

Bebauungsplan Nr.

I/ B 54

Begründung

Bebauungsplan Nr. I/B 54 „Kerngebiet Berliner Straße / Grieses Hof“ im Stadtbezirk Brackwede

F. Begründung

Fassung: zum Satzungsbeschluss 2000

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) wird der Bebauungsplan Nr. I/B 54 „Kerngebiet Berliner Straße / Grieses Hof“ für das Gebiet Berliner Straße, Hauptstraße, Treppenplatz, Straße Grieses Hof im Stadtbezirk Brackwede aufgestellt.

Das Bebauungsplangebiet ist Teil eines räumlich größeren Bereiches, für den seit dem 25.01.1988 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I/B 4-4 „Kirchplatz“ besteht. Zudem liegen südöstliche Teilflächen in einem Bereich, für den seit dem 19.04.1969 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I/B 4 „Ortsmitte“ besteht. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster hat in einer Inzidententscheidung am 17.01.1994 festgestellt, dass die mangels Ermächtigungsgrundlage rechtswidrige Festsetzung von Dachgeschossen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse für den Streitfall zur Unwirksamkeit dieser beiden Bebauungspläne führt (Az. 11 A 2396/90).

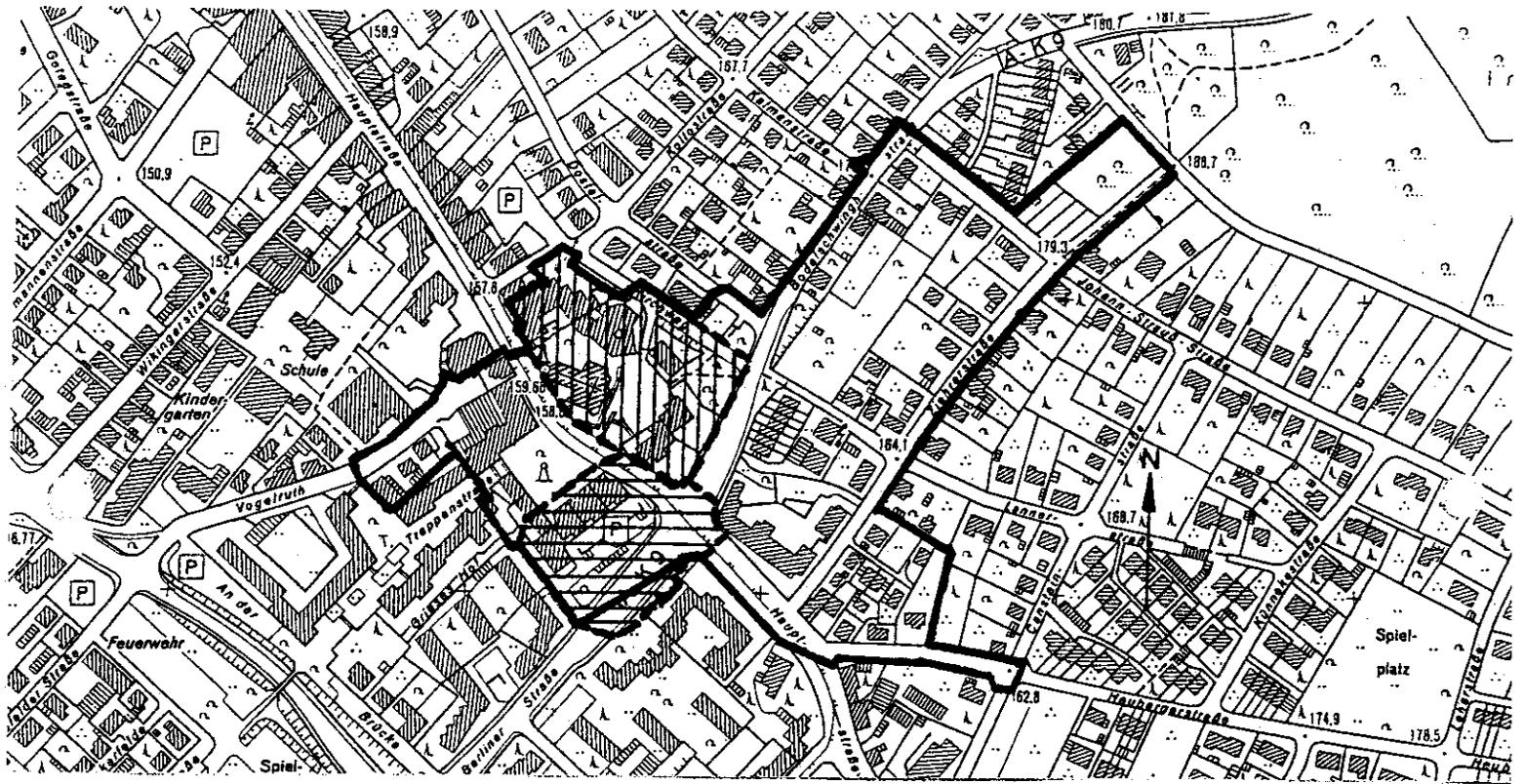
Unabhängig von dieser Entscheidung hatte jedoch der Rat der Stadt bereits in seiner Sitzung am 29.10.1992 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. I/B 4-4 für das Gebiet Berliner Straße, Ecke Hauptstraße, Treppenplatz, Straße Grieses Hof zu ändern (Drucksachen-Nr. 7340/89-94). Dieser Beschluss wurde zugleich mit der Beschlussfassung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/B 54 „Kerngebiet Berliner Straße / Grieses Hof“ vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am 17.06.1997 (Drucksachen-Nr. 4635) formell wieder aufgehoben.

Zwischenzeitlich hatte im Vorgriff auf das o.g. Urteil der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 16.12.1993 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/B 4-4 „Kirchplatz“ für das Gebiet Heuberger Straße, Hauptstraße, Berliner Straße, Grieses Hof, Vogelruth, Kirchweg, Treppenstraße, Kollostraße, Dostalstraße, Bodelschwinghstraße, Johann-Strauß-Straße, Ziehrerstraße, Lannerstraße beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich dieses neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. I/B 4-4 „Kirchplatz“ sollte gegenüber dem am 25.01.1988 rechtsverbindlich gewordenen gleichnamigen Bebauungsplan unverändert bleiben (Drucksachen Nr. 10553/89-94).

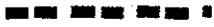
Da der Bebauungsplan Nr. I/B 4-4 „Kirchplatz“ trotz der richterlichen Feststellung bisher weder in einem Normenkontrollverfahren noch in einem Satzungsverfahren nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgehoben wurde, werden zur Rechtssicherheit und -klarheit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/B 4-4 „Kirchplatz“ für die Flächen durch die neuen Festsetzungen ersetzt, die vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/B 54 „Kerngebiet Berliner Straße / Grieses Hof“ erfasst werden.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. I/B 54 „Kerngebiet Berliner Straße / Grieses Hof“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen insbesondere für die Neubebauungsmöglichkeiten und die städtebauliche Ordnung des betreffenden Gebietes. Er bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

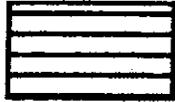
Übersichtsplan



Umgrenzung des Bebauungsplanes Nr. I/B 4-4 „Kirchplatz“



Umgrenzung der neuen Bebauungspläne:



Bebauungsplan Nr. I/B 54 „Kerngebiet Berliner Straße / Grieses Hof“
(Fassung Satzungsbeschluss 2000)



Bebauungsplan Nr. I/B 57 „Kerngebiet an der Bartholomäuskirche“
(rechtsverbindlich seit 13.12.1999)

2. Planungsgrundsätze/Abwägung

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Planungsgrundsätze berücksichtigt:

2.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Belange der Wirtschaft sowie Gestaltung des Ortsbildes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/B 54 „Kerngebiet Berliner Straße / Grieses Hof“ umfasst den abschließenden östlichen Teil des Haupteinkaufsbereiches des Nebenzentrums Brackwede und ist geprägt durch

- 2- bis 6-geschossige Geschäfts- und Wohngebäude (Hauptstraße Nr. 45, 47, 49, 49a und 51),
- die teilweise öffentliche Tiefgarage Hauptstraße / Ecke Berliner Straße mit den hierzu gehörenden oberirdischen Parkplätzen; derzeitige Nutzungsmöglichkeit:
 - 3 Untergeschosse / Stellplatzebenen für die Öffentlichkeit,
 - 2 Untergeschosse / Stellplatzebenen für private Nutzer,
- den Verknüpfungspunkt des „öffentlichen Nahverkehrs Bus/Bahn“ (vorhandener Haltepunkt für Busse einschließlich Wartezone und Imbissbetrieb),
- den stark befahrenen Kreuzungsbereich Berliner Straße/Hauptstraße.

Das Plangebiet bildet den südöstlichen Abschluss des Nebenzentrums Brackwede südlich der Hauptstraße, stellt aber mit seiner derzeitigen Nutzung (z. T. Parkplatz/Tiefgarage) ein räumlich unzulängliches Erscheinungsbild dar.

Dieser Bebauungsplan hat deshalb insbesondere die Stärkung der Attraktivität des Nebenzentrums Brackwede für Einzelhandel und Dienstleistungen als städtebauliches Ziel.

Um das beabsichtigte städtebauliche Konzept an der Hauptstraße hier abrunden zu können, ist dieser Bereich ebenfalls als „Kerngebiet“ - MK₁, MK₂ und MK₃ - ausgewiesen worden. Hierbei wird in den Kerngebieten MK₁, MK₂ im wesentlichen der vorhandene bauliche Bestand erfasst. Außerdem wird für die vorhandene Geschäfts- und Wohnbebauung an der Straße Grieses Hof (Haus-Nr. 51) eine Aufstockung entsprechend der nördlich direkt anschließenden Bebauung auf 3 Geschosse planungsrechtlich ermöglicht.

Unter Ausnutzung der festgesetzten Höchstwerte der Dachneigung, der Traufhöhe sowie der Drempeelhöhe kann sich im Dachraum jeweils ein Vollgeschoss ergeben.

Eine wesentliche Verbesserung des derzeitigen Erscheinungsbildes soll durch die Planfestsetzungen im Kerngebiet MK₃ ermöglicht werden, die einen zusätzlichen Baukörper als Straßenrandbebauung zur Berliner Straße / Ecke Hauptstraße vorsehen. Hier könnte ein dreigeschossiger Baukörper mit einem Flachdach errichtet werden, der teilweise quer auf bzw. über der vorgeannten vorhandenen, teilweise zu erneuernden Tiefgarage (TG) zu realisieren wäre.

Für diesen geplanten Gebäuderiegel ist eine vertikale Gliederung der zulässigen bzw. unzulässigen Nutzung der verschiedenen Geschosse bzw. Ebenen festgesetzt worden, um hier die jeweiligen besonderen Funktionen zu berücksichtigen.

So sind innerhalb der Geschossebene, die an der Berliner Straße angrenzt, u. a. folgende Funktionen bzw. Nutzungen vorgesehen:

- ein Taxistand,
- private und öffentliche Stellplätze.

In dem Obergeschoss sind Nutzungen als Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und in eingeschränktem Umfang Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Der geplante Gebäuderiegel über der vorhandenen Tiefgarage bildet mit der südöstlichen Wand der Gebäude Hauptstraße Nr. 45, 47, 49 und 49a einen innenliegenden Platz. Die Gebäudeecken des vorhandenen und der geplanten Bebauung lassen eine Torsituation bzw. Randbebauung entstehen. Das städtebauliche Erscheinungsbild des Straßenraumes wird durch die räumliche Fassung der dreigeschossigen Bebauung somit insgesamt verbessert.

Für die bereits bestehende Nachbarbebauung soll sowohl die vorhandene Nutzung (Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe) Berücksichtigung finden als auch eine Ergänzung der Nutzungen ermöglicht werden. Dementsprechend ist hier ebenfalls - wie für die geplante Neubebauung - eine vertikale Gliederung der zulässigen bzw. unzulässigen Nutzungen der verschiedenen Geschosse bzw. Ebene festgesetzt worden. So sind hier für die Nutzung im Erdgeschoss insbesondere Geschäfte und Einzelhandelsbetriebe (Dienstleistungsbetriebe) zulässig.

In dem 2. und den folgenden Obergeschossen sind hier neben einer Wohnnutzung Nutzungen als Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie - als Ausnahme - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Insgesamt gilt für diese Kerngebiete, dass die besondere Art der vorhandenen Nutzung des Nebenzentrums Brackwede hier zu beachten und zu berücksichtigen ist. Danach ist hier der „Kleinstadt-Charakter“ zu wahren, der insbesondere geprägt ist durch

- den relativ starken Anteil der Wohnnutzung gegenüber der übrigen Kerngebietenutzung (lediglich im Erdgeschoss Geschäfte und Einzelhandelsbetriebe; ab dem 2. und den folgenden Obergeschossen fast ausschließlich Wohnnutzung),
- eine Straßenrandbebauung mit überwiegend 3 bis 4 Geschossen; nur die Gebäude, die den Kirchplatz sowie den Treppenplatz bilden, erreichen eine Anzahl von max. 6 Vollgeschossen.

Hieraus ergibt sich, dass zur Erhaltung dieser städtebaulichen Merkmale an dieses Plangebiet als Abrundungsgebiet des Nebenzentrums „Brackwede“ besondere Anforderungen, insbesondere bezüglich der Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Arten der Kerngebietenutzungen, zu stellen sind.

Die nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung - BauNVO - allgemein zulässigen Nutzungen von „Vergnügungsstätten“ in den Kerngebieten würden die Anziehungskraft, das Erscheinungsbild und das Nutzungsspektrum dieses zentralen Bereiches städtebaulich negativ beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für die Randbebauung am Treppenplatz, welche geprägt ist durch die abwechslungsreich gestalteten und durchlaufenden Schaufensterfronten der verschiedenen Einzelhandelsbetriebe.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Betrieben mit Sexdarbietungen sowie Diskotheken) in den Kerngebieten gegenüber der Bartholomäuskirche könnten die hier bestehenden Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungseinrichtungen verdrängt werden. Die Folge wäre eine Beeinträchtigung der Angebotsqualität und der Vielfalt der Nutzungsstruktur in diesen Kerngebieten und somit ein Attraktivitätsverlust in dem besagten Einkaufs- und Dienstleistungsbereich.

Aufgrund der Bedeutung, insbesondere des sensiblen Bereiches am Treppenplatz („gute Stube“), für das Nebenzentrum bzw. den Stadtbezirk Brackwede sowie aus den dargelegten besonderen städtebaulichen Gründen sind zur Erhaltung dieser städtebaulichen Merkmale („Kleinstadt-Charakter“) an dieses Plangebiet als Eingang zum Nebenzentrum „Brackwede“ besondere Anforderungen zu stellen.

Demzufolge ist zur Stärkung der Attraktivität dieses Bereiches und zur Sicherung der obengenannten städtebaulichen Ziele von der Ausschlussmöglichkeit gemäß § 1 Abs. 5, 6, 7 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Unzulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen - Gebrauch gemacht worden.

Im Bebauungsplan sind daher solche Festsetzungen aufgenommen, nach denen Vergnügungsstätten in diesen Kerngebieten unzulässig sind.

Aus dem gleichen Grunde sind in unterschiedlichen Teilbereichen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur als Ausnahme zulässig festgesetzt, um das Planungsziel, die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung sowie von Wohnungen auf Dauer zu gewährleisten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse machen es erforderlich, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich Verkehrslärm entsprechende Planfestsetzungen getroffen werden.

Im Zusammenhang mit der ausgewiesenen Bauweise sind bauliche Anlagen deshalb nur in „geschlossener Bauweise“ zulässig.

2.2 Belange des Verkehrs

- Erschließung -

Der geplante Gebäuderiegel über der vorhandenen Tiefgarage bildet mit der südöstlichen Wand der Gebäude Hauptstraße Nr. 45, 47, 49 und 49a einen innenliegenden Platz. Die „innere Erschließung“ dieses Bereiches soll im wesentlichen - wie bisher - über die im Bebauungsplan festgesetzten Ein- und Ausfahrten von der Straße Grieses Hof erfolgen. Diese Ein- und Ausfahrten können entsprechend den Planfestsetzungen „überbaut“ werden, daher sind hier Gebäudedurchfahrten/-durchgang in einer Mindestbreite von 4,00 m und einer Mindesthöhe von 4,50 m festgesetzt.

Diese Gebäudedurchfahrt hat außerdem eine bereits genutzte öffentliche Wegeverbindung aufzunehmen, die entlang des Hauses Hauptstraße 51 durch den vorhandenen Gebäudedurchgang vom Treppenplatz zur Berliner Straße führt.

Demzufolge ist die Fläche für die geplante Gebäudedurchfahrt/-durchgang sowohl mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit (Kunden, Spaziergänger, „Schaufensterbummler“) und der Anwohner als auch mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger (z. B. Deutsche Telekom, Stadtwerke) sowie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anwohner, Anlieger und der Taxen zu belasten.

Ebenso sind zur planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Gebäudedurchganges (beidseitig begleitet von Schaufensterfronten) zwischen den Häusern Hauptstraße 49 und 49a Grundstücksteilflächen mit Gehrechten zugunsten der Anwohner und der Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Von der Hauptstraße ist eine Grundstückszufahrt festgesetzt und durch Fahrrechte zugunsten der Anlieger planungsrechtlich gesichert; der Andienungsverkehr (Warenanlieferung) wird somit auf Dauer gewährleistet.

- Ruhender Verkehr -

Heute vorhanden sind

109 Stellplätze in und auf der Tiefgarage,

12 Stellplätze davon werden als Taxisstände genutzt,

97 Stellplätze sind somit wie folgt zuzuordnen:

41 Stellplätze sind davon durch Baulast anderen Projekten zuzuordnen,

56 Stellplätze sind für die Allgemeinheit zugänglich bzw. fest vermietet.

Im Zusammenhang mit der durch die Bebauungsplan-Festsetzungen zulässigen Erweiterung der baulichen Nutzung im Plangebiet könnten nach dem Konzept der Objektplanung die geplanten Pkw-Stellplätze wie folgt neu zugeordnet werden:

140 Stellplätze sind in der neuen Tiefgarage geplant,

6 Stellplätze davon werden künftig als Taxistände genutzt,

134 Stellplätze können wie folgt zugeordnet werden:

41 Stellplätze stehen der Allgemeinheit zur Verfügung, sind jedoch weiter durch Baulast anderer Projekten zuzuordnen,

50 Stellplätze sollten insgesamt mindestens für die Allgemeinheit zugänglich bleiben,

84 Stellplätze stehen somit für die vorgesehene Objektnutzungsplanung zur Verfügung.

Sofern diese Stellplätze für die im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisenden notwendigen Stellplätze nicht ausreichen, bleibt es den Antragstellern vorbehalten, die fehlenden Stellplätze durch Stellplatzverpflichtungen an anderer Stelle in der unmittelbaren Umgebung nachzuweisen bzw. den Umfang der Stellplätze durch weitere Stellplatzebenen zu sichern.

- Öffentlicher Personennahverkehr -

Die Umsteigehaltestelle „Brackwede Kirche“ zwischen Stadtbahn und Bus liegt überwiegend im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Sie ist eine bedeutende Haltestelle für die Buslinien in Richtung Südwesten. Die Bedeutung des Verknüpfungspunktes hauptsächlich für Umsteiger zwischen Stadtbahn und Bus wird - den Ergebnissen des Gesamtverkehrsentwicklungsplanes (GVEP) zufolge - noch weiter zunehmen. Insbesondere im Zuge des Abbaus von Parallelverkehren Stadtbahn/Bus wird „Brackwede Kirche“ ein Hauptverknüpfungspunkt bleiben.

Die Belange der Fahrgäste werden deshalb bei einer städtebaulichen Umgestaltung dieses Bereiches verstärkt berücksichtigt. Die heutige Situation für Umsteiger ist aufgrund der langen Umsteigewege und des fehlenden Tür-an-Tür-Umsteigens nicht kundenfreundlich. Die Verkehrssicherheit - besonders bei der Querung der breiten Berliner Straße beim Umsteigen durch Schüler - ist erheblich beeinträchtigt. Deshalb ist es notwendig, die öffentliche Verkehrsfläche der Berliner Straße so umzugestalten, dass der Übergang von den Bushaltestellen beiderseits der Berliner Straße zur Stadtbahnhaltestelle in der Hauptstraße über möglichst kurze Wege erfolgen kann.

Da hier zukünftig mehr Buslinien beginnen oder enden, ist ein zusätzlicher Flächenbedarf für Bushaltestellen bzw. Standflächen (betriebliche Wartezeiten) erforderlich. Aus diesem Grunde wird die südöstliche Straßenbegrenzungslinie der Berliner Straße - und somit auch die Grenze des Bebauungsplanes - um ca. 3,00 m nach Südosten verschoben. Folglich werden nun Teilflächen der Flurstücke 1068, 1071 und 727 vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst und als öffentliche Verkehrsflächen mit entsprechender Zweckbestimmung planungsrechtlich gesichert.

- Radverkehr -

Um der zunehmenden Bedeutung des Fahrrades als umweltfreundlichem Verkehrsmittel Rechnung zu tragen, werden zur Entflechtung der unterschiedlichen Verkehrsmittel getrennte Fahrbahnen für den Kfz.-Verkehr, Busbuchten und Radwege beiderseits der Berliner Straße angelegt. Hierfür wird im Bebauungsplan gegenüber dem Bestand die öffentliche Verkehrsfläche flächenmäßig vergrößert festgesetzt.

2.3 Belange der Versorgung und der Abwasserbeseitigung

a) Versorgungsleitungen

Die im Plangebiet vorhandenen und geplanten Hauptversorgungsleitungen werden nachrichtlich übernommen. Dies gilt insbesondere auch für eine im Plangebiet vorhandene Gasfernleitung

DN 500 einschließlich dem Begleitkabel und der kathodischen Korrosionsschutzanlagen der Ruhrgas AG Essen. In dem zu dieser Leitung gehörenden 8,00 m breiten Schutzstreifen (4,00 m beiderseits der Leitungssachse) ist die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben der Ferngasleitung nicht zulässig. Deshalb wurde die Begrenzung der überbaubaren Fläche über der Tiefgarage (zugleich Straßenbegrenzungslinie) entsprechend festgesetzt und die Gasfernleitung in neuer Trassenlage nachrichtlich dargestellt.

b) Stadtentwässerung

Nach § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist das von den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits überwiegend bebautes Gebiet, welches an die öffentliche Trennkanalisation angeschlossen ist. Demzufolge ist in diesem Bebauungsplangebiet die Beseitigung von Niederschlagswasser durch vorhandene Kanäle sichergestellt. Es ist somit gemäß § 51a Abs. 4 LWG von der vorgenannten Verpflichtung ausgenommen.

2.4 Belange des Umweltschutzes

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden - wie nachfolgend beschrieben - alle erkennbaren umwelterheblichen Tatsachen untersucht und in die Abwägung eingestellt.

Darüber hinaus sind durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen, z.B. unter Berücksichtigung von Gesichtspunkten des Stadtklimas und der Luftreinhaltung nicht zu erwarten.

- Altlasten -

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in der Umgebung des Plangebietes sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

- Belange des Wasserschutzes / Grundwasserschutz -

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einem bereits festgesetzten Wasserschutzgebiet (WSG).

Nach einem von der Bezirksregierung Detmold in Auftrag gegebenen Gutachten zur Neuausweisung des WSG Ummeln liegt das Plangebiet jedoch im Einzugsbereich und auch im geplanten WSG Ummeln in der Schutzzone III B. Es wird darauf hingewiesen, dass u.U. in konkreten Baugenehmigungsverfahren Anforderungen z.B. im Zusammenhang mit dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gestellt werden können, falls es zur entsprechenden Neuausweisung des WSG kommen sollte.

- Belange des Schallschutzes -

Unter Beachtung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 5 Ziffer 7 BauGB in Verbindung mit § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) ist gemäß RdErl. des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.1988 (MBl. NRW Nr. 57 vom 26.08.1988 S. 1238) bei allen Neuplanungen einschließlich der „heranrückenden Bebauung“ sowie bei Überplanungen von Gebieten ohne wesentliche Vorbelastungen ein vorbeugender Schallschutz anzustreben. Bei Überplanungen von Gebieten mit Vorbelastungen gilt es, die vorhandene Situation zu verbessern und bestehende schädliche Schalleinwirkungen soweit wie möglich zu verringern bzw. zusätzlich nicht entstehen zu lassen.

Nach Maßgabe des o.g. Erlasses wurde bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. I/B 54 „Kerngebiet Berliner Straße / Grieses Hof“ zur städtebaulich sachgerechten Schallschutzplanung ein vereinfachtes Ermittlungsverfahren für Lärmimmissionen angewandt und entsprechend ausgewertet. Dieser Prognose liegen Verkehrsbelastungszahlen aus dem Gesamtverkehrsentwicklungsplan - GVEP -, Prognose-0-Fall 2005 zugrunde.

Danach kann für die von dem Kfz.-Verkehr auf der Hauptstraße ausgehenden Emissionen eine künftige Belastung von 8.000 Kfz/24 h (DTV-Wert, durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) mit einem LKW-Anteil von 10 % angenommen werden.

Für die von dem Kfz.-Verkehr auf der Berliner Straße ausgehenden Emissionen kann eine künftige Belastung von 13.100 Kfz/24 h (DTV-Wert, durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) mit einem LKW-Anteil von 9 % angenommen werden.

In diesem Zusammenhang sind bei der schalltechnischen Berechnung auch die Schienenverkehrs-Emissionen der Stadtbahn (Linien 1 und 18) zu berücksichtigen.

Nach energetischer Addition der Lärmimmissionswerte durch den Kfz.-Verkehr auf der Hauptstraße und der Berliner Straße sowie der von dem zu erwartenden Stadtbahn-Verkehr der Linien 1 und 18 ausgehenden Emissionen ergeben sich die folgenden geschätzten Immissionspegel im Plangebiet:

Immissionspunkt 1:

Einwirkungsbereich Hauptstraße 45 im nordwestlichen Plangebiet:	tags	72 dB(A)
	nachts	63 dB(A)

Immissionspunkt 2:

Einwirkungsbereich Überbauung Tiefgarage, Ecke Hauptstraße/Berliner Straße	tags	73 dB(A)
	nachts	63 dB(A)

Immissionspunkt 3:

Einwirkungsbereich Überbauung Tiefgarage, Ecke Berliner Straße/Grieses Hof	tags	69 dB(A)
	nachts	60 dB(A)

Gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 sind einer Kerngebietsnutzung - MK - folgende schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung als Beurteilungspegel zuzuordnen:

tags	65 dB(A)
nachts	55 dB(A)

Aufgrund der o. g. Lärmpegel handelt es sich bei dem Plangebiet um ein erheblich durch Stadtbahn- und Kfz.-Verkehrslärm belastetes Gebiet; hierbei liegt mit teilweise max. 8 dB(A) eine deutliche Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte vor.

Darüber hinaus ist ebenso eine spürbare Überschreitung von „Alarmwerten aus Sicht des Gesundheitsschutzes“ gegeben. Unter dem Aspekt der „Gesundheitsverträglichkeit“ wird empfohlen, 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Wohnnutzung nicht zu überschreiten.

Aus Sicht des Lärmschutzes stellt das Plangebiet insgesamt aufgrund der prognostizierten hohen Verkehrslärmbelastung keinen optimalen Wohnstandort dar. Daher sollten weniger lärmempfindliche Nutzungen bei der Nutzungsausweisung und -realisierung bevorzugt behandelt werden; insbesondere im Einwirkungsbereich der Kreuzung Hauptstraße/Berliner Straße wird deshalb auf zusätzliche Wohneinheiten verzichtet. Für die Betriebsführung notwendige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im obersten Geschoss nur als Ausnahme zulässig.

Bei der Abwägung der städtebaulichen und lärmschutzrechtlichen Belange sind folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

- Die Baugebiete im Plangebiet sind hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung bereits „vorbelastet“.

- Dementsprechend ist in dem Kerngebiet MK₃ die Nutzung von Wohnungen in allen Geschossen weitgehendst ausgeschlossen (Ausnahmen s.o.).
- Besondere bauliche Lärmschutzvorkehrungen (gemäß VDI 2719) sind zwingend erforderlich;
- dort, wo zu priorisierende lärmabgewandte Wohnungsgrundrisse aufgrund der Lage der vorhandenen und zulässigen Baukörper nicht realisierbar sind, sollen straßenzugewandte Balkone als Wintergärten gestaltet werden;
- gegliederte Fassaden sind zu bevorzugen (besonders östliche Fassaden).

Bei Ausschöpfung des Ermessensspielraumes im Rahmen der Abwägung werden für das Kerngebiet folgende Maßnahmen zum „passiven“ Lärmschutz für die straßenbegleitende Bebauung festgesetzt:

- Die Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 in Erdgeschossen bis Dachgeschossen ist zu erbringen.
- Bei Neubau, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbau vorhandener Wohngebäude mit wesentlicher Grundrissumgestaltung sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Ausnahme:

Dort wo zu priorisierende lärmabgewandte Wohnungsgrundrisse aufgrund der Lage der vorhandenen und zulässigen Baukörper nicht realisierbar sind, können straßenzugewandte Balkone als Wintergärten gestaltet werden.

- Bei Gebäuden (Neubauten) mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von mehr als 50 dB(A) ist mind. ein Schlafraum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen so zu schützen, dass hier 35 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.
- Die Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Unterrichtsräumen, Einzelbüros und Arztpraxen tags 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen tags 45 dB(A) und in Großraumbüros (sowie in vergleichbaren Räumen im Sinne von Tabelle 6 der VDI 2719) tags 50 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 in Erdgeschossen bis Dachgeschossen ist zu erbringen.

Anzumerken ist, dass nach der durchgeführten Grobeinschätzung zum Schutz der vorgesehenen Wohnnutzung entlang der Hauptstraße sowie im Einwirkungsbereich der Kreuzung Hauptstraße / Berliner Straße voraussichtlich Schallschutzfenster der Klasse 3 (Nordseite und Ostseite) erforderlich werden.

Schalldämmlüfter als Bestandteil von passiven Lärmschutzmaßnahmen können im Baugenehmigungsverfahren zwingend werden.

Zur Ausführung von Gesamtaußenbauteilen (Wänden, Dächern) wird auf die Informationen der DIN 4109 verwiesen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die hiermit vorgenommene Ersteinschätzung den im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu Einzelbebauungen geforderten schalltechnischen Nachweis nach VDI 2719 nicht ersetzt.

- Belange der Luftreinhaltung -

a) Stadtklima

Das Gebiet ist gemäß der Stadtklimaanalyse Bielefeld ein „Stadtkernklimatop“, d.h. ein stadtklimatologischer Ungunstraum mit stark veränderten bzw. gestörten Klimafunktionen, d.h. stadtklimatologisch gesehen Sanierungsgebiet, in dem jede Möglichkeit klimaverbessernder Maßnahmen (z.B. Fassadenbegrünung, Verkehrsberuhigung, Entsiegelung) wahrgenommen werden sollte.

In die Abwägung gemäß § 1 Absatz 6 BauGB stehen jedoch den vorgenannten Belangen gegenüber:

- Die im Plangebiet vorhandene Kreuzung Hauptstraße / Berliner Straße / Bodelschwingstraße ist ein stark belasteter Verknüpfungspunkt für den Kfz.-Verkehr südlich des Teutoburger Waldes. Durch den Bau u.a. der Straßen Südring und Ostwestfalendamm konnte bereits eine spürbare Entlastung erreicht werden. Der Gesamtverkehrsentwicklungsplan - GVEP zeigt die Möglichkeiten zur weiteren Verfolgung dieser Ziele. Darüber hinaus sind mögliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung im Zusammenhang mit Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erkennbar.
- Auch bezüglich einer anzustrebenden Flächen-Entsiegelung ist in diesem städtebaulich stark zu verdichtenden Komplex („Stadtter“) den Belangen einer wirtschaftlich tragbaren Realisierbarkeit der städtebaulichen Aufwertung dieses Bereiches Vorrang einzuräumen.
- Bezüglich einer möglichen Fassadenbegrünung siehe die nachfolgenden Ausführungen im Abschnitt „Belange von Natur und Landschaft“.

b) Lufthygiene

Es handelt sich aufgrund der stadtklimatologischen und - in Verbindung mit den Verkehrsverhältnissen - um ein belastetes Gebiet. Die Prüfung im Grob- und Nachscreening-Verfahren ergab hinsichtlich der Prüfwerte der 23. BImSchV keine Überschreitungen, d.h. eine „unproblematische“ Einstufung. Trotzdem sollte die Situation (vor allem in Bezug auf den Kfz.-Verkehr) verbessert werden (siehe hierzu Punkt a) 1. Spiegelstrich). Darüber hinaus wird für die neu zu errichtenden Baukörper durch die Nutzungs-Festsetzungen des Bebauungsplanes Dienstleistungsbetrieben und nicht emittierendem Gewerbe gegenüber den Wohnnutzungen in den Gebäuden - hinsichtlich der Gesundheitsvorsorge - Vorrang eingeräumt.

- Belange von Natur und Landschaft -

Die bestehende Situation im „Kerngebiet Berliner Straße / Grieses Hof“ stellt heute hinsichtlich der räumlichen Nutzung eine unzulängliche Erscheinung dar. Die im Bebauungsplan angestrebte städtebauliche Lösung zur Aufwertung des Kerngebietes ist damit verbunden, dass das heute spärlich vorhandene Grün - bestehend überwiegend aus wenigen Einzelbäumen - gänzlich beseitigt wird. Auch die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume im Bereich der Hauptstraße können aufgrund des geringen Abstandes zu dem zulässigen Gebäude nur schwierig erhalten werden.

Die Hauptstraße in Brackwede ist mit einem beträchtlichen Aufwand zurückgebaut und begrünt worden. Im „Kerngebiet Berliner Straße / Grieses Hof“, das auch als Eingangstor der Hauptstraße oder als deren Abschluss zu sehen ist, soll von diesem Gestaltungsprinzip abgewichen werden. Hier soll ein die Kirchplatz-Randbebauung ergänzender Baukörper die Stadträume schließen.

Aufgrund der einerseits engen Funktionsverflechtungen an der Berliner Straße zwischen dem öffentlichen Personennahverkehr - ÖPNV - (Bushaltestelle), den Taxisständen und der öffentlichen Tiefgarage sowie andererseits der notwendigen Trennung der Bereiche für die Nutzung durch unterschiedliche Verkehrsteilnehmer wie Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrer müssen die hierfür erforderlichen Flächen im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Ebenso ist es planerisches Ziel, die notwendigen Raumtiefen für Stellplätze und

Bewegungsflächen in der Tiefgarage zu sichern, da dies die Voraussetzung dafür ist, dass die Funktionsmängel der vorhandenen Tiefgarage behoben werden können.

Für die vorgenannten Belange waren gegenüber dem Bestand weitere Flächen auszuweisen, was nur aufgrund der begrenzten Flächen-Verfügbarkeit durch ein Überplanen der vorhandenen Abstands-Begrünung erfolgen konnte.

In die Abwägung gemäß § 1 Absatz 6 BauGB war deshalb einzustellen:

- einerseits die Belange einer wirtschaftlich tragbaren Realisierbarkeit der städtebaulichen Aufwertung dieses Bereiches unter Berücksichtigung der funktionalen Zusammenhänge und der Verkehrssicherheit,
- andererseits die Belange der Grüngestaltung.

Dabei ist in diesem städtebaulich stark zu verdichtenden Komplex („Stadttor“) den erstgenannten Belangen Vorrang einzuräumen.

Als Eingriffs-Minderung für die nicht mehr mögliche Grüngestaltung der diese städtebaulich dominanten Gebäude umgebenden öffentlichen und privaten Freiflächen besteht die Möglichkeit einer Begrünung der Flachdächer und darüber hinaus einer Gebäudebegrünung bestimmter Fassadenabschnitte. Von rechtsverbindlichen Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird aufgrund der aufgezeigten Unerheblichkeit der Eingriffe abgesehen.

3. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erkennbar. Notwendige Grenzregelungen sollen auf freiwilliger Grundlage durchgeführt werden.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

5. Erschließungsanlagen

Folgende Verkehrsflächen sind Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB:

- Straße Grieses Hof
- Hauptstraße
- Berliner Straße

6. Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 970.000,- DM.

Ein Teil der Kosten kann ggf. durch die Veräußerung stadteigener Grundstücke sowie durch die Beteiligung von Investoren an den Erschließungskosten kompensiert werden.

Anmerkung:

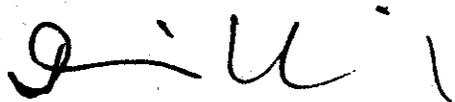
Die erforderlichen Erschließungsanlagen einschließlich dem verkehrsgerechten Ausbau der Verkehrsanlagen sind überwiegend bereits vorhanden.

Übersicht über Flächen im Plangebiet:

ca. 0,41 ha Kerngebiet - MK₁, MK₂ -
ca. 0,51 ha öffentliche Verkehrsfläche
ca. 0,03 ha private Verkehrsfläche
ca. 0,01 ha Versorgungsfläche
ca. 0,96 ha Größe des Plangebietes

Übersicht über die Zahl der Wohnungseinheiten (WE)

ca. 37 WE vorhanden
ca. 8 WE geplant
ca. 45 WE gesamt



Du Bois
(Beigeordneter)

23.2.2000

Bielefeld,