

F Begründung

zum Bebauungsplan Nr. I/B 38 „Wohn-/Geschäftsbereich Bahnhof Brackwede“, Teilplan 1

für das Gebiet Gütersloher Straße - Hauptstraße - Amtmann-Tiemann-Straße im Stadtbezirk Brackwede

Fassung: Satzung 1999

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 38 „WOHN-/GESCHÄFTSBEREICH BAHNHOF BRACKWEDE“ für den Bereich Gütersloher Straße, Eisenbahnstraße, Hüttenstraße, Hauptstraße und Amtmann-Tiemann-Straße im Stadtbezirk Brackwede aufgestellt.

Das Gebiet um den Bahnhof Brackwede ist durch die Lärmeinwirkungen des Kfz-Verkehrs auf dem Ostwestfalendamm (B 61n) und durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Bielefeld-Hamm beeinträchtigt. Dem vorliegenden schalltechnisches Gutachten des TÜV Hannover/ Sachsen-Anhalt ist zu entnehmen, daß hierzu insbesondere für den Bereich zwischen Gütersloher Straße und Bahnstrecke weitere umfangreiche Detailplanungen erforderlich sind.

Es ist daher städtebaulich erforderlich und sinnvoll, zur Vermeidung nicht vertretbarer Verzögerungen der Verfahren für den **gesamten Plan** das Plangebiet in Teilbereiche zu gliedern und die Verfahren zeitlich unabhängig voneinander durchzuführen. Welche Festsetzungen im Bebauungsplan - Teilplan 2 - zu treffen sind, um den an diesen Bereich gestellten Anforderungen gerecht zu werden, kann kurzfristig nicht geklärt werden. Es kann aber davon ausgegangen werden, daß die Detailfestsetzungen bezüglich des Schallschutzes im Geltungsbereich des zukünftigen Teilplanes 2 keine städtebaulichen Auswirkungen auf den hier vorliegenden Teilplan 1 haben werden.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.06.1995 die Aufstellung des Gesamtplanes beschlossen. Darüber hinaus hat der Rat in seiner Sitzung am 27.06.1996 beschlossen, das Plangebiet zu teilen (Teilplan 1 und Teilplan 2) und mit dem Verfahren zur Aufstellung des Teilplanes 1 für das Gebiet Gütersloher Straße, Hauptstraße, Amtmann-Tiemann-Straße vorrangig zu beginnen.

Wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanes Nr. I/B 38 „Wohn-/Geschäftsbereich Bahnhof Brackwede“, Teilplan 1 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für

- eine Ergänzung und Erweiterung der Einzelhandels- und Geschäftsnutzungen entlang der durch die Hauptstraße gebildeten städtebaulichen Achse zwischen dem Bereich Kirchplatz/ Treppenplatz und dem Straßenzug Gütersloher Straße/Artur-Ladebeck-Straße;
- eine dem heutigen Bedarf und zukünftigen Anforderungen gerecht werdende zentral gelegene Wohnbebauung zur Deckung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) auch im Stadtbezirk Brackwede;
- die verkehrsgerechte Erschließung der Baugrundstücke sowie die Beachtung der Belange des Umweltschutzes/Schallschutzes.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. I/B 38 „Wohn-/Geschäftsbereich Bahnhof Brackwede“, Teilplan 1 enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Neubebauungsmöglichkeiten und die städtebauliche Ordnung des betreffenden Gebietes. Er bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Zur Aufstellung dieses Teilplanes 1 wurde aufgrund des Ratsbeschlusses vom 22.06.1996 die frühzeitige Bürgerbeteiligung im August 1996 im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die eingegangenen Gegenäußerungen wurden nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet und - soweit vertretbar - bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. I/B 38 „Wohn-/Geschäftsbereich Bahnhof Brackwede“, Teilplan 1 berücksichtigt.

2. Dringlichkeit und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bahnhofsbereich des Bielefelder Ortsteils Brackwede und sein Umfeld werden heute durch ein ungeordnetes, negatives städtebauliches Erscheinungsbild geprägt. Dies erscheint für den Bereich zwischen Gütersloher Straße, Hauptstraße und Amtmann-Tiemann-Straße aufgrund der Lage und Topographie dieser Grundstücke besonders augenfällig.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit das Gebiet städtebaulich aufgewertet werden kann und es seiner planerisch vorgesehenen Bedeutung als „Stadtter von Brackwede“ gerecht wird.

Die vorhandenen Nachfragen nach attraktiven, citynahen Nutzflächen für Gewerbeansiedlungen (insbesondere des Dienstleistungsgewerbes) sind weitere Gründe, die die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich erforderlich und dringlich machen. Gleichzeitig soll dem Wohnbedarf der Bevölkerung - insbesondere im Stadtbezirk Brackwede - Rechnung getragen werden.

3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt an der Ecke Hauptstraße/Gütersloher Straße und somit am westlichen Beginn des Geschäfts- und Einkaufsbereiches des Stadtbezirkes Brackwede, in der Nähe des Bahnhofes Brackwede sowie unmittelbar an der Stadtbahnlinie 1. Es wird begrenzt durch

- die Gütersloher Straße im Nordwesten,
- die Hauptstraße im Nordosten,
- die Amtmann-Tiemann-Straße im Südosten und
- den Flurstücken 5 und 594 aus Flur 5 im Südwesten.

Die im Südwesten angrenzende vorhandene Bebauung wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Darüber hinaus wird das Erscheinungsbild des Plangebietes sowie seiner Umgebungsbebauung insbesondere durch die auf den rückwärtigen Grundstücksteilen gelegenen gewerblichen Nutzungen geprägt.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Wohnhaus Gütersloher Straße 9 und 11 sowie das ehemalige Lichtspielhaus Hauptstraße 203, das zwischenzeitlich als Diskothek betrieben wurde. Derzeit dient der Eingangsbereich des Gebäudes Hauptstraße 203 als Büro für den vorgelagerten Gebrauchtwagenmarkt. Das Eckgrundstück Gütersloher Straße/Hauptstraße (Flurstück 419) wird als Neu- und Gebrauchtwagenmarkt genutzt. Die hierzu sowie für einen Schnellimbissbetrieb errichteten baulichen Anlagen sind aufgrund ihrer Größe, Form und Konstruktion offensichtlich nur für eine zeitlich begrenzte Nutzung geeignet und erzeugen unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten kein positives Erscheinungsbild.

Das Gelände hat von Osten nach Westen ein Gefälle von ca. 5%. Als Folge der bisherigen Nutzungen der Grundstücke im Plangebiet ist eine schützenswürdige bzw. ausgleichsbedürftige Vegetation im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes hier nicht mehr aufzufinden.

Im Plangebiet sowie in der Nähe des Plangebietes sind Flächen mit einem erheblichen Altlastenverdacht nicht bekannt (siehe hierzu Punkt 4.4.2 Altlasten).

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan mit der ausgewiesenen Kerngebietsnutzung (MK₁, MK₂, MK₃) ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planungsgrundsätze / Abwägung

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

Für die Ansiedlung von Dienstleistungsgewerbe und im begrenzten Umfang auch für Wohnraum sind die Grundstücke im Plangebiet aufgrund ihrer Lage, Form und räumlichen Ausdehnung besonders geeignet, auch weil im Bereich des Bahnhofes Brackwede langfristig ein Verknüpfungspunkt mit dem ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr) entstehen soll.

Wegen der unmittelbaren Lage des Plangebietes in Zentrumsnähe und an einer Haltestelle des ÖPNV wird eine Verdichtung der Bebauung angestrebt, die sich in die umgebende städtebauliche Situation einfügt.

Wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanes Nr. I/B 38 „Wohn-/Geschäftsbereich Bahnhof Brackwede“, Teilplan 1 ist deshalb die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ergänzung und Erweiterung der Einzelhandels- und Geschäftsnutzungen entlang der durch die Hauptstraße gebildeten städtebaulichen Achse zwischen dem Bereich Kirchplatz/Treppenplatz und dem Straßenzug Gütersloher Straße/Artur-Ladebeck-Straße bzw. Bahnhof Brackwede sowie für eine dem heutigen Bedarf und zukünftigen Anforderungen gerecht werdende zentral gelegene Wohnbebauung zur Deckung des Wohnraumbedarfes der Bevölkerung auch im Stadtbezirk Brackwede.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der o. g. Ziele wird im Plangebiet eine Nutzung als gegliedertes Kerngebiet - MK₁, MK₂, MK₃ - festgesetzt. Kerngebietstypische zulässige Nutzungen, die zudem das Wohnen wesentlich stören könnten, werden durch die vorgesehene Gliederung des MK - Gebietes auf eine für das Gesamtgebiet verträgliche Größenordnung begrenzt. Sie sind daher nur zulässig im Erd- sowie Untergeschoß in dem Teilbereich an der Gütersloher Straße in dem eine drei- bis viergeschossige Bebauung festgesetzt wurde. Dies gilt vor allem für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aller Art, die aufgrund des häufig optisch negativen Bildes, das Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Diskotheken, Sexkinos usw.) - insbesondere wegen ihrer teilweise aufdringlichen Werbung - gerade in städtebaulich sensiblen Bereichen vermitteln, der städtebaulichen Bedeutung dieses Kerngebietes als „Stadttor von Brackwede“ widersprechen würden.

Auch unter Berücksichtigung privater Belange und der Belange der Wirtschaft - hier insbesondere die des Einzelhandels - sind in diesen Kerngebieten zur Vermeidung von Attraktivitätsverlusten des Geschäfts- und Dienstleistungsbereiches als Vergnügungsstätten nur Kinos und Diskotheken in dem Kerngebiet an der Gütersloher Straße (-MK₁-) im Erdgeschoss und darunter vertretbar. Dagegen sind Vergnügungsstätten in dem Kerngebiet an der Hauptstraße (-MK₂-) und dem Kerngebiet an der Amtmann-Tiemann-Straße (-MK₃-) unzulässig.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass außerhalb des Plangebietes Spielhallen bereits an zwei Standorten an der Hauptstraße sowie an deren Seitenstraßen (jeweils eine an der Germanenstraße und der Straße Vogelruth) bestehen.

Das Plangebiet ist ein durch Straßen- und Schienenverkehr erheblich gekennzeichnetes Gebiet und stellt aufgrund der prognostizierten hohen Verkehrsbelastung keinen optimalen Wohnstandort dar. Deshalb ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Wohnnutzung nur auf den rückwärtigen Grundstücksteilflächen und im Bereich an der Amtmann-Tiemann-Straße zulässig (-MK₃-), da diese Bereiche durch die zulässige Bebauung auf den straßenseitigen Grund-

stücksteifflächen entlang der Gütersloher Straße und der Hauptstraße in geschlossener Bauweise hinlänglich „abgeschirmt“ werden können. In den übrigen Bereichen (-MK₁- und -MK₂-), die vom Verkehrslärm stärker belastet werden, ist nach den Planfestsetzungen eine Wohnnutzung unzulässig.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse machen es erforderlich, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich Verkehrslärm weitere Planfestsetzungen getroffen werden, die diese Belange berücksichtigen. Hierzu wird auf Punkt 4.4.3 Belange des Schallschutzes verwiesen.

Zur Stärkung der Attraktivität des Geschäfts-, Dienstleistungs- und Wohnbereiches sind außerdem Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke als unzulässig festgesetzt, um hier das Planungsziel, die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung sowie von Wohnungen auf Dauer zu gewährleisten.

Die Ergebnisse des im Jahre 1994 durchgeführten Ideenwettbewerbes wurden der vorliegenden Planung zugrunde gelegt. Dabei wurde die Zahl der zulässigen Vollgeschosse so begrenzt, dass sich die entstehenden Baukörper nahtlos in die vorhandene Bebauung an der Hauptstraße und an der Gütersloher Straße einfügen. Dies wurde erreicht durch die Höhenstaffelung der Baukörper von einer max. dreigeschossigen Bebauung im Anschluss an die vorhandene Bebauung zwischen Gütersloher Straße und Amtmann-Tiemann-Straße bis zur max. fünfgeschossigen Bebauung an der Hauptstraße einschließlich einem zulässigen zurückgesetzten „Staffelgeschoss“. Eine aus wirtschaftlichen Gründen dichtere Bebauung würde dem Ziel des Einfügens entgegenstehen.

Diese städtebaulich beabsichtigte gemäßigte dichtere Bebauung an der Hauptstraße bildet das künftige „Stadttor von Brackwede“. Hieraus ergeben sich die unterschiedlichen Festsetzungen insbesondere bezüglich der Zahl der Vollgeschosse als Mindestgrenze und als Höchstgrenze. Dieser Handlungsspielraum ermöglicht den künftigen Bauherren sich für ein niedriges oder höheres Gebäude bzw. mehr oder weniger Geschossfläche zu entscheiden, andererseits bleibt durch die festgesetzte „Mindest“-Bebauung hier das Erscheinungsbild des städtebaulichen Schwerpunktes als „Stadttor“ erkennbar. Aufgrund des besonderen Standortes für eine künftige Bebauung als „Stadttor“ sollen - insbesondere im Hinblick auf ein positives Erscheinungsbild - hier für die Gestaltung der geschlossenen Außenwandflächen nur höherwertige Materialien verwendet werden, daher sind hier nach den textlichen Festsetzungen (9.1) einige Materialien - insbesondere die mit imitations Eigenschaften - ausgeschlossen.

Außerdem kann eine mehrgeschossige Bebauung an der Gütersloher Straße und Hauptstraße in Verbindung mit der geschlossenen Bauweise durch Abschirmung die Verkehrslärmauswirkungen mindern, die vom Straßen- und Schienenverkehr (Eisenbahn und Stadtbahn) ausgehen, so dass zugunsten der zulässigen Wohnbebauung in den „Innenhof“-Bereichen sowie an der Amtmann-Tiemann-Straße niedrigere wohnverträgliche Lärmwerte erreicht werden können.

Zur Berücksichtigung der Belange des Grundwasserschutzes (siehe Ziffer 4.4.1) sind Tankstellen jeglicher Art unzulässig.

4.2 Belange des Verkehrs

Die Straßenbegrenzungslinien in dem Bereich der Einmündung der Hauptstraße in die Gütersloher Straße/Artur-Ladebeck-Straße werden so festgesetzt, daß eine geradlinige Verlängerung der Stadtbahntrasse über die Gütersloher Straße mit einer Hochbord-Haltestelle in der Artur-Ladebeck-Straße auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich bleibt. Die Amtmann-Tiemann-Straße soll ihre Funktion als untergeordnete Erschließungsstraße für die angrenzenden Grundstücke behalten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen dieser Straßen liegen zum größten Teil außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Teilplan 1. Die innerhalb dieser Begrenzung für den Straßenausbau benötigten Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Kfz-Verkehrs nicht mehr als erforder-

lich zu beeinträchtigen, sind Grundstückszu- und -abfahrten im Knotenpunktbereich Gütersloher Straße/ Hauptstraße ausgeschlossen.

Die gemäß § 51 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1995 (BauO NRW '95) notwendigen Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder sind im Rahmen der späteren bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren für die konkreten Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken - ggf. auch in den Gebäuden und baulichen Anlagen (Tiefgaragen) - nachzuweisen.

Der öffentliche Personennahverkehr erschließt das Plangebiet durch die Stadtbahnlinie 1 mit der nördlich in der Artur- Ladebeck-Straße außerhalb des Plangebietes liegenden Haltestelle Brackwede Bahnhof. Die Stadtbahnlinie 1 bietet den direkten Anschluß des Plangebietes an die Bielefelder Innenstadt und an das Brackweder Stadtteilzentrum. Zudem bieten die Buslinien 87 der Stadtwerke Gütersloh und 95 der Busverkehr Ostwestfalen GmbH im werktäglichen Tagesverkehr eine Fahrtmöglichkeit nach Ummeln, Gütersloh-Isselhorst und ins Zentrum von Gütersloh. In westlicher Richtung ca. 200m vom Plangebiet entfernt liegt der Bahnhof Brackwede ein Haltepunkt der Regionalbahn der vom Plangebiet aus über die Gütersloher Straße fußläufig zu erreichen ist.

4.3 Belange der Versorgung und der Abwasserbeseitigung

4.3.1 Versorgungsleitungen

Die im Plangebiet vorhandenen Hauptversorgungsleitungen werden nachrichtlich übernommen. Soweit erforderlich sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger Flächen ausgewiesen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind.

4.3.2 Stadtentwässerung

Die Entwässerung erfolgt in Trennkanalisation. Für das Schmutzwasser bestehen Anschlußmöglichkeiten an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der Artur-Ladebeck-Straße, der Hauptstraße und der Amtmann-Tiemann-Straße.

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 von einer vorhandenen öffentlichen Trennkanalisation umgebenes und somit entsprechend entsorgtes Gebiet. Es ist somit gemäß § 51a Abs. 4 LWG von der v.g. Verpflichtung nach § 51a Abs. 1 LWG ausgenommen.

4.4 Belange des Umweltschutzes

4.4.1 Belange des Grundwasserschutzes

Das Plangebiet liegt nicht in einem derzeit festgestellten Wasserschutzgebiet. Das Plangebiet liegt jedoch entsprechend einem von der Bezirksregierung Detmold in Auftrag gegebenen Gutachten für die Neuausweisung des Wasserschutzgebietes Bielefeld-Ummeln in dessen Einzugsgebiet. Ob das Plangebiet entsprechend dem Vorschlag des Gutachters auch in dem künftigen Wasserschutzgebiet liegen wird, ist derzeit nicht bekannt. Nach dem Gutachten liegt das Plangebiet in der künftigen Schutzzone III B. Wegen der besonderen Lage des Plangebietes im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Ummeln hat der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unabhängig vom Ausgang des Verfahrens zur Neuausweisung des Wasserschutzgebietes mit besonderer Sorgfalt zu erfolgen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, daß u.U. in konkreten Baugenehmigungsverfahren diesbezügliche Anforderungen gestellt werden können.

4.4.2 Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilplan 1 sowie in der Umgebung des Plangebietes sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, daß aufgrund der geplanten Nutzung die z.Z. noch bestehenden und ehemaligen Gewerbeflächen im Plangebiet vor der Errichtung der zulässigen baulichen Anlagen auf das Vorhandensein von Schadstoffbelastungen zu überprüfen sind. Darüber hinaus ist bei Erdarbeiten auf Auffälligkeiten, wie z.B. Verfärbungen, Gerüche, Abfallreste etc. im Boden zu achten. Ggf. ist die untere Wasserbehörde der Stadt Bielefeld zu verständigen und der belastete Bereich zu sanieren.

Hierzu ist anzumerken, dass die Eckgrundstücke Gütersloher Straße/Hauptstraße/Amtmann-Tiemann-Straße derzeit als Gebraucht- und Neuwagenmarkt genutzt werden. Es gibt aber Hinweise, dass früher hier möglicherweise Betriebsteile einer Glashütte standen.

In diesem Zusammenhang ist auf den Hinweis aufmerksam zu machen, wonach für das Plangebiet nach Auswertung der vorliegenden Luftbilddaufnahmen durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung in Detmold Verdacht auf Kampfmittel besteht. Deshalb sollte vor Beginn der Tiefbauarbeiten eine systematische Kampfmitteluntersuchung durchgeführt werden. Die Baumaßnahmen sollten einzeln zur Überprüfung angezeigt werden.

4.4.3 Belange des Schallschutzes

Bei allen Neuplanungen einschließlich der „heranrückenden Bebauung“ sowie bei Überplanungen von Gebieten ohne wesentliche Vorbelastungen ist - unter Beachtung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 5 Ziffer 7 und § 1a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) - gemäß RdErl. des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.1988 (Mbl. NRW Nr. 57 vom 26.08.1988 S. 1238) 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.

Für den Bereich „Bahnhof Brackwede“ liegt ein Schalltechnisches Gutachten des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. vom 12.04.1994 mit einer ergänzenden schalltechnischen Berechnung vom 23.02.1995 vor (einzusehen beim Planungsamt der Stadt Bielefeld). Daraus ergeben sich folgende energetisch addierte Geräuschpegel durch den Schienen- und Kfz-Verkehr, jeweils getrennt nach Tag und Nacht:

Tag

An den der Gütersloher Straße zugewandten Gebäudeseiten	rd. 74 dB(A),
an den der Hauptstraße zugewandten Gebäudeseiten	rd. 72 dB(A),
„Innenhof“	rd. 49 dB(A).

Nacht

An den der Gütersloher Straße zugewandten Gebäudeseiten	rd. 66 dB(A),
an den der Hauptstraße zugewandten Gebäudeseiten	rd. 64 dB(A),
„Innenhof“	rd. 42 dB(A).

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

tagsüber	65 dB(A)
nachts	55 dB(A)

In den durch die festzusetzende geschlossene Bauweise entstehenden „Innenhof“-Bereichen können deutliche Pegelminderungen erreicht werden.

Aufgrund der o.g. Lärmpegel handelt es sich bei dem Plangebiet somit um ein erheblich durch Straßenverkehrslärm belastetes Gebiet, da mit max. 9 dB(A) eine deutliche Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte vorliegt.

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

Aus Sicht des Lärmschutzes stellt das Plangebiet insgesamt aufgrund der prognostizierten hohen Verkehrsbelastung keinen optimalen Wohnstandort dar. Mit ein Ziel dieses Bebauungsplanes ist es jedoch auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem heutigen Bedarf und zukünftigen Anforderungen gerecht werdende zentral gelegene Wohnbebauung im Stadtbezirk Brackwede herbeizuführen, um zur Vermeidung der Inanspruchnahme von bisher unverplanten Landschaftsräumen beizutragen.

Deshalb ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Wohnnutzung nur auf den rückwärtigen Grundstücksteilflächen und im Bereich an der Amtmann-Tiemann-Straße zulässig (- MK₃ -), da diese Bereiche durch die zulässige Bebauung auf den straßenseitigen Grundstücksteilflächen entlang der Gütersloher Straße und der Hauptstraße in geschlossener Bauweise hinlänglich „abgeschirmt“ werden können. Durch entsprechende schalltechnische Maßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der geforderte schalltechnische Nachweis zu erbringen. In den übrigen Bereichen (- MK₁ - und - MK₂ -) ist aufgrund der obengenannten hohen Lärmimmissionen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Wohnnutzung unzulässig.

Für die Bereiche, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 für Kerngebiete - MK - überschritten werden, werden passive Schallschutzmaßnahmen zwingend festgesetzt.

Bei Ausschöpfung des Ermessensspielraumes im Rahmen der Abwägung werden u.a. für das Kerngebiet Maßnahmen zum „passiven“ Lärmschutz festgesetzt, die folgende Ziele sicherstellen sollen:

- Die Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Wintergärten, 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.
- Bei Gebäuden (Neubauten) mit maßgeblichen Außenlärmpegel von >50 dB(A) ist mind. ein Schlafräum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen so zu schützen, daß 35 dB(A) nicht überschritten werden.
- Die Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Wintergärten, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Unterrichtsräumen, Einzelbüros und Arztpraxen tags 40 dB(A) sowie in Großraumbüros tags 45 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 in allen Geschossen ist zu erbringen.

Anzumerken ist, daß nach einer durchgeführten Grobeinschätzung zum Schutz der zulässigen Wohnnutzung davon ausgegangen werden kann, daß folgende Schallschutzfenster erforderlich werden:

bei Pegeln <u>nachts</u> zwischen	55 - 59 dB(A)	Fensterschallschutz Klasse 3;
	60 - 64 dB(A)	Fensterschallschutz Klasse 4;

65 - 69 dB(A)
 ≥ 70 dB(A)

Fensterschallschutz Klasse 5;
 Fensterschallschutz Klasse 6.

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 geforderten schalltechnischen Nachweis nach VDI 2719 nicht ersetzt!

4.44 Belange der Luftreinhaltung

Aufgrund der aus den v.g. schalltechnischen Untersuchungen ersichtlichen Verkehrsbelastungen auf den das Plangebiet tangierenden Straßen muß davon ausgegangen werden, daß auch die Schadstoffbelastung der Luft in diesem Bereich beachtlich ist.

Dieses trifft nicht nur für diesen Bereich, sondern auch für viele andere Straßen in der Bielefelder Innenstadt und den Nebenzentren zu. Die im Kerngebiet tätigen und die das MK-Gebiet aufsuchenden Personen bzw. die dort Wohnenden müssen aufgrund der Nutzungsmischungen sowie durch das hierdurch bedingte verhältnismäßig hohe Kfz-Verkehrsaufkommen von einer deutlichen Schadstoffbelastung der Luft ausgehen.

Grundlage für die Beurteilung der Belastungssituation durch vom Kraftfahrzeugverkehr emittierte Luftschadstoffe ist die landesweite und stufenweise Umsetzung des § 40 Abs. 2 BImSchG in Verbindung mit der 23. BImSchV. Seit November 1996 liegt der Bericht über die Ergebnisse des Grob- und Nachscreenings zur Erfassung der durch die verkehrsbedingten Luftschadstoffe Benzol, Dieselruß und NO₂ hoch belasteten Straßen der Stadt Bielefeld vor. Er wurde vom Rheinisch-Westfälischen TÜV AT Essen gemäß MURL-Erlaß erarbeitet.

Für die Bewertung der Ergebnisse sind die Konzentrationswerte (gemäß 23. BImSchV - 23. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verordnung über die Festlegung von Konzentrationswerten - vom 16.12.1996) zugrunde gelegt:

NO ₂ :	160 µg/m ³	als 98-%-Wert aller Halbstundenwerte eines Jahres
Benzol	10 µg/m ³	als arithmetischer Mittelwert
Ruß	8 µg/m ³	als arithmetischer Mittelwert

Anhand dieser Konzentrationswerte wurden 3 Bewertungsstufen definiert:

1. Stufe „unproblematisch“,
2. Stufe „nicht unproblematisch“,
3. Stufe „problematisch“.

Der an den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes angrenzende Straßenabschnitt der Gütersloher Straße zwischen Hauptstraße und Gotenstraße ist in die o.a. Grob- und Nachscreening-Untersuchung eingegangen. Es wurde im Nachscreening eine unproblematische Belastungssituation der Prüfwerte nach 23. BImSchV errechnet, so dass der Straßenabschnitt nicht mehr in weiterführende Untersuchungen im Rahmen der Umsetzung des § 40 Abs. 2 BImSchG eingestellt wurde.

Sowohl unter besonderer Berücksichtigung des Wohnbedarfs und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Stadtbezirk Brackwede als auch der Belange der Wirtschaft insbesondere im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung kann die latent vorhandene Beeinträchtigungen der Luftqualität durch den Kfz-Verkehr auf den Haupterschließungsstraße im city-nahen Bereich keinen festsetzungsrelevanten Stellenwert entfalten.

4.5 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist durch frühere und vorhandene bauliche Anlagen und Nutzungen so erheblich in Anspruch genommen worden, daß eine standorttypische Vegetation nicht mehr erkennbar ist. Durch textliche Festsetzungen zur Begrünung der Innenhöfe soll dieser Bereich jedoch wieder aufgewertet werden.

Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Bestimmungen der §§ 8 ff BNatSchG sind nicht erforderlich.

5. Bodenordnung

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

6. 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.

7. Erschließungsanlagen

Folgende Verkehrsflächen sind Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB:

- Gütersloher Straße,
- Hauptstraße,
- Amtmann-Tiemann-Straße.

8. Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen für Grunderwerb und Straßenausbau voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 0,33 Mio. DM.

Anmerkung:

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

i.V.

Hille

Stadtkämmerer

Bielefeld, 8.10.1999