an. Ebenfalls befindet sich eine Tankstelle mit Waschanlage und Werkstatt östlich der Potsdamer Straße.



Abb. 4: Bebauung östlich der Potsdamer Straße



Abb. 5: Wohnbebauung westlich des Plangebietes

Die Flächen nördlich des Plangebietes sind durch das Schulzentrum geprägt. Hier finden sich ein Gymnasium und eine Realschule. Westlich und östlich des Schulzentrums grenzt eine heterogene Wohnbebauung an. Das Nahversorgungszentrum des Ortsteils Heepen mit ver-

schiedenen Dienstleistern und Einzelhändlern befindet sich in ca. 300 - 400 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass zwischen dem Plangebiet und dem Umfeld eine durch unterschiedliche Nutzungen geprägte Gemengelage vorherrscht. Das Plangebiet mit den leerstehenden Gewerbeobjekten sowie die südlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen grenzen an wohnbauliche Nutzungen an und befinden sich am Rande des Nahversorgungszentrums des Ortsteils Heepen.

Aufgrund der zentralen Lage und der unmittelbaren Nähe zu Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur, sind die Flächen des Plangebietes für wohnbauliche Nutzungen prädestiniert. So befindet sich ein Kindergarten, ein Pflegeheim, verschiedene Schulformen, soziale Dienste (Ärzte, ambulanter Pflegedienst) sowie eine gute Anbindung an den ÖPNV durch zahlreiche Buslinien und mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer bzw. fußläufiger Entfernung. Die zentrale Lage des Plangebietes und die angrenzende Bebauung des Umfeldes widersprechen demnach einer nachhaltigen und langfristigen Entwicklung des Standortes für gewerbliche Nutzungen, wie er im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

4. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Der Geltungsbereich ist in dem seit 2004 gültigen Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbe-
reich (ASB) vorgesehen.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Ebenfalls befindet sich das Plangebiet in einer Umgrenzung für Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

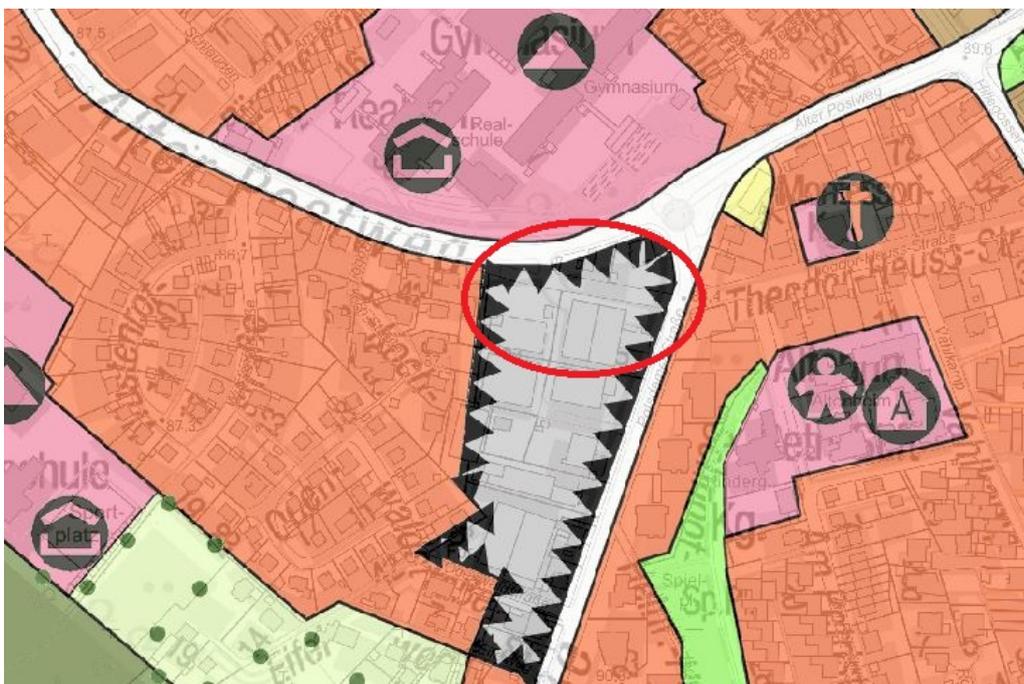


Abb.6: Wirksamer Flächennutzungsplan (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld)

Für die im Plangebiet angestrebten Nutzungen sind im Bebauungsplan die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO erforderlich. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Von dieser Möglichkeit soll bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht werden.

Der Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung der Fläche des Plangebietes als „Gemischte Baufläche“.

Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Belange des Wohnens

Das Plankonzept sieht vor, dass die Anordnung und Orientierung der angrenzenden Bebauung aufgegriffen wird und so der Straßenraum entlang des Alten Postwegs sowie der Potsdamer Straße fortführend gegliedert wird. Die Bestandsbebauung entlang des Alten Postwegs und der Potsdamer Straße weist traufständige Gebäude mit Satteldächern bzw. geneigten Dächern auf. Um die Struktur fortzuführen, wird diese Orientierung und Dachform für das Plangebiet übernommen. Durch die geplante Mehrfamilienhausbebauung an den nördlichen Grundstücksgrenzen werden private Grünflächen mit Südausrichtung geschaffen, darüber hinaus wird der Abstand zu den südlich angrenzenden Gewerbebetrieben vergrößert.

Zur Gliederung der Stellplätze entlang des Alten Postwegs und als Sichtschutz / räumliche Abgrenzung zu dem südlich gelegenen Gewerbebetrieben sind Baumpflanzungen geplant. Ebenfalls soll aus mikroklimatischer und gestalterischer Sicht die mit Gehölzen bestandene Fläche am östlichen Plangebietsrand (Kreuzungsbereich des Sackgassenabschnittes „Alter Postweg“ / Potsdamer Straße) erhalten werden.

Die neuen Wohnbauflächen für die Mehrfamilienhäuser werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Je nach Größe der Wohneinheiten sind ca. 28 Wohneinheiten vorgesehen.

Aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommens werden Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen.

Für das westlich an die Wohnbestandsbebauung angrenzende Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) wird eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt, um so einen Übergang zu der angrenzenden zweigeschossigen Bebauung zu schaffen. Hier sollen insgesamt ca. 6 Wohneinheiten entstehen. Für die zwei weiteren Mehrfamilienhäuser im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine Geschossigkeit von drei Vollgeschossen festgesetzt, insgesamt sind hier ca. 22 Wohneinheiten geplant. Die Höhenentwicklung der Gebäude im WA 1 und WA 2 wird demnach durch die Festsetzungen der maximalen First- und Traufhöhen festgelegt. Insgesamt sollen sich die Gebäude durch die Festsetzungen der Höhenentwicklung in die Umgebung integrieren und so ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild erzeugen.

gen. Durch die Ausweisung einer offenen Bauweise passt sich die Neubebauung der kleinteiligen Bebauung im Westen an.

Für das WA 1 und WA 2 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.

Die östlich angrenzende Fläche entlang der Potsdamer Straße wird als Mischgebiet (MI 1) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, um sowohl Wohnen als auch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu ermöglichen. Im ersten und zweiten Obergeschoss sollen ca. 14 Wohneinheiten entstehen, im Erdgeschoss ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Diese Mischnutzung schließt gut an die östlich der Potsdamer Straße gelegene Bebauung bzw. die dort vorhandenen Nutzungen an. In dem geplanten Mischgebiet MI 1 werden drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Höhenentwicklung des Gebäudes im MI 1 wird demnach durch die Festsetzungen der maximalen First- und Traufhöhen festgelegt. Insgesamt soll sich das Gebäude durch die Festsetzungen der Höhenentwicklung in die Umgebung integrieren und so ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild erzeugen. Durch die Ausweisung einer offenen Bauweise passt sich die Neubebauung der kleinteiligen Bebauung im Westen an.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, wobei dieser Wert der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Mischgebiete entspricht. Hierdurch wird eine effektive und ökonomische Ausnutzung des Baugrundstückes ermöglicht.

Die nördlichen Flächen werden ebenfalls als Mischgebiet (MI 2) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, da sich in diesem Bereich des Plangebietes sowohl Wohnnutzung als auch ein Hotel / Gasthof mit Biergarten findet. Die Festsetzungen bzgl. der Bauweise und Dachform orientieren sich dabei an der Bestandsbebauung.

Innerhalb der geplanten Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind von den allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenem Verkehrsaufkommens ausgeschlossen werden. Ebenfalls sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Sexshops ohne Videokabinen (als Unterart von Einzelhandelsbetrieben) nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar. Sie werden zum einen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenen (auch abendlichen / nächtlichen) Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Ebenfalls sind sie zur Vermeidung von negativen Einflüssen auf der Quartiersmilieu und der Nähe zum nördlich des Plangebietes gelegenen Schulstandort städtebaulich nicht verträglich.

Darüber hinaus sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 Einzelhandelsbetriebe / Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Bielefelder Sortimentsliste (Stand: September 2009) ausgeschlossen. Durch den Ausschluss sollen negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns Heepen vermieden werden.

Da eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss weit weniger störend für eine darüber liegende Wohnnutzung ist als umgekehrt wird ebenfalls festgesetzt, dass im MI1 die Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig ist. Durch den Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss soll die Entwicklung von gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss unterstützt werden, die zu einer Attraktivitätssteigerung des Umfeldes führen. So tragen Nutzungen wie Dienstleister, Ärzte etc. insgesamt zu einer Belebung bei.

Durch die innerstädtische Umnutzung der brachliegenden Gewerbeflächen wird somit einer Zersiedelung der Außenbereiche entgegengewirkt und zentrumsnaher innerstädtischer Wohnraum geschaffen. Aufgrund der in Kapitel 3 dieser Begründung dargestellten fußläufigen Erreichbarkeit von Geschäften des täglichen Bedarfs sowie der zahlreichen Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur trägt die Planung daher aktiv zur Verringerung der innerstädtischen Verkehrsbelastung bei.

Seit Jahren besteht auch in Bielefeld eine zunehmende Anspannung im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment. Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbericht 2016¹ (S. 10) bis 2019 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 25.06.2015 und 17.11.2016, vgl. Drucksachen-Nr. 1333/2014-2020 und 3992/2014-2020) in allen Bebauungsplänen „künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“

Die Anwendung dieses Beschlusses wird zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld bis zum Satzungsbeschluss vertraglich geregelt.

5.2 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen. Die Wohngebäude des geplanten Allgemeinen Wohngebietes werden über die Stichstraße des Alten Postwegs von Norden her erschlossen. Das Gebäude innerhalb des geplanten Mischgebietes (MI 1) wird sowohl über den Alten Postweg als auch über die Potsdamer Straße erschlossen. Am nördlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes sowie am östlichen Rand des südlichen Mischgebietes werden Stellplätze für die Bewohner entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Darüber hinaus ist im WA 2 eine Tiefgarage mit voraussichtlich 14 Stellplätzen vorgesehen.

Die Abbindung der Stichstraße des Alten Postweges zur Potsdamer Straße bleibt weiterhin bestehen.

Da der Alte Postweg sowie die Potsdamer Straße zu den Hauptverkehrsstraßen in Heepen gehören, sind keine negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes durch die zusätzlichen Verkehre zu erwarten.

Fußgänger und Radfahrer

Innerhalb des Plangebietes besteht ein Verbindungsweg zwischen Potsdamer Straße und Alter Postweg. Diese Verbindung im östlichen Plangebiet wird im Bebauungsplan als Fuß- und Radweg festgesetzt. Des Weiteren sind separate Wege für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr lediglich entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Alter Postweg“ vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über mehrere Buslinien gegeben. Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Alter Postweg“, „Am Büschershof“ sowie „Heinrich-Horstmann-Weg“ befinden sich in fußläufiger Entfernung. Von diesen Haltestellen verkehren mehrere regelmäßige Buslinien, u.a. in Richtung Bielefeld Hbf, Bad Salzuflen ZOB oder zu den Stadtbahnhaltestellen in Bielefeld-Milse oder Sieker. Durch die Vielzahl an Busverbindungen ist ein Großteil des Stadtgebietes und nahegelegener Orte gut erreichbar.

¹ Wohnungsmarktbericht 2016 der Stadt Bielefeld. Stadt Bielefeld. November 2016.

5.3 Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten

In fußläufiger Entfernung sind bereits mehrere Spielflächen für Kinder vorhanden, u.a. an dem Heinrich-Horstmann-Weg und der Pastor-Kruse-Straße. Ebenfalls befinden sich südwestlich das Naherholungsgebiet „Heeperholz“ mit Wald- und Gewässerflächen sowie nordwestlich das Familienbad Heepen in fußläufiger Erreichbarkeit des Plangebietes.

In der vom Umweltamt erstellten Spielflächenbedarfsermittlung befindet sich der Geltungsbe-
reich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes innerhalb des Untersuchungsraumes 284. Dieser wird derzeit mit einem Deckungsgrad an Spielflächen von 45 % als mäßig unterver-
sorgt eingestuft. Durch die erstmalige planungsrechtliche Festsetzung von allgemeinen
Wohngebieten und Mischgebieten wird ein zusätzlicher Bedarf an öffentlicher Spielfläche ent-
stehen. Zur Aufwertung und Erweiterung der Spielfläche am Hallenbad / Pastor-Kruse-Straße
ist daher durch den Investor eine Abstandszahlung zu leisten, die vertraglich geregelt wird.

5.4 Belange des Gemeinbedarfes

Das Plangebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Grundschule Heeperholz. Bei dieser Schule handelt es sich um eine zweizügige Grundschule, die im Schuljahr 2016/17 195 Kinder in 8 Klassen unterrichtet. Insgesamt stehen in dem Gebäude elf Klassen- sowie ein Mehrzweck-
raum zur Verfügung, die für die heutige Zahl von Schülerinnen und Schülern (SuS) mehr als
ausreichen. In dem Bebauungsplangebiet werden rd. 40 neue Wohneinheiten entstehen. Ab
dem Schuljahr 2019/20 ist damit ein Anstieg an Schüler/Schülerinnen zu erwarten. Aufgrund
der derzeit gemeldeten Kinder in den Geburtsjahrgängen 2010/11 bis 2014/15 sowie der
Anzahl zusätzlich zu errichtender Wohneinheiten im Einzugsbereich der Schule wird ein An-
stieg der Schülerzahlen im Schuljahr 2021/22 prognostiziert.

Im Kindergartenbezirk kann der rechnerisch zusätzliche Bedarf an Plätzen durch bestehende
bzw. bereits geplante und zu errichtende Einrichtungen aufgefangen werden.

5.5 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der neugeplanten Bebauung mit Wasser und Elektrizität kann durch den An-
schluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Das Plangebiet liegt in einer leichten Osthanglage, dieses nur leicht ausgeprägte Relief be-
einträchtigt das positive solarenergetische Potenzial des Geländes kaum. Die festgesetzte
Dachneigung bietet somit ein gutes Potenzial zur Nutzung von Photovoltaik-Modulen. Die
Nutzung von Solarenergie im Plangebiet ist daher sinnvoll und wird ausdrücklich empfohlen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom. Zur eventuellen Ver-
sorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom ist
die Verlegung von neuen Telekommunikationslinien erforderlich. Ebenfalls liegen Versor-
gungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH im Plangebiet.

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Heepen“. Das
Schmutzwasser wird über die im Alten Postweg befindlichen Schmutzwasserkanäle der Klär-
anlage Brake zugeleitet. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers
ist keine Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen erforderlich.

Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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. § 51 a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) hat für die vorhandene und geplante Bebauung des Bebauungsplangebietes in folgender Weise zu erfolgen:

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in den Schlaudenbach eingeleitet.

Die Bebauung entlang des Alten Postweges befindet sich zukünftig komplett im Einzugsgebiet der Einleitungsstellen E 7/181. Für die Einleitung in den Schlaudenbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der BR Detmold bis zum 31.05.2019. Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist daher ortsnah in den Schlaudenbach einzuleiten. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist keine Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen in der öffentlichen Erschließungsstraße erforderlich.

Die aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagsabflüsse stammen von Oberflächen der Kategorie IIa (schwach belastetes Niederschlagswasser). Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers kann abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss. In dem bestehenden Gebiet sind nach der Neubebauung keine Produktionsbetriebe vorhanden. Parkplätze mit häufiger Frequentierung und abflusswirksame Lagerflächen sind nach Neubebauung ebenfalls nicht mehr vorhanden.

Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

Zur Sicherung der vorhandenen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen werden Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld –Umweltbetrieb- festgesetzt.

Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden. Es werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

- Anordnung der Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, d. h. der Straßenoberfläche,
- Herstellung ausreichend hoher Aufkantungungen / Schwellen von Kellerfenstern, -schächten, Zugängen, Zu- und Ausfahrten zum Schutz von Tiefgaragen, Kellern und sonstigen Räumen unterhalb der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser.
- Berücksichtigung einer schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers bei der Planung.

5.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Belange des Landschaftsbildes sind nicht betroffen, da das Plangebiet inmitten des Siedlungsbereichs des Ortsteils Heepen liegt und bereits von Bebauung umgeben ist.

Das Plangebiet ist durch leerstehende, mehrgeschossige Gewerbeobjekte sowie die nördliche Bestandsbebauung gekennzeichnet. Das Umfeld ist durch die angrenzenden gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen städtebauliche heterogen geprägt und weist eine Gemengelage auf. Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

5.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes bzw. im unmittelbaren Umfeld sind bis dato keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW vorhanden. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5.8 Belange des Umweltschutzes

Artenschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag² erarbeitet, um zu untersuchen, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Zur Recherche des Artenspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ausgewertet. Gemäß FIS (Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“) gibt es im Untersuchungsgebiet Hinweise auf Vorkommen von 4 Fledermausarten und 20 Vogelarten. Die Auswertung der Landschaftsinformationssammlung sowie der Informationen zu Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen ergab keine Hinweise auf Vorkommen von planungsrelevanten Arten.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung erfolgte eine Ortsbegehung der Plangebietsfläche sowie dessen Umfeldes am 19.12.2016.

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) konnten artenschutzrechtliche Betroffenheiten für die Zwergfledermaus nicht ausgeschlossen werden. Für diese Säugetierart wurde eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) durchgeführt.

Die Untersuchung der wirkungsspezifischen Betroffenheiten ergab, dass keine Hinweise auf eine Nutzung der Gebäude als Quartierstandort festgestellt werden konnte. Da Fledermäuse ihre Quartiere im Jahresverlauf häufig wechseln, kann trotz des fehlenden Quartiernachweises ein Töten oder Verletzen von Fledermäusen während des Abbruchs der Gebäude nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist daher nicht auszuschließen. Ebenfalls wurde an zwei Bäumen auf dem Gelände des ehemaligen Zimmereibetriebes jeweils ein potentielles Zwischenquartier für die Zwergfledermaus nachgewiesen. Bei einer Inanspruchnahme der genannten Bäume kann eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.

Potenzielle Lebensstätten, die tatsächlich nicht genutzt werden, stellen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar. Da im Rahmen der detaillierten Untersuchungen keine Hinweise auf eine Nutzung der nachgewiesenen Gebäudestrukturen durch Fledermäuse festgestellt wurden, ist anzunehmen, dass die Gebäude von Fledermäusen nicht genutzt werden. Mögliche Spuren auf dem Dach von Gebäudeteil 1A könnten jedoch auf Grund der Witterung seit dem Aufsuchen der Winterquartiere durch die Zwergfledermaus nicht mehr erkennbar sein. Auf Grund des relativ geringen Umfanges der nachgewiesenen potenziellen Sommerquartiere, in Verbindung mit der Vielzahl an Gebäuden im Umfeld des Plangebietes, ist zu erwarten, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Eine artenschutzrechtli-

² Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung); September 2017.

che Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist somit nicht zu erwarten.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst:

- Vermeidungsmaßnahme Vögel:
Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar. Bei einer Inanspruchnahme außerhalb dieses Zeitraums ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
Beschränkung der Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche.
- Vermeidungsmaßnahmen Zwergfledermaus:
Abbruch der Gebäudeteile mit potenzieller Quartierfunktion während der Überwinterungsphase der Zwergfledermaus (November bis Anfang März). Ist der Abbruch innerhalb dieses Zeitraumes nicht möglich, müssen die potenziellen Quartiere auf Besatz durch Fledermäuse bzw. auf das Vorhandensein von deren Spuren kontrolliert werden. Die Spurensuche auf dem Dach von Gebäudeteil 1A darf nicht direkt nach einer Regenperiode durchgeführt werden. Wird ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt bzw. werden Spuren von Fledermäusen gefunden, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift.

Inanspruchnahme der Bäume mit potenzieller Quartierfunktion für die Zwergfledermaus während der Überwinterungsphase (November bis Anfang März). Ist dieses innerhalb des angegebenen Zeitraumes nicht möglich, müssen die potenziellen Quartiere auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Wird ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift.

Die Vermeidungsmaßnahmen zu den Zwergfledermäusen werden als textliche Festsetzung, die Vermeidungsmaßnahmen für Vögel als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bodenschutz

Das Plangebiet ist im Bestand weitgehend versiegelt. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht in einem erheblichen Ausmaß zu erwarten. Durch die anthropogene Überformung kann das Gebiet als vorbelastet angesehen werden.

Bodenbelastungen / Altlasten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 wurde für die Flächen des Plangebietes eine Gefährdungsabschätzung³ im Sinne einer orientierenden Untersuchung erstellt. Für die Beurteilung des Grundstückes Potsdamer Straße 8 (Fläche eines ehemaligen Gewerbebetriebes im Südosten des Plangebietes) wird der im Jahr 2013 erstellte Bericht

³ Gefährdungsabschätzung (Orientierende Untersuchung) zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ in Bielefeld. Denker Umwelt. Bielefeld; 22.03.2017. (Projekt-Nr.: 247/002/0/17)

„Bau- und Schadstoffkataster mit Rückbau- und Entsorgungskonzept sowie Orientierende Untersuchung“⁴ herangezogen.

Im Rahmen der Untersuchungen für das Eckgrundstück im Bereich Potsdamer Straße / Stichstraße Alter Postweg wurden die Gebäude sowie das Grundstück auf nutzungsbedingte Gefahrstoffe überprüft sowie ein Rückbau- und Entsorgungskonzept erstellt. Für die südwestlichen Flächen des Plangebietes wurde ebenfalls eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Hierbei handelt es sich um das Betriebsgelände einer ehemaligen Zimmerei. Im Ergebnis dieser Untersuchung ist festzustellen, dass die Böden teilweise nicht für einen Wiedereinbau geeignet sind. Der Rückbau der aufstehenden Gebäudeteile und die Bodensanierung haben unter Aufsicht eines in der Altlastenerkundung und -sanierung erfahrenen Gutachters zu erfolgen. Anschließend ist die Nutzungsverträglichkeit für die geplante wohnbauliche Nutzung anhand von Bodenmischproben gemäß Bundesbodenschutzverordnung nachzuweisen

Kampfmittelbeseitigung

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tötung von Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

Darüber hinaus gilt, dass die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei zu benachrichtigen sind, wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Das Plangebiet liegt außerhalb stadtklimarelevanter Durchlüftungsbahnen und hochklimaempfindlicher Flächen. Es bildet aktuell ein Stadtklima-Klimatop mit einer überwiegend verdichteten Bauweise und hohen Baukörpern einschließlich einer geringen Gartennutzung. Der Versiegelungsgrad liegt bei rd. 50 – 70 %, so dass während windschwacher wolkenarmer Strahlungswetterlagen im Frühjahr und Sommer die Aufheizung am Tag stark ist und die nächtliche Abkühlung sehr gering. Lokal können hier Wärmeinseleffekte auftreten, was durch den insgesamt eingeschränkten Luftaustausch noch verstärkt wird. Aufgrund des geplanten Ersatzes der großen ehemals gewerblich genutzten Baukörper durch Mehrfamilienhäuser und einem Einzelgebäude an der Potsdamer Straße wird sich die verdichtete Bauweise in eine offene verändern. Das Plangebiet entwickelt sich mikro- und bioklimatisch tendenziell in Richtung eines Vorstadt-Klimatops mit einem deutlich geringeren Versiegelungsgrad und einem höheren Freiflächenanteil.

Um günstige mikro- und bioklimatischen Bedingungen sicherzustellen, werden Flächen für das Anpflanzen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Ebenfalls werden die Stellplatzanlagen durch Baumneupflanzungen begrünt.

Das Plangebiet liegt in einem mäßig belasteten Bereich des Stadtgebiets an einer zentralen Kreuzung. Die überschlägige Berechnung mit dem Programm IMMISLuft ergab eine Luftschadstoffkonzentration westlich des Kreuzungsbereiches von 22 µg/m³ NO₂ sowie 29 µg/m³ NO₂ östlich. Die Werte für PM₁₀ lagen bei 19 bzw. 20 µg/m³. Die Prognose bis 2025 geht von einer weiteren Entspannung der Luftschadstoffsituation aus. Durch die geplante Errichtung der Mehrfamilienhäuser sowie dem geplanten „nicht wesentlich störenden“ Gewerbe ist mit deutlichen Mehrverkehren im Planungsgebiet zu rechnen.

Allerdings ist auch bei einer deutlichen Zunahme der Verkehrsmengen davon auszugehen, dass die Grenzwerte nach der 39. BImSchV eingehalten werden. Aus lufthygienischer Sicht ist die vorliegende Planung unproblematisch.

⁴ Bau- und Schadstoffkataster mit Rückbau- und Entsorgungskonzept sowie Orientierende Untersuchung. Denker Umwelt. Bielefeld; 05.08.2013. (Projekt-Nr. 096/003/0/13)

Immissionsschutz –Verkehr und Gewerbe -

Lt. Umgebungslärmkartierung der Stadt Bielefeld erreichen die Immissionspegel im Straßennahbereich der maßgeblichen Potsdamer Straße und Alter Postweg > 60 bis ≤ 65 dB(A) tags und 55 bis < 60 dB(A) nachts, rückwärtig ≤ 55 dB(A) tags und < 50 dB(A) nachts.

Auf das Plangebiet wirkt somit einerseits der Straßenverkehrslärm des Alten Postwegs und der Potsdamer Straße ein, andererseits der Lärm der angrenzenden gewerblichen Nutzungen.

Darüber hinaus lässt sich feststellen, dass zwischen dem Plangebiet und dem Umfeld eine durch unterschiedliche Nutzungen geprägte Gemengelage vorherrscht. Aufgrund der vorherrschenden Gemengelagensituation sind die Gewerbebetriebe bereits heutzutage in ihren Nutzungen eingeschränkt. Ebenso hat die bestehende Wohnbebauung höhere Immissionen hinzunehmen, als dies in einem Wohngebiet üblicherweise der Fall wäre.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde daher eine schalltechnische Untersuchung⁵ durchgeführt. Hierbei wurden vom Gutachter die zu erwartenden Beurteilungspegel durch den Betrieb der umliegenden Gewerbebetriebe gemäß TA Lärm ermittelt und mit den Immissionsrichtwerten und den maximal zulässigen Spitzenpegeln der TA Lärm für den Tages- und Nachtzeitraum verglichen.

Entsprechend der TA Lärm betragen die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Für Mischgebiete betragen die Immissionsrichtwerte tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Der Untersuchung ist zu entnehmen, dass der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet tags an den Flächen für Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen jeweils unterschritten wird. Der Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet wird an den westlichen Gebäuden ebenfalls jeweils unterschritten. Der nächtliche Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet wird zum Teil im Nordosten des Plangebietes überschritten. Der Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet wird im Westen des Plangebietes eingehalten und im nördlichen Bereich teils überschritten.

Die zulässigen Spitzenpegel für Allgemeine Wohngebiete betragen 85 dB(A) im Tageszeitraum sowie 60 dB(A) nachts. Die Spitzenpegel für ein Mischgebiet beträgt 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts. Die zulässigen Spitzenpegel für ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet werden im Tageszeitraum jeweils unterschritten. Der maximal zulässige Spitzenpegel nachts wird für ein Mischgebiet nicht überschritten, für ein Allgemeines Wohngebiet wird der Spitzenpegel ausschließlich an der Nord- und Ostfassade des östlichen Gebäudes im WA 2 überschritten.

Ebenso erfolgte die Ermittlung der Geräuschimmissionen durch den öffentlichen Kfz-Verkehr nach den Vorgaben der DIN 18005 und der darin genannten RLS-90. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Verkehr betragen für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Für Mischgebiete betragen die Orientierungswerte der DIN 18005 tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). Der Untersuchung ist zu entnehmen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 auf den unbebauten Flächen tags/nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Ebenfalls wurden die aufgezeigten Beurteilungspegel für den Verkehrslärm auch mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen. Die Immissionsgrenzwerte werden tags auf den als WA geplanten Flächen nicht überschritten, am östlichen Rand der Mischgebietsflächen ist eine Überschreitung zu erwarten. Ebenso wird im Nachtzeitraum der Immissionsgrenzwert auf den geplanten WA-Flächen nicht überschritten, lediglich am östlichen Rand der MI-Flächen ist eine Überschreitung zu erwarten.

Als Grundlage für die weitere Planung und den bauordnungsrechtlichen Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm wurde vom Gutachter gemäß DIN 4109 der maßgebliche Außen-

⁵ Schalltechnische Untersuchung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ in Bielefeld. DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld; 21.03.2017. (Projekt-Nr.: 553004829).

lärmpegel aufgrund des öffentlichen Verkehrs und des Gewerbes ermittelt. Dazu hat er Lärmpegelbereiche für das Plangebiet ermittelt (vgl. Abbildung 7). Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzustellen, dass die Fassaden der einzelnen Gebäude je nach Anordnung überwiegend in den Lärmpegelbereichen III und IV liegen. Im nordöstlichen Plangebiet liegt im Bereich der Bestandsbebauung eine kleine überbaubare Fläche im Lärmpegelbereich V, die südwestlichen Flächen des Plangebietes im Lärmpegelbereich II.



Abb.7: Flächenhafte Darstellung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen (DEKRA Automobil GmbH)

Der Schallgutachter hat keine aktiven Schallschutzmaßnahmen geprüft und ist zum Ergebnis gekommen, dass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, um den Anforderungen an gesunden Wohnverhältnissen gerecht zu werden.

Daher sind im Bebauungsplan Schutzvorkehrungen nach den vom Gutachter ermittelten Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen aufgenommen worden. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm wird analog zu den Vorschlägen des Gutachters ergänzend festgesetzt, dass an den Gebäudefassaden mit Richtwert- und/oder Spitzenpegelüberschreitungen bauliche Lärmschutzvorkehrungen in Form verglaster Vorbauten zu Wohn- oder Schlafräumen anzuordnen sind. Diese vom Gutachter ermittelten Maßnahmen sind im Bebauungsplan entsprechend textlich festgesetzt worden.

Aufgrund der Belastung durch den Straßenverkehrslärm wurden in enger Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt über das Gutachten hinaus Regelungen für das Mischgebiet MI 1 im Bebauungsplan getroffen, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Die Beurteilung der Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm erfolgte hierbei ausschließlich auf der Grundlage der DIN 18005. Der passive Lärmschutz wird nach DIN 4109 i.V.m. der VDI 2739 bemessen. Diese Methodik weicht von der Beurteilung der Lärmbelastung durch Gewerbelärm gemäß der o.g. schalltechnischen Untersuchung ab.

Im Baugenehmigungsverfahren sind die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen vom Antragsteller nachzuweisen.

Um dem Leerstand in zentraler Lage entgegenzuwirken, soll trotz des ermittelten Außenlärmpegels auf den Flächen des Plangebietes Wohnungsbau realisiert werden. Demnach erfolgte die geplante Anordnung der Stellplatzflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungen des Alten Postweges und der Potsdamer Straße im Sinne einer Lärmquellenbündelung im Plangebiet, wodurch eine angemessene Abstandshaltung zwischen den geplanten Nutzungen und den Lärmquellen (Straßen) möglich ist. Aufgrund der Ausrichtung der Grundstücke ergibt sich die Möglichkeit einer lärmabgewandten Grundrissorientierung. Hierdurch wird sichergestellt, dass sowohl gesunde Wohnverhältnisse als auch ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe möglich sind.

Es lässt sich feststellen, dass westlich der Potsdamer Straße und südlich des Alten Postwegs eine durch Wohnen und Gewerbe geprägte Gemengelage besteht. Das Plangebiet mit den leerstehenden Gewerbeobjekten sowie die südlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen grenzen unmittelbar an wohnbauliche Nutzungen an. Aufgrund der zentralen Lage und der unmittelbaren Nähe zu Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur, sind die Flächen des Plangebietes für wohnbauliche Nutzungen prädestiniert. Um dem Leerstand und der brachliegenden Situation in ortskernnaher Lage entgegenzuwirken, soll der Bereich künftig für gemischte Nutzungen und für Wohnbauzwecke weiterentwickelt werden. Im übergeordneten Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold ist hier bereits Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen, das heißt, dass hier regionalplanerisch keine gewerbliche Entwicklung vorgesehen ist. Aufgrund der vorhandenen Gemengelage sind die Gewerbebetriebe bereits heute in ihren gewerblichen Nutzungen und Weiterentwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Ebenso hat die bestehende und die geplante Wohnbebauung höhere Immissionen hinzunehmen, als dies in einem Wohngebiet üblicherweise der Fall wäre. Durch die vorgesehene Anordnung der Baufenster für die geplante Bebauung im Norden der Grundstücke im WA 1 und WA 2 soll ein angemessener Abstand zu den gewerblichen Nutzungen im Süden erreicht werden. Der Gutachter hat im Ergebnis Maßnahmen ermittelt, wie die entsprechenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Plangebiet eingehalten werden können. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass durch die neu geplante Bebauung Einschränkungen der südlich angrenzenden Gewerbebetriebe über die bereits bestehenden Einschränkungen in dieser Gemengelage hinaus vorbereitet werden.

Durch die genannten Maßnahmen soll darauf hingewirkt werden, dass sowohl gesunde Wohnverhältnisse als auch ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe möglich sind.

Aus den genannten Gründen soll an der Planung festgehalten werden.

Südlich des Plangebietes ist eine vorhandene Nutzung als Sportanlage im Sinne der 18. BImSchV genehmigt. Es handelt sich um das Gebäude der Potsdamer Straße 10. Da im zu betrachtenden Bereich keine weiteren Sportanlagen vorhanden sind und das vorhandene Gebäude kaum offenbare Fenster in Richtung des Plangebietes besitzt, ist nach Aussage des Gutachters davon auszugehen, dass die zu erwartenden Immissionen im Plangebiet durch Sportlärm vernachlässigbar sind.

Immissionsschutz – Licht -

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine lichttechnische Untersuchung⁶ im Hinblick auf die Lichteinwirkungen durch einen südlich angrenzenden Gewerbebetrieb durchgeführt. Die Firma weist in Richtung Norden Fensterflächen von Büro- und Konferenz-

⁶ Lichttechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ in Bielefeld. DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld; 22.03.2017. (Projekt-Nr.: 553004829-B04).

räumen auf. Bei der lichttechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Lichtimmissionen durch den Gewerbebetrieb auf Grundlage des Lichtimmissionserlasses NRW (12/2014) messtechnisch ermittelt, wobei zum einen die Beleuchtungsstärke und zum anderen das Blendmaß zu bestimmen waren. Die ermittelten Werte wurden mit den Immissionsrichtwerten des Lichtimmissionserlasses verglichen.

Im Ergebnis lässt sich für die Beleuchtungsstärke festhalten, dass während der Tageszeit der vorgegebene Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 3 lx an den nächstgelegenen Immissionspunkten der geplanten Wohnbebauung eingehalten werden kann. Auch der Immissionsrichtwert für das Blendmaß während der Tageszeit für allgemeine Wohngebiete von $k = 64$ (ungünstigster Zeitraum 20.00 – 22.00 Uhr) wird durch die Lichteinwirkung der Raumeuchten in den nach Norden ausgerichteten Räumen nicht überschritten.

5.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als in Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die Aufstellung des Bebauungsplans III/ H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

6. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	ca. 9.428 m ²
<i>Mischgebiet</i>	ca. 4.064 m ²
<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	ca. 3.772 m ²
<i>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</i>	ca. 1.484 m ²
<i>Öffentliche Straßenverkehrsfläche (F+R)</i>	ca. 108 m ²

8. Kostenschätzung

Für die Schülerbeförderung fallen jährlich Kosten von rd. 1.100,- € an.

Für die durch die Planung hervorgerufene erforderliche Aufwertung und Erweiterung der Spielfläche am Hallenbad / Pastor-Kruse-Straße ist vom Investor eine Abstandszahlung zu leisten, die vertraglich geregelt wird.

Die sich, durch die Aufwertung des Spielplatzes am Hallenbad / Pastor-Kruse-Straße, erhöhenden Kosten für dessen Grünunterhaltung betragen ca. 2.275,- € / Jahr und für die Miet- und Pachtzahlung des Umweltamtes ca. 402,- € / Jahr.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Der Bebauungsplan wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.