

Umweltamt
Abteilung Umweltplanung
360.2, 10.02.2022, ☎51-2868

Az. 1905.21-12

Drees & Huesmann
Herrn Ruge
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld

(per Mail)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H3.3 Betreutes Wohnen östlich Theodor-Heuss-Str."

hier: Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Schreiben des Büros 29.11.2021

Das Umweltamt nimmt zur vorliegenden Planung wie folgt Stellung:

1. Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde

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

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes sind von der Planung nicht betroffen.

2. Stellungnahme der Grünplanung

(Weitere Auskunft erteilt Herr Hollah, 360.21, ☎ 51-8040)

Die geplanten Stellplätze sind durch standortgerechte Laubbäume zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist 1 klein- bis mittelkroniger Laubbaum in einem regelmäßigen Raster zu pflanzen.

Die textlichen Festsetzungen sind mit folgenden Angaben zur Pflanzgrube zu ergänzen: „*Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen*“.

3. Lärmschutz

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

Wir bitten um die Vergabe einer schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich Lärmeinwirkungen im Plangebiet durch die umliegenden maßgeblichen Straßen wie Potsdamer Straße und Theodor-Heuss-Straße einschließlich Nebenstraßen. Die aktuellen plausibilitätsgeprüften Verkehrsdaten des Amtes für Verkehr (Kfz/24h, Lkw > 3,5 t, Analyse und Prognose, Ansprechpartnerin: Frau C. Eckardt, Tel.: 51-2989) sind zugrunde zu legen. Die Lärmberechnung hat auf der Basis der RLS-19 zu erfolgen sowie im Sinn der Maximalabschätzung. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind gutachterlich abzuleiten.

Wir bitten um Bereitstellung der schalltechnischen Untersuchung im weiteren Verfahren.

6. Energieeffizienz

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

Aus Sicht der Energieeffizienz ist die Festsetzung einer Installationspflicht für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sinnvoll.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass der größte Teil der Emissionen im Gebäudesektor durch die Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entsteht. Die Klimaschutzziele der Stadt Bielefeld werden durch eine alleinige Durchsetzung einer PV-Pflicht nicht erreicht werden.

Aus Sicht der Energieeffizienz muss der B-Plan daher auch die effiziente Wärmeversorgung des Gebäudes in den Blick nehmen und die Nutzung von erneuerbaren Energieträgern befördern. Dies kann über einen städtebaulichen Vertrag nach §11 BauGB geschehen.

Wir schlagen folgende Formulierung für den Vertrag (analog zu B-Plan I/St 58) vor:

Gebäudehülle/Effizienzstandard

Die Investorin verpflichtet sich alle geplanten Wohngebäude mindestens im Energiestandard KfW-Effizienzhaus 40 herzustellen

Wärme

Die Investorin verpflichtet sich auf die Nutzung fossiler Energieträger zur Wärmeversorgung des Gebietes zu verzichten.

Im Falle der Nutzung von geothermischer Energie für Wärmepumpen sind die Standorte der Bohrung rechtzeitig mit der Stadt – Umweltamt (Team 360.32) – abzustimmen.

7. Stadtklima

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

Lt. Planungshinweiskarte Stadtklima (Datenbezugsjahr 2020) befindet sich das Plangebiet innerhalb eines klimatischen Sanierungsbereiches 5. Priorität. Das bedeutet, dass hier zukünftig klimawandelbedingt mit einer Verschlechterung des Bioklimas, sprich mit einer ungünstigen thermischen Situation zu rechnen ist. Aus diesem Grunde ist bereits heute klimatisch Vorsorge zu tragen und im Zuge der Planung Maßnahmen der Klimaanpassung zu berücksichtigen. Folgende Maßnahmen halten wir für denkbar:

- die Vermeidung eines zu großen Versiegelungsgrades durch Begrenzung der zulässigen Überschreitung der GRZ bis maximal 0,6; dies ist z. B. durch die Erhöhung der Geschossigkeit von IV auf V im südlichen Plangebiet vorstellbar und würde sich städtebaulich in das Bestandsumfeld (Baukörper im nördlichen Plangebiet) einfügen
- die Integration einer Tiefgarage unter den geplanten Neubau im Süden würde die vorgenannte Maßnahme unterstützen zugunsten von mehr Grün-/Freiflächenanteil mit Baumbestand; der Fokus auf ausschließlich oberirdische Stellplätze könnte so vermieden und mehr Kaltluftbildung nachts sowie kühlende Beschattung tagsüber gefördert werden
- eine mögliche geringflächige Versiegelung im Bereich von privaten Grundstücksflächen (siehe Festsetzungskatalog, Punkt 7.2) ist in Form von Pflasterungen mit durchgrünem Fugenanteil, Rasengittersteinen oder Rasenwaben zu erfolgen, um die Verdunstungskühle v.a. tagsüber zu fördern.

Die geplanten textlichen Festsetzungen wasserdurchlässiger Oberflächen für Zuwege und Zufahrten, für Baumneupflanzungen sowie eine extensive Dachbegrünung für den geplanten Neubau halten wir im Sinne der Klimaanpassung für sachgerecht.

8. Luftreinhaltung

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

Durch die Planung entstehen wahrscheinlich Mehrverkehre im Quartier. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht davon auszugehen, dass durch diese Mehrverkehre eine erhebliche Mehrbelastung entsteht.

Die Grenzwerte nach der 39. BImSchV werden mit hoher Wahrscheinlichkeit eingehalten. Aus Sicht der Luftreinhaltung bestehen keine besonderen Anregungen an die Planung.

9. Anlagenbezogener Immissionsschutz

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

Das Vorhaben kann seitens des anlagenbezogenen Immissionsschutzes nicht abschließend beurteilt werden, da folgende Unterlagen/ Dokumente noch nachzureichen sind:

Es ist zur Beurteilung der Schallemissionen auf die umliegende Wohnbebauung eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen, welche die Vorbelastung (bestehendes Altenpflegeheim in der Theodor-Heuss-Str. 21) sowie die Zusatzbelastung, welche durch das neu geplante Gebäude verursacht werden, untersucht. Insbesondere ist hierbei auf den Ab- und Anfahrverkehr, Anlieferungsverkehr sowie auf die verwendete Gebäudetechnik einzugehen. Im Ergebnis ist dazulegen, ob die zugehörigen Immissionsrichtwerte an der umliegenden Wohnbebauung eingehalten werden können.

Im Auftrag

Gez. Maaß