

# **Stadt Bielefeld**

**Stadtbezirk Brackwede**

**Neuaufstellung  
Bebauungsplan Nr. I / U 13  
„Gewerbegebiet Bokelstraße“**

**202. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Gewerbliche Baufläche Bokelstraße“**

## **ANLAGE A 1**

**Gestaltungs- / Bestandsplan  
(Stand: Frühzeitige Beteiligung)**

**Stellungnahmen von Behörden sowie sonstigen Trägern  
öffentlicher Belange  
Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlich-  
keit**

The map illustrates a residential development project. The legend (LEGENDA) defines the following categories:

- Bestehendes Gebäude mit gewerblicher Nutzung (Dark grey with diagonal lines)
- Geplante neue Gebäude mit gewerblicher Nutzung (Dark grey)
- Bestehende Gebäude oder Flächen mit überwiegend Wohnnutzung (Light grey with diagonal lines)
- Öffentliche Verkehrsfläche (Light grey)
- PkV Verkehrsfläche, gewerbliche Verkehrsfläche, Steigfläche, Lagerflächen (Medium grey)
- Päivate Grünfläche, Freizeitanlagen (Light green)
- Vorhandene Gehölzstreifen, Wälder (Dark green)
- Geplante Gehölzstreifen, Wälder (Medium green)
- Plangebietsgrenze (Thick black line)

Key locations and features on the map include:

- Streets:** Bokelsstraße, Werburger Str., Bohlweg, and others.
- Landmarks:** Teich (Pond), Schule (School), Lagerplatz (Playground), and various industrial or commercial buildings (Fbr., Lgpl.).
- Green Spaces:** Wedekamp, Kralheide, and other green areas.
- Infrastructure:** A railway line (Eisenbahn) and a road (100.4) are also shown.

## **Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 23.07.08 bis einschließlich 03.09.08 sind zum Bebauungsplan Nr. I / U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung folgende, nach Themenbereichen geordnete und mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgeführten Äußerungen vorgebracht worden.

### **1. Landesbetrieb Straßenbau NRW**

- 1.1 *Anregung, längs der freien Strecke der L 791 ein Zu- und Abfahrtsverbot festzusetzen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die freie Strecke der L 791 (Ummelner Straße) beginnt in Richtung Süden faktisch ab der Einmündung der Bokelstraße in die Ummelner Straße. Ab diesem Einmündungspunkt ist eine Wallschüttung entlang der L 791 vorhanden, die in ihrer Funktion nicht verändert werden soll. Eine Unterbrechung des Walles für Zu- und Abfahrten ist nicht beabsichtigt. Das angeregte Zu- und Abfahrtsverbot kann entlang des Walles zur L 791 festgesetzt werden.

### **2. Bezirksregierung Detmold, Umweltüberwachung**

- 2.1 *Anregung, den Themenkomplex Abwasserbeseitigung, den Umgang mit der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung abzuarbeiten / darzulegen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Thematik des Umganges mit der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung wird in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt. Dort erfolgt eine Darlegung der Entwässerungskonzeption.

### **3. mobiel GmbH**

- 3.1 *Es werden detaillierte Angaben zu den bestehenden ÖPNV-Verbindungen gemacht. Das Plangebiet wird durch den ÖPNV gut erschlossen und durchgängig in Richtung Bielefeld und Brackwede bedient. Anregung, zu prüfen, ob für das westliche und östliche Plangebiet die Möglichkeit einer direkten Verbindung zur Haltestelle Ummeln, Grundschule (Einmündung Bohlenweg) besteht.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf wird entsprechend ergänzt. Eine direkte Erreichbarkeit der Haltestelle Ummeln, Grundschule aus dem Plangebiet heraus ergibt sich nicht, da hierzu private Grundstücksfläche in Anspruch genommen werden müsste, die entweder zurzeit als Hofstellenzufahrt oder als eingewalltes Betriebsgelände genutzt wird. Die Haltestelle liegt im 300 m-Radius in guter Erreichbarkeit zu dem Plangebiet über den Fußweg entlang der Nord-Ost-Seite der Ummelner Straße.

#### **4. Stadtwerke Bielefeld GmbH**

- 4.1 *Es wird die Ausweisung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB innerhalb der privaten Erschließungsflächen angeregt. Außerdem wird auf die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes bezüglich der einzuhaltenden Schutzabstände zu Leitungstrassen verwiesen.*

##### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird in dem Bebauungsplan-Entwurf mit Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) gefolgt.

#### **Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im September 2008 sind zum Bebauungsplan Nr. I / U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung folgende, nach Themenbereichen geordnete und mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgeführten Äußerungen vorgebracht worden.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 01.09.08 bis einschließlich 05.09.08 im Bauamt und im Bezirksamt Brackwede eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 11.09.08 im Gemeinschaftshaus Ummeln statt.

Zudem ist eine Eingabe aus der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 17.10.2008 mit Verweis / Beug auf ein Schreiben vom 17.04.2007 zu berücksichtigen.

#### **1. Darstellung von Grünfläche / Wald in den Bauleitplänen, Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche**

*Es wird nach der Bedeutung der unterschiedlichen „Grünflächen“ in den Plänen sowie nach der Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche gefragt.*

##### Stellungnahme der Verwaltung:

Die in dem Plangebiet vorhandenen bzw. potentiellen Frei-, Grün-, Garten- aber auch Lager- und Stellplatzflächen sowie Waldflächen sind in dem Gestaltungsplan unterschiedlich dargestellt. Sie geben einerseits den heutigen Bestand wieder, andererseits wird eine mögliche zukünftige Nutzung exemplarisch dargestellt.

Südlich der Bokelstraße bzw. im Süden des Plangebietes werden zurzeit im Flächennutzungsplan dargestellte „Flächen für die Landwirtschaft“ für die geplante gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich aber zum Teil um heute bereits gewerblich genutzte Flächen bzw. ehemalige Deponieflächen.

Die Aufforstungsfläche südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird zukünftig innerhalb des Flächennutzungsplanes als „Wald“ dargestellt. Die Aufforstung des Waldes ist vertraglich vereinbart, die Ausführung hängt von der geeigneten Pflanzperiode ab.

## 2. Lärm / Immissionen, Zukünftiger Status von Grundstücken innerhalb des Plangebietes

*Es wird die Frage nach den zulässigen Lärmwerten gestellt. Dabei wird nach den Schutzansprüchen der wohngenutzten Grundstücke / Gebäude sowie nach der Kontrolle der Lärmimmissionen gefragt.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Schutzansprüche für die Wohnnutzung innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes regeln sich nach den für die Planung zugrunde zu legenden Regelwerken. Für die städtebauliche Planung sowie die Anlagen- / Betriebsplanung sind die DIN 18005 und die TA Lärm. Diese sehen unterschiedliche Schutzansprüche für die verschiedenen Baugebiete nach BauNVO vor.

Die wohngenutzten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind zurzeit nicht rechtskräftig überplant. Die Grundstücke befinden sich heute in einer im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten gewerblichen Baufläche.

Das Wohnen innerhalb des Geltungsbereiches ist dem Gewerbe hier vom Planungsziel der vorbereitenden Bauleitplanung „untergeordnet“.

Das vorhandene Wohnen genießt aber Schutzansprüche gegenüber dem Gewerbe. Diese Schutzansprüche sind aber ausschließlich auf einem sog. Mischgebiets-typischen Niveau anzusetzen. Dieser Schutzanspruch liegt gebietstypisch somit zwischen dem Wohn-Schutzanspruch und dem Gewerbe-Schutzanspruch. Der Schutzanspruch ergibt sich auch aus der heutigen Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB, die heute unzweifelhaft zu der Einschätzung einer sog. Gemengelage (der Mischung von Wohnen und Gewerbe) kommen würde.

Die Baugrundstücke werden nunmehr, folgerichtig aus dem FNP entwickelt, in dem Bebauungsplan als Gewerbegebiet überplant werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist, den derzeit bestehenden Schutzanspruch der Wohnbebauung durch die Gewerbe-Überplanung nicht in Richtung Gewerbegebietswerte zu verschlechtern.

Daher wird auf der Grundlage des zum Entwurf des Bebauungsplanes vorliegenden Schallgutachtens mit sog. immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) und einer Fremdkörperfestsetzung für die Wohnbebauung / das betriebsungebundene Wohnen gem. § 1 (10) BauNVO gearbeitet. Damit wird die betriebsungebundene Wohnnutzung in dem Plangebiet abgesichert, obwohl sie dem Nutzungskatalog eines Gewerbegebietes entgegensteht.

Das bedeutet, solange das Wohnen an dem Standort verbleibt, ist das Emissionsverhalten des Gewerbes auf den Schutzanspruch Mischgebiet zu reglementieren. Erst wenn das Wohnen nicht mehr vorhanden ist, besteht für das Gewerbe die Möglichkeit, in den betreffenden Teilbereichen die Richtwerte eines Gewerbegebietes zu reklamieren.

Die Festsetzung sichert die Wohnnutzung nicht nur in ihrem Bestand, sondern stellt sicher, dass die dem Grunde nach in einem Gewerbegebiet nicht zulässige betriebsungebundene Wohnnutzung Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vornehmen kann. Dem aus dem Bestandschutz erwachsenen Schutzanspruch gegenüber der benachbarten gewerblichen Nutzung wird durch die Festsetzung der entsprechenden gutachterlich festgestellten IFSP Rechnung getragen.

Eine Kontrolle der zulässigen Immissionswerte / Beurteilungspegel kann anhand der festgesetzten IFSP von der zuständigen Überwachungsbehörde vorgenommen werden. Dabei ist auch die Einhaltung der Nachtwerte von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr Prüfungsgegenstand.

Die Einhaltung der maßgeblichen Schutzansprüche gilt auch für die Wohnbaugrundstücke außerhalb des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet im Quartier Warburger Straße, Mischgebiet im Bereich Auf der Hart).

### **3. Aktiver Lärmschutz im Sinne eines Walles im Süden des Plangebietes**

*Es wird die Frage nach der Möglichkeit einer Erhöhung der Fläche mit der Waldaufforstung südlich des Geltungsbereiches zum Zwecke des Lärmschutzes gestellt.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Erhöhung der Fläche mit der Waldaufforstung südlich des Geltungsbereiches stellt dabei keine geeignete Schutzmaßnahme dar, da durch die Immissionskontingentierung innerhalb des Gewerbegebietes ein ausreichender Schutz der Immissionsorte sichergestellt werden kann.

### **4. Verkehrliche Situation / Bokelstraße**

*Es wird die Frage nach der Sanierung der Schwarzdecke der Bokelstraße gestellt und auf die Verkehrssituation in der Straße durch parkende Autos hingewiesen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die verkehrliche Situation und der Zustand der Bokelstraße sind dem Grunde nach nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Die Bokelstraße wird in dem Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden und wie heute bereits die Erschließungsfunktion für die anliegenden Grundstücke übernehmen. Die Straße ist unter Berücksichtigung eines weitgehenden Anliegerverkehrs in ihrer heutigen Ausgestaltung funktionsfähig.

Die derzeitige Einengung der nutzbaren Fahrbahnbreite durch die Möglichkeit des Parkens an der Bokelstraße ist durch die Anordnung der Bez.-Reg. Detmold als höhere Straßenverkehrsbehörde vom September 2001 begründet. Diese hat angeordnet, dass das von der Stadt Bielefeld angeordnete uneingeschränkte Halteverbot auf der Nordseite der Bokelstraße in Höhe der Haus-Nr. 4 ff wieder zu entfernen ist. Die dort parkenden Fahrzeuge verursachen nun eine Fahrbahneinengung.

Eine Entschärfung des Parkraumkonfliktes, der zu einer Reduzierung des Straßenraumprofils durch seitlich parkende Fahrzeuge führt, soll durch die beabsichtigte Errichtung eines Parkhauses / einer Parkpalette an der Ummelner Straße auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes erreicht werden.

Hinsichtlich des Zustandes der Schwarzdecke, und einer damit einhergehenden nicht mehr in der Örtlichkeit zu erkennenden Trennung zwischen öffentlichem Straßenraum und privater Grundstücksfläche soll eine Erneuerung der Asphaltdecke erfolgen.

### **5. Gebäudehöhe**

*Es wird die Frage nach der zu erwartenden Gebäudehöhe gestellt.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit maximal 14,50 m beidseitig der „Bokelstraße“ festgesetzt. Im südöstlichen Planbereich wird im Übergang zum Landschaftsraum eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m festgesetzt. Im Bereich der vorhandenen Gitterbinderfertigung östlich der „Bokelstraße“ wird entsprechend dem heutigen baulichen Bestand für einen Teilbaukörper eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 15,50 m festgesetzt.

## **6. Sand- / Schotterweg Auf der Hart**

*Es wird die Frage nach dem Erhalt des Sand- / Schotterweges südlich des Plangebietes zwischen den Straßenabschnitten „Auf der Hart“ gestellt.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Weg bleibt unverändert bis zum vorhandenen Schlagbaum erhalten.

## **7. Darstellung von baulichem Bestand in den Planungsunterlagen, Sinn einer Öffentlichkeitsbeteiligung**

*Es wird die Frage gestellt, warum in den Planunterlagen nicht schon errichtete Gebäude (Baugenehmigung Anfang 2007) der Fa. Goldbeck dargestellt sind und warum eine Öffentlichkeitsbeteiligung stattfindet, obwohl bereits Baugenehmigungen in dem Plangebiet ausgesprochen worden sind.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Innerhalb des kombinierten Bestands- und Gestaltungsplanes für den Bebauungsplan zur frühzeitigen Beteiligung sind die bereits zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung genehmigten und im Bau befindlichen Gebäude berücksichtigt (Erweiterung Gitterbinderfertigung der Fa. Goldbeck, Casino / Verwaltung der Fa. Goldbeck). Diese sind auch, um die Kubatur deutlicher zu machen, in dem präsentierten Modell berücksichtigt worden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist ein Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

## **8. Bodenanalyse**

*Es wird die Frage nach der Bodenanalyse der Baugründe gestellt.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bodenanalyse wird im weiteren Verfahren erstellt. Die Ergebnisse werden bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden. Dabei ist der Nachweis eines Erfüllens der Anforderungen an „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ nach § 1 BauGB zu erbringen. Zunächst muss von einer Nutzungsverträglichkeit einer gewerblichen Nutzung an dem Standort mit den etwaigen Bodenbelastungen ausgegangen werden. Zudem ist sicherzustellen, dass durch die geplanten / planungsrechtlich zulässigen Baumaßnahmen keine Gegebenheiten geschaffen, die zu einer Veränderung der Belastungssituation etwa im Grundwasseranstrom außerhalb des Bebauungsplangebietes führen könnten.

## **9. Erteilte Baugenehmigung für das Gebäude der Gitterbinderfertigung der Fa. Goldbeck**

*Es wird die Frage nach der Grundlage für die bislang innerhalb des jetzigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erteilten Baugenehmigungen gefragt, für die eine Rechtswidrigkeit unterstellt wird.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

(Siehe auch lfd. Nr. 7)

Die Genehmigung des Bauvorhabens ist auf der Grundlage des § 35 BauGB erfolgt.

## **10. Bokelstraße als alleinige Zufahrt zum Gewerbegebiet**

*Es wird die Frage nach einem Ausbau der Straßenverkehrsfläche der Bokelstraße gestellt. Dieses auch im Hinblick auf die in der Straße liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen. Es wird eine unzumutbare Belastung des Straßenbaukörpers durch Schwerlastverkehr gesehen. Es wird auf die Gefällestrecke innerhalb der Kurve der Bokelstraße mit dem Hinweis auf Unfallgefahr durch Geschwindigkeitsüberschreitung verwiesen.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

(Siehe auch lfd. Nr. 4)

Ein Ausbau der im Kataster für die Bokelstraße ausgewiesenen Fläche ist nicht erforderlich. Die Straßenbreite beträgt in Nord-Süd-Richtung (von der Kurve bis zur Einmündung Bottroper Straße) lt. Kataster 7,50 m. Gemäß der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ist ein Begegnungsverkehr LKW / LKW innerhalb eines Straßenraumprofils von 6,35 m, ein Nebeneinanderfahren innerhalb von 6,55 m (lichter Raum) zulässig / machbar. Auch dieses ist in der Bokelstraße zu erreichen. Dabei muss aber deutlicher als heute auf eine Ablesbarkeit des Straßenraumes gezielt werden und der Parkverkehr an den Straßenseiten vermieden werden.

Eine Gefährdung im Bereich der Kurve der Bokelstraße im Sinne einer Gefällestrecke wird nicht gesehen. In dem Bereich sind separierte Fußwege vorhanden. Die eingeschränkte Einsehbarkeit der Kurve dürfte für Ortsunkundige eher eine geschwindigkeitsmindernde Wirkung haben, welche durch die Einengung des Straßenraumes durch den Parkverkehr noch erhöht werden dürfte.

## **11. Begrünung / Grünstreifen**

*Es wird die Frage nach dem Erhalt der, den Straßenraum der Bokelstraße begleitenden, hochstämmigen Bäumen, gestellt.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Der vorhandene Bewuchs an der Bokelstraße bleibt auf der Ostseite ebenso erhalten, wie entlang der Ummelner Straße. Zudem werden Erhaltfestsetzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB zum Landschaftsraum nach Süden sowie Anpflanzungspflichten gem. § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzt.