

Umweltamt
Abteilung Umweltplanung
360.2, 17.11.2020, ☎51-2868

Az. 1768.20-09

Hempel + Tacke
Am Stadtholz 24-26
33597 Bielefeld
(per Mail)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III Br 40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Str. / Naggertstraße“

hier: frühzeitige Beteiligung der städtischen Dienststellen, Schreiben vom 10.09.2020

Das Umweltamt nimmt zur vorliegenden Planung wie folgt Stellung:

1. Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde

(Weitere Auskunft erteilt Frau Iserlohn-Grafen, 360.21, ☎ 51-3771)

Das Bebauungsplangebiet umfasst im Wesentlichen brachgefallenes Gartenland mit z. T. dichten, bis zu 30 Jahre alten Gehölzbeständen. Östlich des Hauses Warthestraße 4 steht eine das Ortsbild prägende Linde. Diese ist einzumessen und als zu erhaltender Baum nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festzusetzen. Das Gleiche gilt für den Mammutbaum gegenüber Naggertstraße Hausnr. 5. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom Oktober 2020 liegt vor. Um eine Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende artenschutzrechtliche Festsetzungen aufzunehmen:

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Bei der Durchführung von Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten und als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen:

1) *Rodung von Gebüsch und Hecken nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar*

2) *Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit im Zeitraum von September bis Oktober.*

Sollte bei dem Abriss festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde aufgenommen werden.

Abriss von Gebäuden im Zeitraum von November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird.

3) Rodung von potenziellen Höhlenbäumen außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit in der Zeit von September bis Oktober.

2. Stellungnahme der Grünplanung

(Weitere Auskunft erteilt Herr Schmidt, 360.21, ☎ 51-3568)

Durch die geplanten ca. 66 Wohneinheiten wird ein Spielflächenbedarf von 710 m² ausgelöst. Der zur Kompensation erforderliche öffentliche Spielplatz sollte in zentraler Lage im Plangebiet vorgesehen werden und nicht unmittelbar an der Grafenheider Straße hinter einer Lärmschutzwand.

Die Herstellungskosten für den Spielplatz betragen für den Investor ca. 85.200 €. Die zu erwartenden kapitalisierten Pflegekosten für die Unterhaltung durch den Umweltbetrieb betragen für die Stadt Bielefeld nach grober Abschätzung ca. 2.400 €/a. Die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb liegen bei ca. 4.090 €/a.

Die textliche Festsetzung zur Begrünung von Stellplatzanlagen ist dahingehend zu korrigieren, dass je angefangene 4 Stellplätze ein mittelkroniger Baum innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen ist.

Da Ziel der Stellplatzbegrünung eine rasterförmige, die Stellplatzanlage gliedernde Begrünung mit Bäumen ist und eine Anpflanzung in räumlichem Zusammenhang diese Anforderungen nicht immer oder nur bedingt erfüllt, ist dieser Satz der textlichen Festsetzungen zu streichen.

Die Gestaltung der Vorgartenflächen sollte auch im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V. m. § 89 BauO NRW festgesetzt werden.

Dabei sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien, ausgenommen von den Zufahrten, in einer Breite von mindestens 3,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Von dieser gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsfläche darf in dem allgemeinen Wohngebiet WA1 maximal 1/3 der Grundfläche für die Anlage von Stellplätzen in Anspruch genommen werden. Dafür ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Zufahrten dürfen je Baugrundstück eine Breite von insgesamt 4,0 m nicht überschreiten.

Die Pflanzung eines Baumes je angefangene 4 Stellplätze innerhalb der Stellplatzanlagen sowie die Festsetzung zur Gestaltung der Vorgartenflächen dienen der Verbesserung der Wohnumfeldqualität sowohl der geplanten allgemeinen Wohngebiete als auch der umliegenden vorhandenen Wohngebiete

3. Lärmschutz

(Weitere Auskünfte erteilt Frau Schmitt, 360.22, ☎ 51-6074)

Eine abschließende Einschätzung ist erst mit Vorlage eines vollständigen schalltechnischen Gutachtens möglich. Nach mündlichem Austausch mit dem Amt für Verkehr hat das Gutachten im Sinne der Maximalabschätzung einen künftig möglichen Anschluss an die L712 n mit dem Knotenpunkt Grafenheider Straße/Herforder Straße mit zu berücksichtigen. Dies hat Auswirkungen auf die Dimensionierung der aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen und kann zudem Auswirkungen auf die Erschließung des Plangebietes haben.

Wir bitten um Bereitstellung des Lärmgutachtens im weiteren Verfahren.

4. Energieeffizienz

(Weitere Auskünfte erteilt Herr Bannert, 360.22, ☎ 51-6574)

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 21.11.2019.

In der Planungsbegründung taucht der Belang Klimaschutz und Energieeffizienz nur in einer Überschrift auf (Kap 6.6). Der Text dieses Kapitels bezieht sich jedoch ausschließlich auf Maßnahmen zur Klimaanpassung. Somit muss die Überschrift für Kapitel 6.6 in „Klimaanpassung“ geändert werden.

5. Stadtklima

(Weitere Auskünfte erteilt Frau Schmitt, 360.22 ☎ 51-6074)

Die Darstellung der aktuellen klimatischen Situation und der planbedingten Veränderungen erfolgt gemäß der Stellungnahme v. 21.11.2019 in der Planbegründung sachgerecht. Wir bitten die in der Planbegründung aufgeführten Maßnahmen wie die Flachdachbegrünung der Gebäude, Baumneupflanzungen auf den Grünflächen im Umfeld der Neubauten und auf den Außenspielflächen der Kita sowie die Begrünung der Lärmschutzanlage zur Verbesserung der bioklimatischen Bedingungen auch textlich festzusetzen.

Zudem bitten wir eine textliche Festlegung für die wasserdurchlässige Oberflächengestaltung der geplanten oberirdischen Stellplätze zur Förderung der bodennahen Kühleffekte tagsüber und nachts
in den Festsetzungskatalog mit aufzunehmen.

6. Anlagenbezogener Immissionsschutz

(Weitere Auskünfte erteilt Herr Förste 360.13, ☎ 51-6194)

Die bedingte Festsetzung gemäß §9 (2) 2 Baugesetzbuch welche unter Nr. 9 der Anlage A zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br40 genannt wird, stimmt mit den Schallschutzanforderungen des anlagenbezogenen Immissionsschutzes an das Plangebiet überein. Es wird jedoch darum gebeten, das zugehörige Schallschutzgutachten zur Prüfung dem Umweltamt zu übersenden.

Im Auftrag

Gez.
Maaß