

Anlage

C	Bebauungsplan Nr. II/1/57.00 „Albert-Schweitzer-Straße“ - Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen - Begründung zum Entwurf Planungsstand: Entwurf Juli 2011
----------	--

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

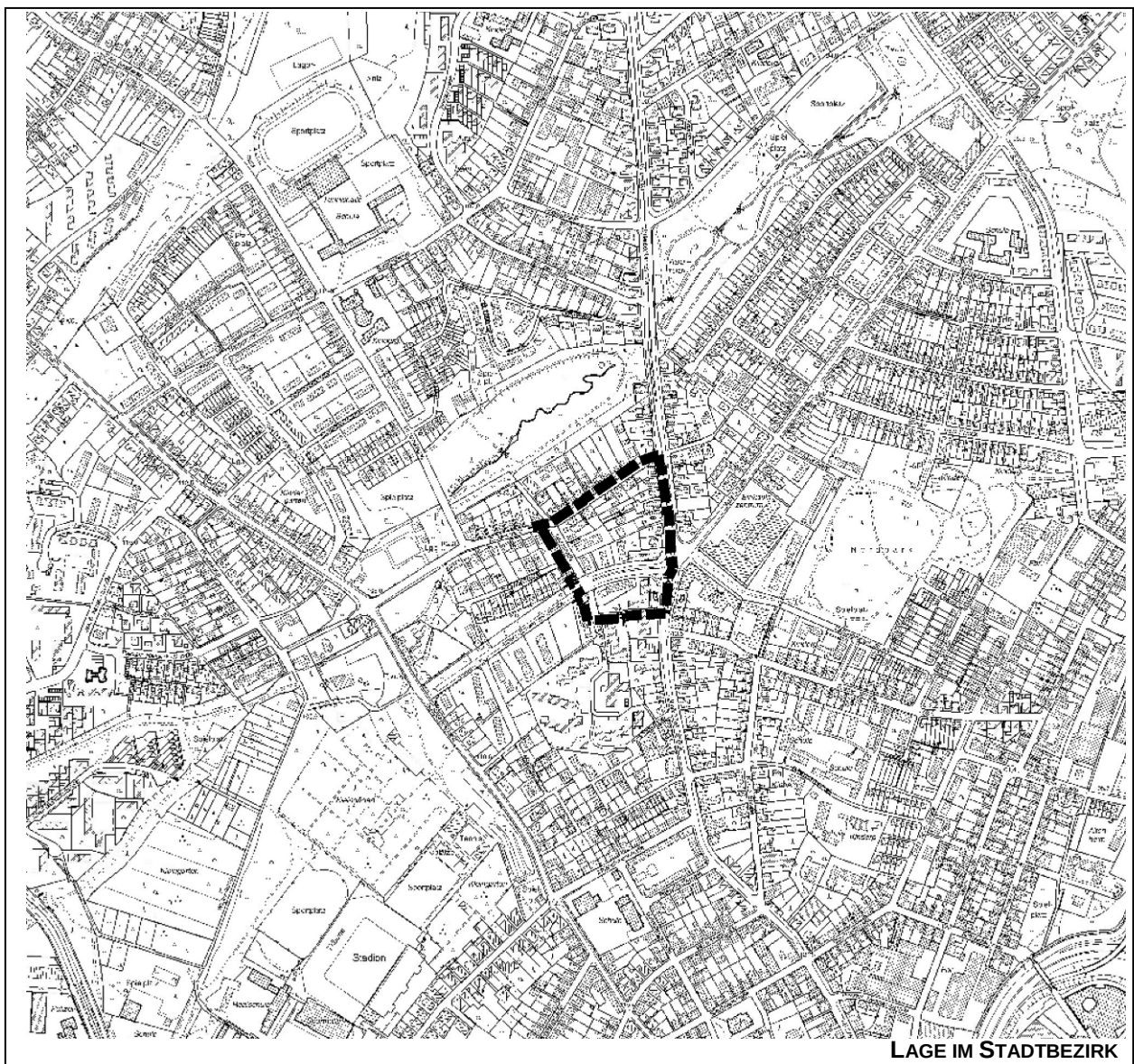
Neuaufstellung

Bebauungsplan Nr. II/1/57.00

„Albert-Schweitzer-Straße“

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB -

Verfahrensstand: Entwurf Juli 2011



LAGE IM STADTBEZIRK

Inhaltsverzeichnis:

Bebauungsplan Nr. II/1/57.00 „Albert-Schweitzer-Straße“ – Neuaufstellung

I. Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

1. Bestandskarte „Albert-Schweitzer-Straße“(Auszug)
2. Nutzungsplan Nr. II/1/57.00 „Albert-Schweitzer-Straße“
3. Angabe der Rechtsgrundlagen
4. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage
5. Hinweise zur Beachtung

II. Begründung

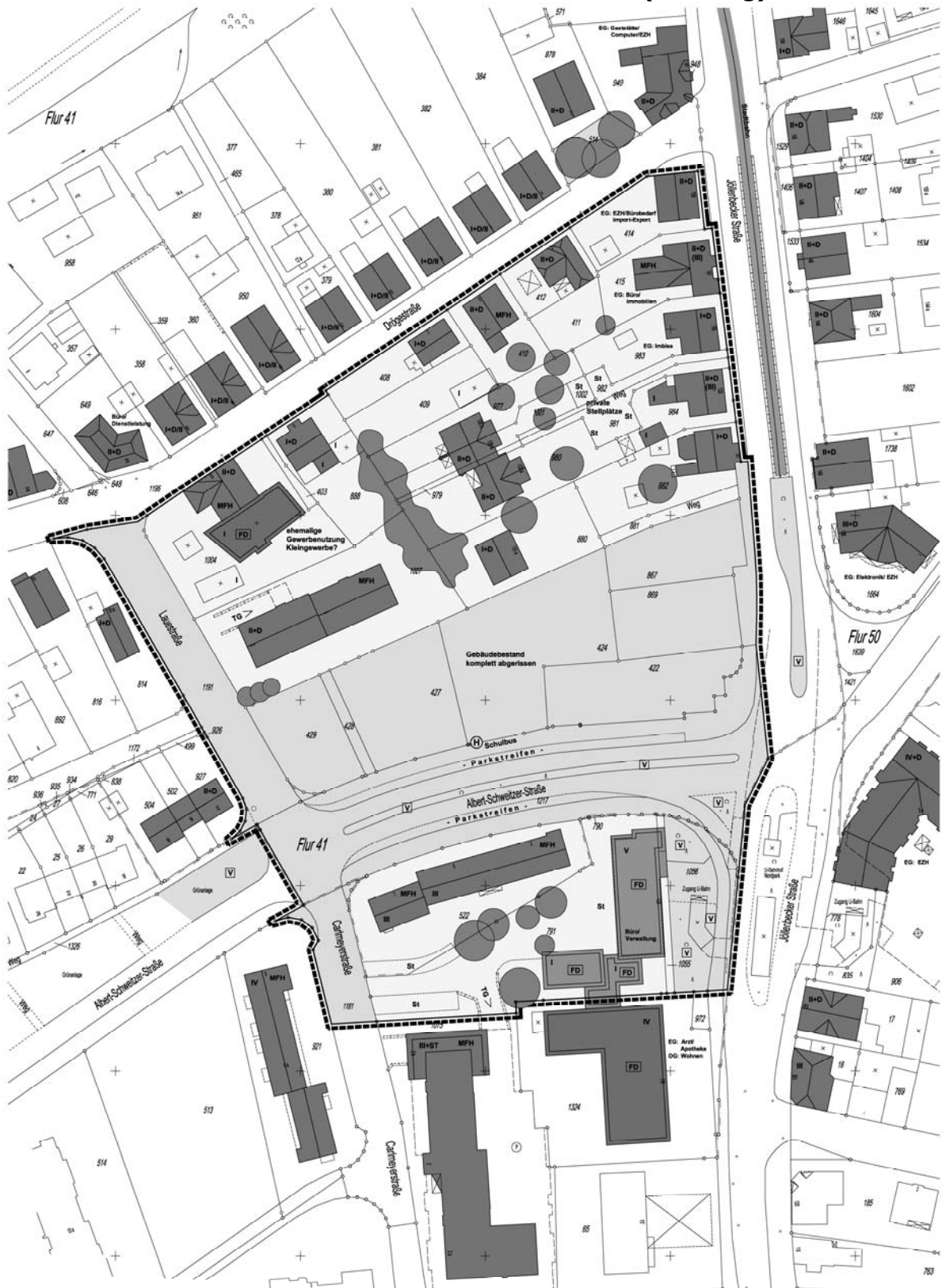
Allgemeine Zeile und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen (weitere Gliederung siehe dort)

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/57.00 und Planverfahren
2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans
3. Bisheriges Planungsrecht und fachgesetzliche Planungsvorgaben
4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation
5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte
6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen
7. Flächenbilanz

Verfasser: Tischmann Schrooten, Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung,
Rheda-Wiedenbrück, unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

I. Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

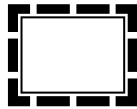
1. Bestandskarte „Albert-Schweitzer-Straße“(Auszug)



Planungsstand: Entwurf Juli 2011
 Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

▲
 Norden

Bestandsplan, Zeichenerklärung:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Vorhandene eingemessene Gebäude mit Hausnummer

Hauptnutzung



Allgemeines Wohnen



Gemischte Nutzung



Büro/Verwaltung (Baugenossenschaft)



geplante Wohn-/Mischnutzung, Altgebäude bereits abgerissen

Dachlandschaft



Walmdach (WD)



Satteldach (SD)



Flachdach (FD)

II+D

Geschossigkeit,



Öffentliche Verkehrsfläche



Verkehrsbegleitgrün



nicht bebaute Grundstücksfläche



Bushaltestelle

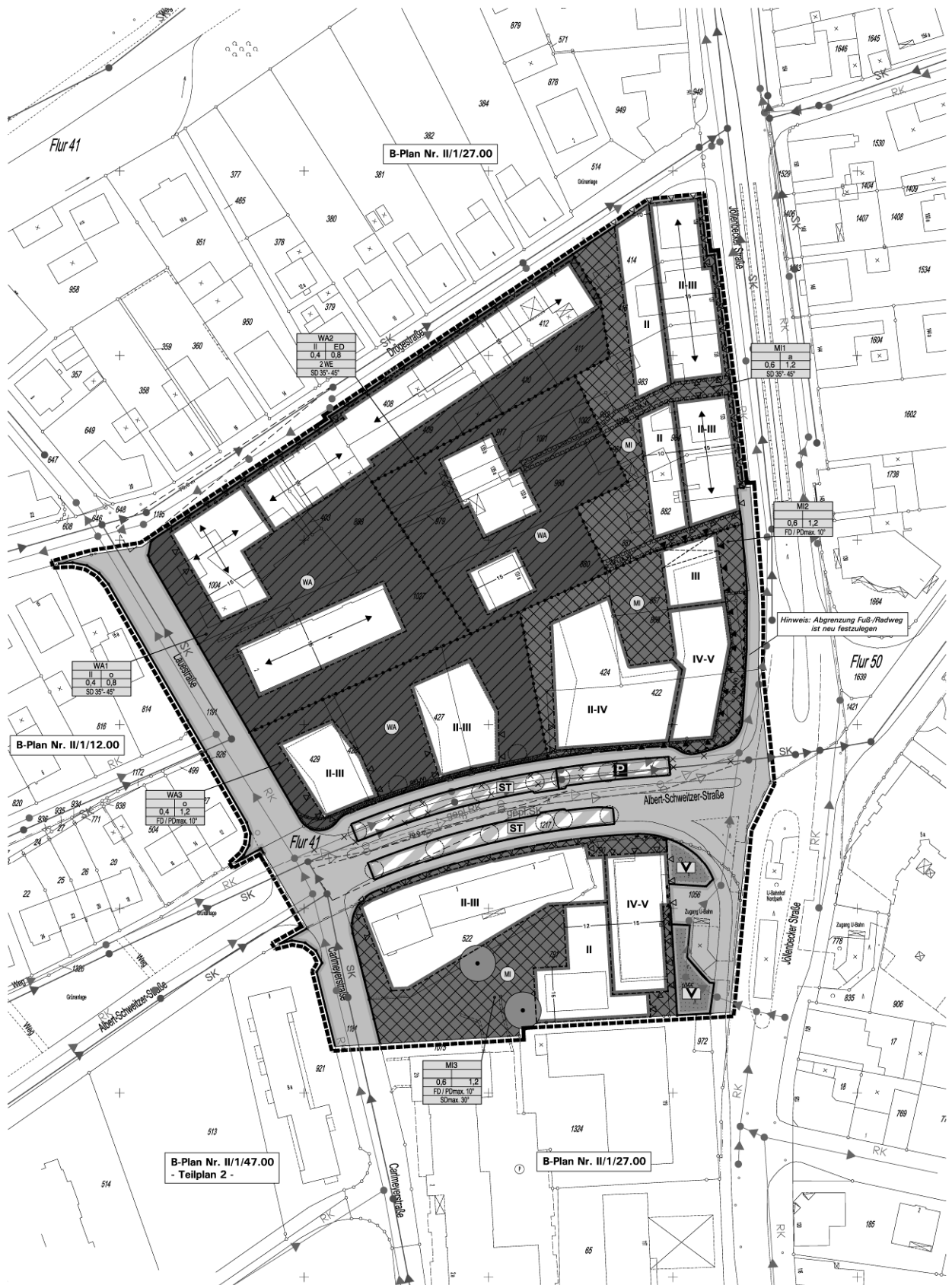
St
TG >

größere private Stellplatzanlagen
Zufahrten Tiefgaragen (nicht eingemessen!)



Baumbestand

2. Nutzungsplan Nr. II/1/57.00 „Albert-Schweitzer-Straße“



Planungsstand: Entwurf Juli 2011
 Maßstab im Original 1:500, hier verkleinert

↑
 Norden

3. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);

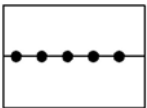
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2010 (GV. NRW S. 688)

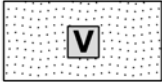
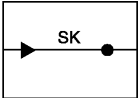
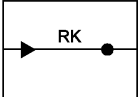
Anmerkungen und Hinweise:

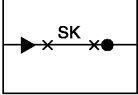
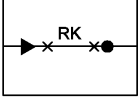
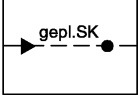
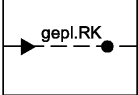
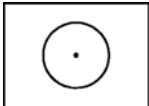
Soweit bei Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4)-(10) BauNVO getroffen sind, sind die §§ 2-14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

4.	Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage
0	Abgrenzungen
 	0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</u> gemäß § 9 (7) BauGB 0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</u> zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt – (Hinweis: Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse und unterschiedlicher Firstrichtungen durch Baugrenzen)
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO <i>Hinweis: Die Teilbereiche WA1, WA2, WA3 unterscheiden sich im Maß der baulichen Nutzung, in Bauweise und Gestaltungsregelungen, diese ergeben sich aus Plankarte/Nutzungsschablone und textlichen Festsetzungen.</i> 1.1.1 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:</u> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 1.1.2 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:</u> 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen. 1.1.3 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 4 (3) BauNVO:</u> 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen.
	1.2 <u>Mischgebiet</u> gemäß § 6 BauNVO <i>Hinweis: Die Teilbereiche MI1, MI2, MI3 unterscheiden sich im Maß der baulichen Nutzung, in Bauweise und Gestaltungsregelungen, diese ergeben sich aus Plankarte/Nutzungsschablone und textlichen Festsetzungen.</i> 1.2.1 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO:</u> 1. Wohngebäude, im MI1, MI2 und MI3 sind jedoch in der ersten Bauzeile entlang der Jöllenbecker Straße Wohnungen erst oberhalb der Erdgeschosszonen zulässig.

2 WE	2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 7. Tankstellen, 8. Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. 1.2.2 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (5) i.V.m. § 6 (2) BauNVO:</u> 6. Gartenbaubetriebe. 1.2.3 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 6 (3) BauNVO zugelassen werden:</u> Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets. 1.3 <u>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</u> gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB WA2 rückwärtig Jöllenbecker Straße bzw. Drögestraße: Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,6 1,2 II II – III	2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,6 2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 1,2 2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. maximal zwei Vollgeschosse Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse

4	Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB
       	4.1 <u>Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen</u> 4.2 <u>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</u> 4.3 <u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:</u> Öffentliche Parkplatzfläche Private Stellplatzanlagen für die angrenzenden Baugebiete WA3, MI2 und MI3 (Hinweis: bauordnungsrechtliche Absicherung durch Baulast gemäß § 83 BauO NRW) Hinweis: Begrünung von Stellplatzsammelanlagen gemäß 9.2.3 4.4 <u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsgrün</u> 4.5 <u>Anschluss an Verkehrsflächen:</u> - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt 4.6 <u>Sichtfelder als freizuhaltende Fläche</u> gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
5	Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 12 und Nr. 13 BauGB
 	5.1 <u>Hauptversorgungsleitungen und Hauptabwasserleitungen</u> - vorhandener Schmutzwasserkanal - vorhandener Regenwasserkanal

   	- zu verlegender Schmutzwasserkanal - zu verlegender Regenwasserkanal - geplanter Schmutzwasserkanal - geplanter Regenwasserkanal Beidseits der Kanaltrassen ist ein Streifen von jeweils 2,5 m von Bebauung und tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten
6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 	6.1 <u>Private Erschließungswege, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> in gesamter Breite zu belasten zu Gunsten der Anlieger sowie zu Gunsten der Stadtentwässerung und der Versorgungsträger 6.2 <u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> zu belastende Fläche zu Gunsten der Versorgungsträger
7	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
	7.1 <u>Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB Erhalt von Einzelbäumen. Die gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft fachgerecht zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld, Bezug ansonsten über: Beuth-Verlag, Berlin) und bei Ausfall in der darauf folgenden Vegetationsperiode entsprechend durch standortgerechte heimische Laubbäume zu ersetzen.
8	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

8.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – hier Verkehrslärm

8.1.1 Lärmschutzvorkehrungen für folgende Gebäude und Gebäudezeilen:

- WA1, WA3: gekennzeichnete Fassaden im WA1 an der Dröge-
straße sowie die gekennzeichneten Gebäudeabschnitte im WA3
entlang der Albert-Schweitzer-Straße.
- MI1, MI2, MI3: gekennzeichnete Gebäude entlang Jöllenbecker
Straße und Albert-Schweitzer-Straße.

Bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen im Bereich der gekennzeichneten Bauflächen sind Gebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen (siehe 8.2) vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen, dass folgende Lärmwerte bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten werden:

	Wohnräume tags	Schlafräume nachts	Ruhebedürftige Einzelbüros	Büros für mehrere Personen	Großraumbüros, Läden, Gaststätten
WA1/3	35 dB(A)	30 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)
MI1/2/3	40 dB(A)	35 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

Hinweis: VDI-Richtlinie 2719, Ausgabe August 1987, Bezugsquelle Beuth-Verlag, Berlin, auch einsehbar im Bauamt (Bauberatung und Verwaltungsabteilung) und im Umweltamt der Stadt Bielefeld

MI2

8.1.2 MI2, ergänzende Festsetzung für Neubauvorhaben im Eckbereich Jöllenbecker Straße und Albert-Schweitzer-Straße (überbaubare Fläche mit Z = III oder Z = IV-V):

In den MI gilt gemäß Festsetzung 1.2.1 in der ersten Bauzeile entlang der Jöllenbecker Straße, dass im Erdgeschoss Wohnnutzungen unzulässig sind. Im MI2 sind darüber hinaus in den Obergeschossen bei Anordnung von Wohnnutzungen an der Ostseite Richtung Jöllenbecker Straße nur Treppenhäuser, Flure und Laubengänge zulässig, Wohnungen sind nach Westen auszurichten.

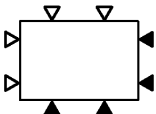
8.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

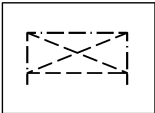
Passive Lärmschutzmaßnahmen sind insbesondere

- Grundrisslösungen: Bei Neubauten, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbaumaßnahmen mit wesentlicher Grundrissänderung sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden („architektonische Selbsthilfe“). Nebenräume, Büronutzungen etc. sind vorzugsweise auf den Hauptstraßen zugewandten Seiten anzuordnen.
- Schutzmaßnahmen durch Schalldämmung an den Gebäuden: Außenwände, Dächer, Fenster und Lüftungseinrichtungen.

9	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
SD 35-45° FD/PD max. 10°	9.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW 9.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u> In den Teilbauflächen des WA und des MI sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung für die Hauptbaukörper folgende Dachformen und Dachneigungen vorgeschrieben: - Symmetrisches Satteldach (SD), Neigung der Hauptdachfläche gemäß Plankarte, hier z.B. 35° bis 45°, - Flachdach mit maximal 5° Dachneigung oder Pultdach mit maximal 10° Dachneigung sowie Kombinationen dieser Dachformen. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. 9.1.2 <u>Dacheindeckung</u> Als Dacheindeckung sind für Hauptdächer über 22° Dachneigung Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farben oder in den Farbtönen von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) vorgeschrieben. Bei geringeren Dachneigungen, untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig. Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind grundsätzlich unzulässig. 9.1.3 <u>Dachaufbauten und Dacheinschnitte</u> Dachaufbauten und -einschnitte sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, sie sind zudem nur in einer Geschossebene zulässig. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Vom Ortgang und zwischen den Dachaufbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,5 m einzuhalten. Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen. 9.1.4 <u>Abweichungen von den Festsetzungen 9.1.1 bis 9.1.3</u> Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Abweichungen von den Festsetzungen 9.1.1 bis 9.1.3 zugelassen werden. 9.1.5 <u>Gestaltung von Werbeanlagen</u> Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

	Anbringungsort für Werbeanlagen und Größe an den Gebäuden: Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Die Außenkanten von Werbeanlagen müssen allseitig einen Abstand von mindestens 0,75 m zu den Fassadenkanten bzw. Gebäudeecken einhalten. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von maximal 4,0 m, gemessen über Oberkante Gehweg/Verkehrsfläche oder Geländehöhe am Standort nicht überschreiten.
9.2	<u>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</u> gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW
9.2.1	<u>Vorgartengestaltung im Teilbereich WA1, WA3</u> a) Vorgärten im Teilbereich WA1: Die Grundstückstreifen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen Drögestraße bzw. Lauestraße und zugewandter Gebäudefront sind auf einer Tiefe von mindestens 3 m als Vorgärten zu gestalten, soweit diese nicht bebaut sind und nicht Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen. Die Vorgärten dürfen nicht als Abstell- oder Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden. Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleibt je Baugrundstück ein insgesamt maximal 7 Meter breiter Abschnitt als Zugang und/oder Zufahrt. Darüber hinaus kann für weitere notwendige Stellplätze abweichend eine wassergebundene Befestigung zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind. b) Einfriedungen von Vorgärten im WA1, WA3: In allen Teilbereichen WA1, WA3 sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten Einfriedungen in Form von Hecken, bepflanzten Zäunen oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 0,8 m über Straßen- bzw. Gartengeländeniveau zulässig. <i>Hinweis: geeignete Arten für geschnittene Hecken können z.B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Buchsbaum sein.</i>
9.2.2	<u>Anordnung und Gestaltung von Abfallbehältern im gesamten Plangebiet WA, MI</u> Abfallbehälter sind in den straßenzugewandten Vorgärten nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.
9.2.3	<u>Begrünung von Stellplatzsammelanlagen im gesamten Plangebiet WA, MI</u> a) Stellplatzanlagen in den Baugebieten WA, MI: In allen Teilgebieten WA und MI sind Stellplatzsammelanlagen ab 4

	Stellplätze in regelmäßigem Raster zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige offene Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. 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. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Maß) anzulegen. Abweichungen können zugelassen werden. Ist eine Begrünung der Stellplatzflächen im regelmäßigen Raster nicht möglich, ist alternativ je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum in der o.g. Qualität an anderer geeigneter Stelle innerhalb der WA und MI zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. b) Öffentliche und private Stellplatzanlage innerhalb der Verkehrsfläche der Albert-Schweitzer-Straße: Analog der Regelungen gemäß lit. a) ist die Stellplatzsammelanlage in regelmäßigem Raster zu begrünen, der genaue Abstand richtet sich jedoch nach verkehrlichen Erfordernissen, erforderlicher Lage der Feuerwehrezufahrt und der Querungshilfe u.ä. Abweichungen für einzelne Anforderungen können zugelassen werden. c) Begrünung von Garagen und Carports - Dächer, Fassaden: Die Dächer und freistehenden Fassaden von Garagen und Carports sind zu begrünen.
10	Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (5) und (6) BauGB
	10.1 <u>Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB</u> Vorbelastung der Bauflächen durch Straßen- und Stadtbahnverkehrslärm sowie durch Kfz-bedingte Luftschadstoffe. Die Gebäude in den gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Bauzeilen entlang der Jöllenbecker Straße, der Albert-Schweitzer-Straße und im östlichen Abschnitt der Drögestraße sind durch Emissionen durch den Straßenverkehr und durch den Betrieb der Stadtbahn vorbelastet: - Die Lärmbelastung im Umfeld der Jöllenbecker Straße liegt bei ≤ 70 dB(A) tags und < 65 dB(A) nachts, entlang der Albert-Schweitzer-Straße im Einmündungsbereich in die Jöllenbecker Straße bei ≤ 65 dB(A) tags und ≤ 60 dB(A) nachts. Die Lärmbelastung liegt damit im Randbereich an den Ostfassaden der Baukörper über dem für Mischgebiete (in denen „gesundes Wohnen“ im Sinne des BauGB möglich ist) festgelegten Niveau von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts gemäß 16. BImSchV. Daher sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (siehe Festsetzung Nr. 9).

	- Im Randbereich der Jöllenbecker Straße liegt allgemein eine erhöhte Belastung mit Stickstoffdioxid und Feinstaub (PM 10) vor. Im Jahresmittel werden die Grenzwerte bisher aber eingehalten. Auch unter diesem Aspekt sind besonders schutzwürdige Wohn- und Schlafräume und Außenwohnbereiche zur schadstoffabgewandten Seite auszurichten.
11	Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
   	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer Geplante Gebäude an der Albert-Schweitzer Straße Vorgeschlagene Feuerwehrezufahrt im MI2, Breite mindestens 3 m, lichte Höhe mindestens 4 m, die genaue Lage ist in der Objektplanung abzustimmen Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne

5. Hinweise zur Beachtung

1. **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage unverändert zu erhalten.
2. **Altlasten:** Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
3. **Bombenblindgänger:** Das Plangebiet ist potentiell mit Kampfmitteln bzw. Bombenblindgängern belastet. Da Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.
4. **Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:** Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind berechtigt, in den privaten Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Eigentümer der privaten Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.
5. **Ökologische Belange und Niederschlagswasser:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Das Plangebiet befindet sich in einem überwärmten Gebiet. Daher sollten die Baumarten für die Baumpflanzungen aus der Empfehlungsliste des Umweltamtes für „Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit“ für den bebauten Bereich ausgewählt werden (erhältlich über das Umweltamt).