

Anlage

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 "Am Uhlenteich"

- Vorentwurf
- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung



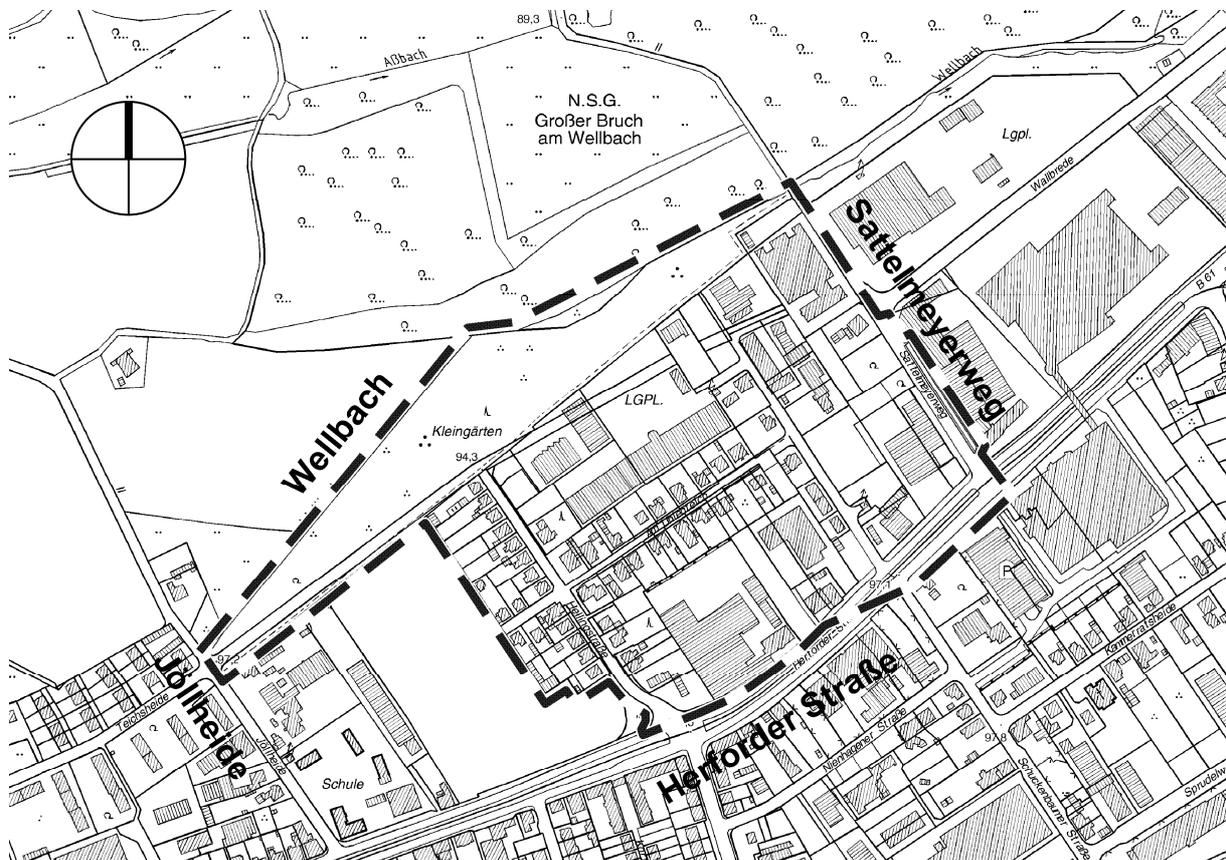
Bebauungsplan der Stadt Bielefeld

Nr. III/3/88.00 „Am Uhlenteich“

Neuaufstellung

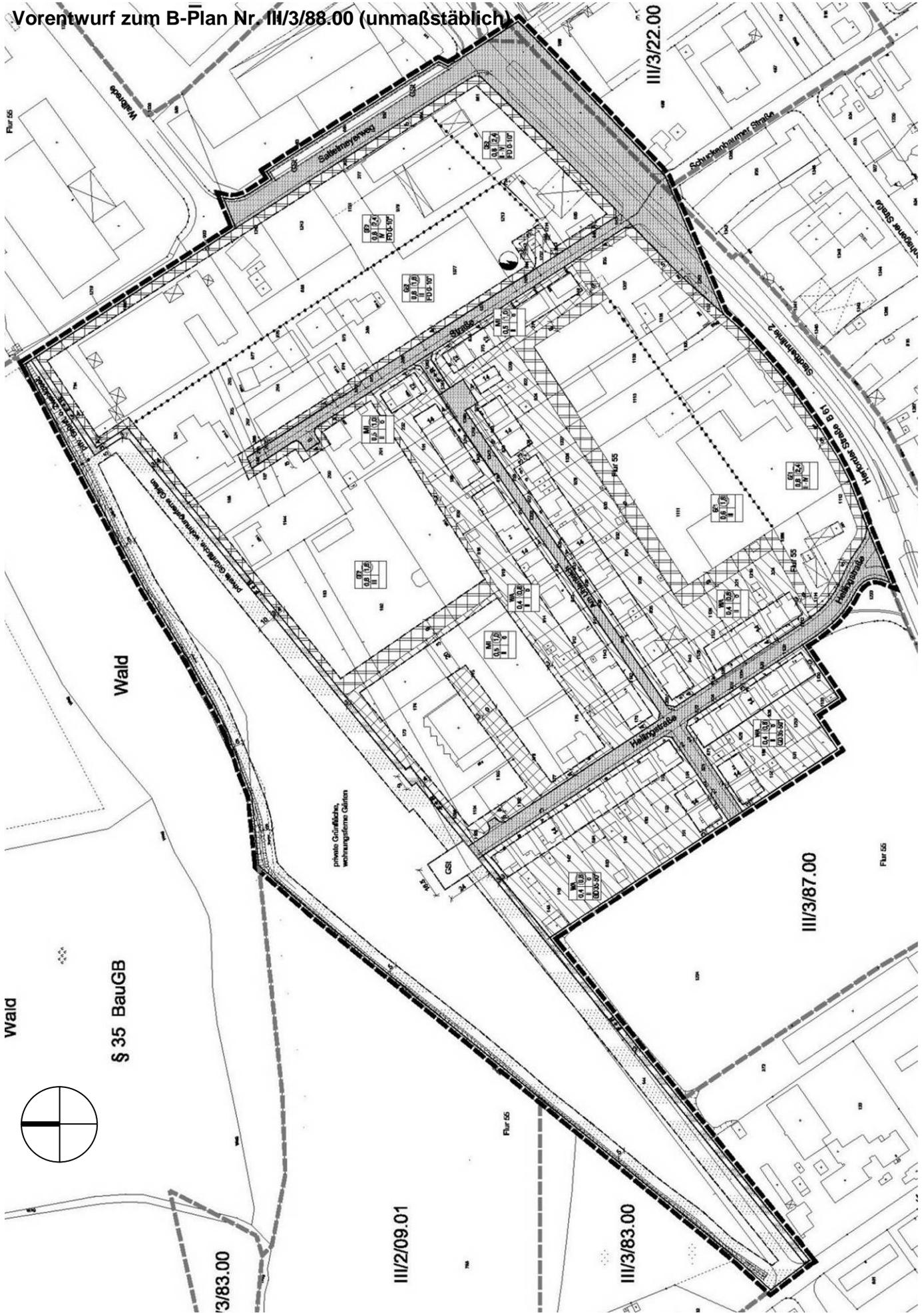
für das Gebiet zwischen dem Wellbach im Nordwesten,
dem Sattelmeyerweg im Nordosten, der Herforder Straße im Südosten
und dem Flurstück 1204 der Flur 55 im Südwesten

- Stadtbezirk Mitte -

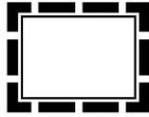


Übersichtsplan mit Plangebietsabgrenzung (unmaßstäblich)

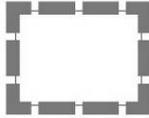
Vorentwurf zum B-Plan Nr. III/3/88.00 (unmaßstäblich)



PLANZEICHENERKLÄRUNG



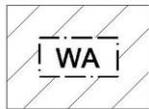
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



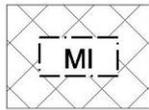
Grenze benachbarter Bebauungspläne



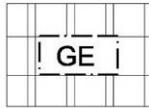
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



allgemeine Wohngebiete



Mischgebiete



Gewerbegebiete

0,4

Grundflächenzahl, z. B. 0,4

0,8

Geschossflächenzahl, z. B. 0,8

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze,
z. B. max. zweigeschossig

II - IV

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze,
z. B. mind. zweigeschossig und höchstens viergeschossig

o

offene Bauweise



Baugrenze

GD

geneigtes Dach

35 - 50°

Dachneigung zwischen 35 und 50 Grad

FD

Flachdach

0 - 10°

Dachneigung zwischen 0 und 10 Grad

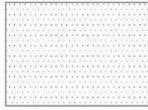


Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen u. a.,
Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze

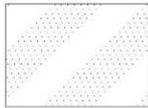
PLANZEICHENERKLÄRUNG



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung



öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

F + R

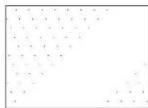
Fuss- und Radweg



Versorgungsfläche



Trafo-Station



private Grünfläche, wohnungsferne Gärten

Katastergrundlage



Gebäude mit Hausnummer



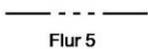
Überdachung oder Balkon



Nebenanlage, Garage



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



Flurgrenze und Flurnummer

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand:

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung,
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. III/2/09.01 "Sattelmeyerweg – Herforder Straße – Schillerstraße – Entlastungsstraße B 61" wird für das östliche Teilgebiet zwischen dem Wellbach im Nordwesten, dem Sattelmeyerweg im Nordosten, der Herforder Straße im Südosten und dem Flurstück 1204 der Flur 55 im Südwesten unter der Bezeichnung III/3/88.00 „Am Uhlenteich“ gemäß den §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) neu aufgestellt.

Die Neuaufstellung ist erforderlich, um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Plangebietes entsprechend den heutigen Zielvorstellungen unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsgrundlagen zu treffen. Hierdurch werden die Voraussetzungen für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches notwendige Maßnahmen geschaffen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das zu überplanende Gebiet liegt im Nordosten des Stadtbezirkes Mitte unmittelbar an der Herforder Straße (B 61), einer der wichtigsten Ein- und Ausfallstraßen der Stadt Bielefeld. Hier verläuft auch die Stadtbahnlinie 2, so dass eine gute verkehrliche Anbindung gegeben ist. Die Gebietsgröße umfasst ca. 15,3 ha, die sich in West-Ost-Richtung von der Straße Jöllheide bis zum Sattelmeyerweg und nach Norden bis an den Wellbach erstrecken. Das Gelände fällt zwischen der Kreuzung Herforder Straße / Hellingstraße / Ziegelstraße und dem nördlichsten Eckpunkt am Wellbach um etwa 10 m.

Das Areal lässt sich grob in 3 Teilräume gliedern:

- der durch Wohnnutzung geprägte Bereich beiderseits der von der Herforder Straße abzweigenden Wohnstraßen Hellingstraße und Am Uhlenteich,
- die den Wohnbereich Am Uhlenteich dreiseitig umschließenden gewerblich dominierten Bauflächen und
- die gärtnerisch genutzte Freifläche zwischen dem Siedlungsrand und dem Wellbach.

Der nur von der Kreuzung Herforder Straße / Hellingstraße / Ziegelstraße anzufahrende Wohnbereich weist eine straßenbegleitende zweigeschossige Einzelhausbebauung mit steil geneigten Dächern auf, an die sich großzügige rückwärtige Gartenzonen anschließen. Nur auf drei Grundstücken bestehen in den rückwärtigen Grundstücksteil hineinreichende Nebennutzungen, eine kleine Werkstatt, ein Backwarenvertrieb und ein kleiner Küchenumbau-betrieb. Am nordöstlichen Ende der Hellingstraße wird ein ehemaliges Gewerbegrundstück mit zwei größeren Hallen und einer vorgelagerten Stellplatzfläche seit einiger Zeit vom Freikirchlichen Evangelischen Gemeindegewerk und von sozialen Einrichtungen genutzt.

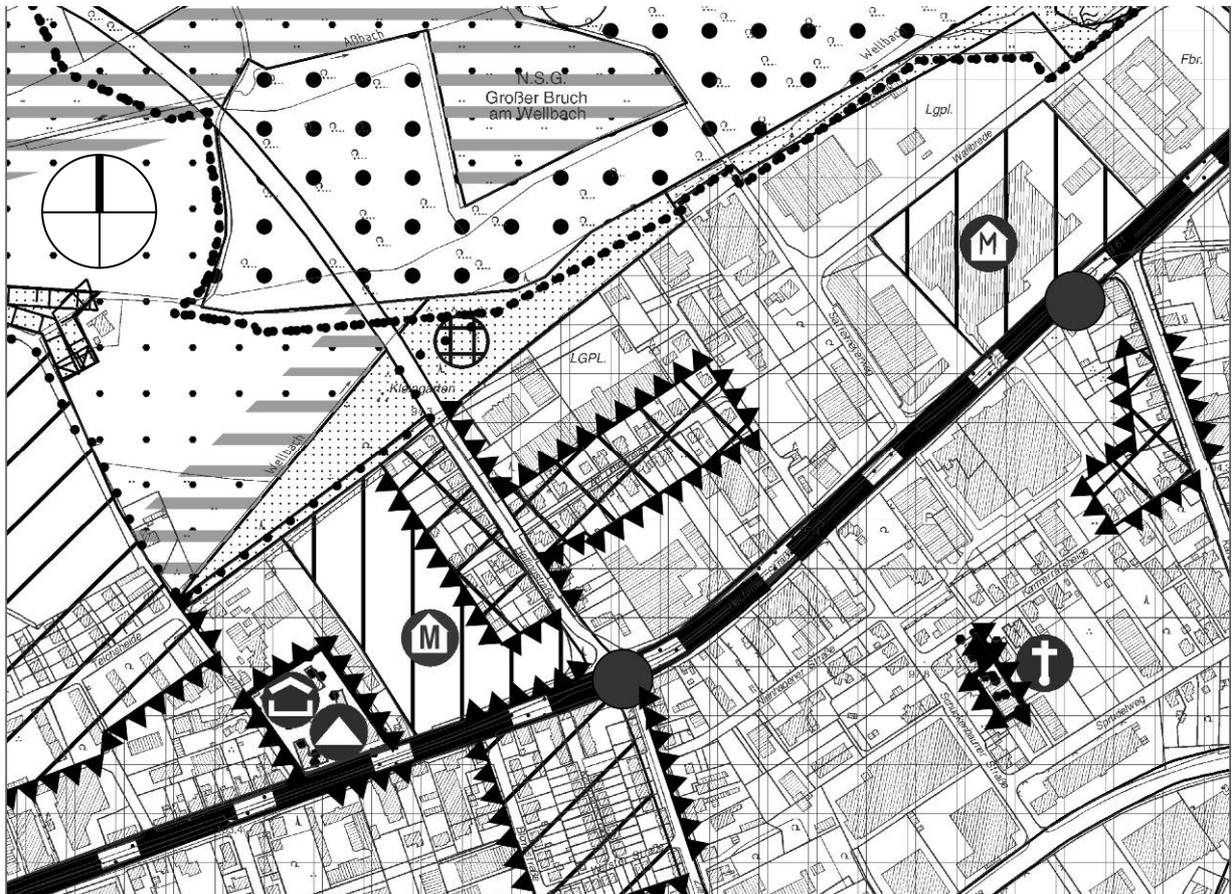
Die durch überwiegend größere Gebäudevolumen und Flachdächer gekennzeichneten Bauflächen entlang der Herforder Straße und des Sattelmeyerweges sowie zu beiden Seiten ei-

ner parallel zum Sattelmeyerweg verlaufenden privaten Stichstraße umfasst unterschiedliche gewerbliche Nutzungen wie Kfz-Waschanlage, Produktions- und Lagerhallen, Bürogebäude, Kücheneinrichter, Großhandel, Tankstelle, Versicherung, Dienstleistungen, Druckerei, Gürtelfabrik, Gebrauchtwagenhandel und ein ehem. Betonsteinwerk. Bestandsgeschützte Wohngebäude aus der Zeit vor Inkrafttreten des derzeit gültigen Bebauungsplanes befinden sich insbesondere auf der Westseite der Privatstraße. Neben untergenutzten Baulichkeiten sind zwischen der Privatstraße und dem Sattelmeyerweg auch noch gänzlich unbebaute Grundstücksflächen zu finden. Auffallend ist ein überdurchschnittlich großer Baumbestand.

Entlang des nordwestlichen Siedlungsrandes führt ein schlichter Fußweg an den zum Wellbach ausgerichteten kleinteiligen Gartenparzellen vorbei, die mit zahlreichen kleinen Hütten bestanden sind. Weitere Einzelheiten, auch zur näheren Umgebung des Plangebietes, können dem Bestandsplan entnommen werden (Planverkleinerung siehe vorstehende Seite).

3. Planungsvorgaben, bisherigen Flächenausweisungen

Im **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Bielefeld durchquert eine zum Straßennetz III. Ordnung zählende Verkehrsstraße im Verlauf der Hellingstraße zwischen Herforder Straße und Rappoldstraße das Plangebiet von Südosten nach Nordwesten. Die kleinteilige Bebauungsstruktur südwestlich der Hellingstraße und beiderseits der Straße Am Uhlenteich ist als gemischte Baufläche ausgewiesen, während der östlich angrenzende, heterogen strukturierte Innenbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt wird. Der langgestreckte Grenzbereich zum Wellbach im Nordwesten enthält das Planzeichen Grünfläche, Zweckbestimmung Kleingärten.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

Im **Räumlichen Stadtentwicklungskonzept** (RSK) ist die verkehrliche Verknüpfung zwischen Rappoldstraße und Ziegelstraße nicht mehr enthalten. Der im FNP als gemischte Baufläche dargestellte Bereich ist hier um die Grundstücke östlich der Hellingstraße erweitert und insgesamt als "Wohnen, Wohnfolgeeinrichtungen und Mischnutzungen" bezeichnet worden. Die übrigen Darstellungen werden ähnlich wie im FNP mit „Gewerbe“ und „Grünnutzung“ titulierte.

Das Zielkonzept Naturschutz der Stadt Bielefeld von 1997 weist den Freiraum entlang des Wellbaches zwischen den Straßen Jöllheide und Sattelmeyerweg als "Landschaftsbereich mit hoher Naturschutzfunktion" aus, der aufgrund seiner hohen Wertigkeit für Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu entwickeln ist. Der überwiegende Teil dieses Freiraumes ist im rechtsverbindlichen **Landschaftsplan Bielefeld-Ost** als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

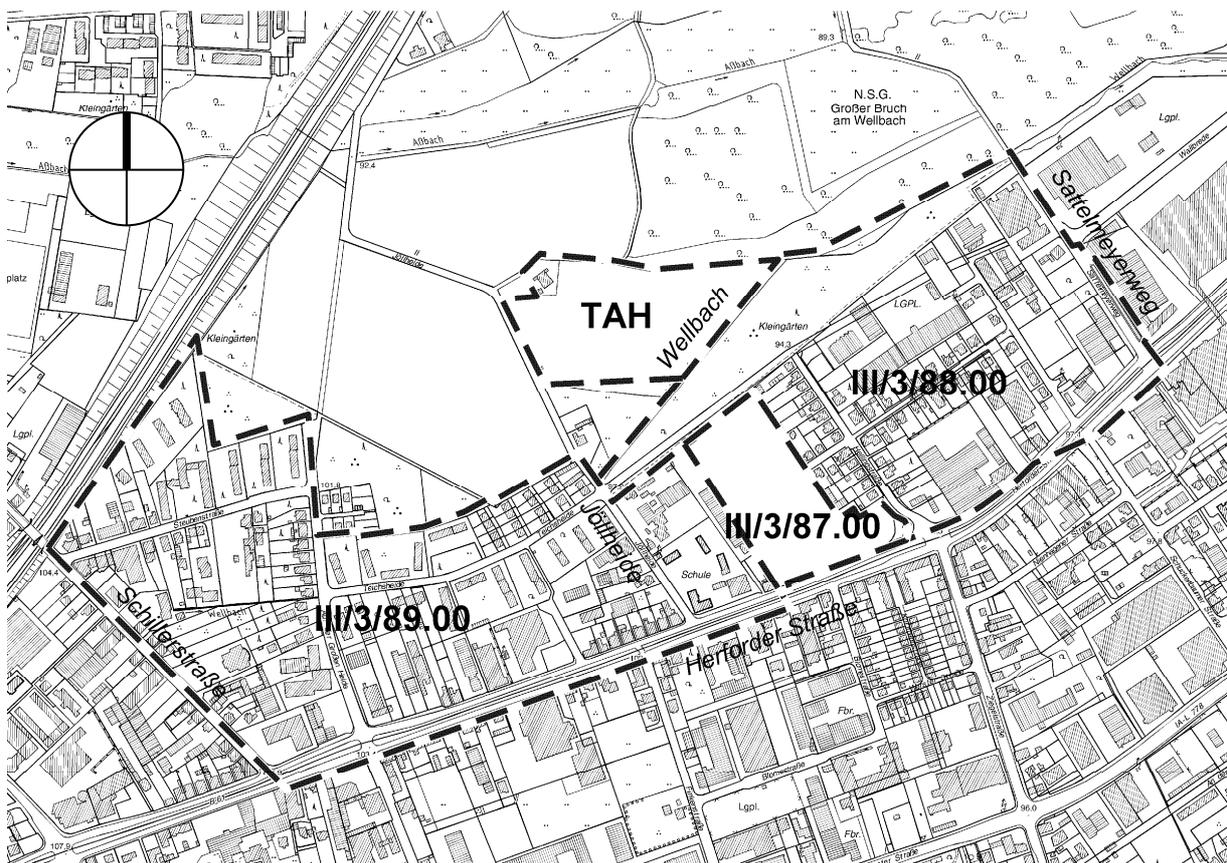
Das neu zu ordnende Plangebiet liegt bislang im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 27.02.1965 rechtsverbindlichen **Bebauungsplanes Nr. III/2/09.01**. Dieser wurde mit der 3. Änderung im Jahre 2003 hinsichtlich der Nutzungsarten an die aktuelle Baunutzungsverordnung von 1990/93 angepasst, so dass seither großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO hier nicht mehr zulässig sind. Für den offenen Landschaftsraum nördlich des Wellbaches bis zum „Großen Bruch am Wellbach“ läuft derzeit ein Verfahren zur Teilaufhebung des B-Planes Nr. III/2/09.01 (künftig Außenbereich).

Die kleinen Wohnbaugrundstücke südwestlich der Hellingstraße und beiderseits der Straße Am Uhlenteich sind als Mischgebiet mit einer zweigeschossigen Bebaubarkeit in offener Bauweise auf sehr tiefen überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen, während der östlich angrenzende Innenbereich mit den größeren Baugrundstücken teils als Gewerbegebiet (GRZ 0,6; GFZ 1,6) und teils als Industriegebiet (GRZ 0,7; BMZ 6,0) festgesetzt ist. Das geplante Industriegebiet reicht im Norden bis etwa zur Hälfte in den Bereich mit den wohnungsfernen Gärten hinein, der übrige Teil der Gartenfläche ist überwiegend als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Baugebiete werden von einem Straßenkreuz bestehend aus der bis in die heutigen Grabelängärten reichende Hellingstraße (geplante Ausbaubreite 16 m) und die bis zum Sattelmeyerweg führende Straße Am Uhlenteich (geplante Ausbaubreite 10 m) durchzogen. Von der Hellingstraße zweigt eine ebenfalls 10 m breite Planstraße in Richtung Jöllheide ab, über die ein größerer Parkplatz als Bestandteil des nördlich anschließenden Sportplatzgeländes erschlossen werden soll. Von der Straße Am Uhlenteich zweigen nach Norden ein mit Geh- und Fahrrechten zu belastender Geländestreifen und nach Süden eine mit Wendeanlage versehene 9 m breite Stichstraße ab, letztere soll über einen 3 m breiten Fußgängerweg an die Herforder Straße angebunden werden. Von diesen Verkehrsflächenausweisungen ist bis heute nur eine Teilfläche der Straße Am Uhlenteich - und zwar in reduzierter Breite - endgültig hergestellt.

Das Gebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes grenzt im Norden an den aufzuhebenden Teil des B-Planes Nr. III/2/09.01, ansonsten an Außenbereichsflächen. Östlich des Sattelmeyerweges erstreckt sich ein Industriegebiet (B-Plan Nr. III/2/31.00), südlich der Herforder Straße ein Gewerbegebiet (B-Plan Nr. III/3/22.00) sowie ein Gewerbe- und Industriegebiet (B-Plan Nr. III/3/05.00). Westlich der Hellingstraße hinter der straßenbegleitenden Wohnbebauung liegt ein 2008 rechtsverbindlich gewordenes Sondergebiet für großflächige Möbel-Einzelhandelsbetriebe.

Der diesbezügliche vorhabenbezogene B-Plan Nr. III/3/87.00 „Möbelfachmärkte an der Herforder Straße“ bildete den ersten Schritt der generellen Überplanung des Bebauungsplanes Nr. III/2/09.01, die der Rat der Stadt gleichzeitig mit dem Satzungsfassung zur 3. Bebauungsplan-Änderung am 25.09.2003 beschlossen hatte. Die stufenweise Umsetzung des Ratsbeschlusses ergab sich aus der enormen Gebietsgröße von etwa 45 ha und der verschiedenartigen Problemstellungen im Bebauungsplangebiet. Nach der als vordringlich eingestuften Neuweisung im mittleren Bereich (Grundstück für das aktuelle Sondergebiet) und der mittlerweile begonnenen Teilaufhebung im Norden soll nunmehr der östliche Teilbereich einschließlich der planungsrechtlich zu sichernden Grabelandgärten am Wellbach (vgl. Punkt 5 des Satzungsbeschlusses vom 25.09.2003) neu aufgestellt werden, bevor schlussendlich der westliche Bereich beiderseits der Straße Auf der Großen Heide neu zu ordnen sein wird (vorgesehene Bezeichnung III/3/89.00 „Auf der Großen Heide“).



Abschnittsweise Neuordnung des B-Planes Nr. III/2/09.01 (unmaßstäblich)

4. Flächennutzungsplanung

Um dem Entwicklungsgebot der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 (2) BauGB zu genügen, ist gleichzeitig mit der beabsichtigten Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 „Am Uhlenteich“ eine Änderung des FNP erforderlich. Dabei wird u.a. der bislang als gemischte Baufläche dargestellte Bereich südwestlich der Hellingstraße und beiderseits der Straße Am Uhlenteich mit seiner kleinteiligen Bebauungsstruktur entsprechend der bis heute dort ausgeübten Nutzung in Wohnbaufläche umgewandelt (näheres siehe Anlage A).

5. Bebauungsplanung; Planungsgrundsätze und Abwägung

5.1 Belange des Wohnens und der Wirtschaft

Ein wesentliches Planungsziel des neu aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Neuausweisung des Nutzungsgefüges auf der Grundlage der örtlichen Bestandssituation und im Hinblick auf ein auch in Zukunft funktionsfähiges Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungsstrukturen.

Allgemeines Wohngebiet

Der Bereich südwestlich der Hellingstraße und beiderseits der Straße Am Uhlenteich ist bis auf drei Baulücken vollständig bebaut. Hier gibt es kein bebautes Grundstück, auf dem nicht gewohnt wird. Die Wohnnutzung besteht länger als die gewerbliche Nutzung in angrenzenden Bereichen, so dass gewerbliche Neuansiedlungen seit jeher auf die prägende Wohnnutzung Rücksicht nehmen mussten. Daher werden die bislang als Mischgebiet festgesetzten, tatsächlich aber fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten kleinen Baugrundstücke weit überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf Grund der kleinteiligen Bebauungsstruktur und der Lage abseits der Hauptverkehrsstraßen sollen abweichend von § 4 der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) die ansonsten ausnahmsweise zulassungsfähigen Gartenbaubetriebe (Abs. 3 Nr. 4) und Tankstellen (Abs. 3 Nr. 5) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des B-Planes werden.

Es bleibt bei einer straßenseitigen zweigeschossigen Bebaubarkeit in offener Bauweise. Im Hinblick auf den potentiellen Gewerbelärm der unmittelbar angrenzenden Gewerbe- und Sondergebiete sowie zur Freihaltung der rückwärtigen Gartenzonen werden die überbaubaren Grundstücksflächen auf den Bereich der vorhandenen Straßenrandbebauung beschränkt. Die bislang als Industriegebiet festgesetzten, tatsächlich aber ebenfalls zu Wohnzwecken genutzten kleinen Baugrundstücke nordöstlich der Hellingstraße, südlich der Straße Am Uhlenteich sollen größtenteils in dieses neue Baugebiet einbezogen werden. Ausgehend von der Bestandsituation wird die städtebauliche Dichte anhand einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 definiert.

Mischgebiet

Der nicht mehr für produzierendes Gewerbe benötigte Teilbereich nordöstlich der Hellingstraße und nördlich der Straße Am Uhlenteich, in dem sich neben einem bestehenden Wohnhaus kirchliche und soziale Einrichtungen angesiedelt haben, soll zukünftig sowohl für Wohnen als auch für wohnverträgliches Gewerbe zur Verfügung stehen. Die gleiche Nutzungsausweisung soll - wie bisher - am durch Wohnbebauung gekennzeichneten östlichen Ende der Straße Am Uhlenteich erfolgen. Ergänzt wird diese Baugebietszuweisung um die bisher als Industriegebiet festgesetzten, jedoch ebenfalls bis heute zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke Herforder Straße 299 b + c sowie Herforder Straße 299 g + h. Für die beiden geschilderten Bereiche bietet sich im Übergangsbereich zwischen wohnlich und gewerblich genutzten Flächen die Festsetzung eines Mischgebietes an. Angesichts der Lage abseits

der Hauptverkehrsstraßen sind auch hier abweichend von § 6 BauNVO die ansonsten allgemein zulässigen Tankstellen (Abs. 6 Nr. 7) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

In dem vom Rat der Stadt Bielefeld im September 2009 beschlossenen gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird der gewerblich geprägte Bereich der Herforder Straße/ Eckendorfer Straße als Sonderstandort eingestuft (vgl. Gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 82 ff.). Innerhalb des Sonderstandorts wird eine Gebietstypisierung zur Steuerung des Einzelhandels in den gewerblichen Bereichen vorgenommen, von der sich eine Steuerung im Rahmen der Bauleitplanung ableiten lässt. Der im Rahmen der B-Plan-Neuaufstellung für die Festsetzung eines Mischgebietes vorgesehene Bereich wird im o. g. Konzept als Bereich zur Vorhaltung für gewerbliche und industrielle Nutzungen eingeordnet, in dem folglich Einzelhandel gänzlich auszuschließen ist. Wenngleich in dem geplanten Mischgebiet auch Wohnen zulässig sein wird, ist die erstmalige Ansiedlung von Einzelhandel in dieser Randlage aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht. Dementsprechend werden Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Bei einer max. zweigeschossigen Bebaubarkeit innerhalb der Mischgebiete wird die Grundflächenzahl auf 0,5, die Geschossflächenzahl auf 1,0 festgelegt.

Gewerbegebiet

Der verbleibende Bereich der bisherigen Gewerbe- und Industriegebiete im Norden, Osten und Süden des Plangebietes, der aufgrund des Rücksichtnahmegebotes gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung - insbesondere entlang der Straße Am Uhlenteich - schon bislang nur sehr begrenzt industriell genutzt werden konnte, soll nunmehr durchweg als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Wie bereits vorstehend beschrieben nimmt das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Gebietstypisierung innerhalb des Sonderstandorts zur künftigen Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung vor. Danach ist das vorgesehene Gewerbegebiet zwei unterschiedlichen Gebietstypen zugeordnet. Diese Aufteilung wird im Vorentwurf zum neu aufzustellenden B-Plan übernommen, indem das Gewerbegebiet in zwei Teilbereiche unterteilt wird. In dem Bereich entlang der Herforder Straße zwischen Hellingstraße und der bisherigen Privatstraße soll auf Grund von Lage und Nutzungsprägung nicht zentrenrelevanter Einzelhandel bis zur Schwelle der Großflächigkeit gemäß § 11 (3) BauNVO zulässig sein. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind unzulässig. Branchentypische zentrenrelevante Randsortimente dürfen maximal 10 % der Verkaufsfläche umfassen (GE₁). Im übrigen - zur Vorhaltung für gewerbliche und industrielle Nutzungen vorgesehenen - Teilbereich beiderseits der bisherigen Privatstraße werden zugunsten der produzierenden und artverwandten Nutzungen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen (GE₂). Zur Sicherstellung der Verwirklichung dieses Planziels sollen die ansonsten allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 4) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden können und die seit 1990 ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten (Abs. 3 Nr. 3) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO gänzlich ausgeschlossen werden.

Für die unmittelbar an der Herforder Straße gelegenen Grundstücks(teil-)flächen der Gewerbegebiete wird eine höhere bauliche Nutzung angestrebt. Zur Schaffung einer angemessenen Raumkante sind eine Mindestgeschossigkeit von zwei Vollgeschossen und eine Maximalgeschossigkeit von vier Vollgeschossen vorgesehen. Die Grundflächenzahl darf max. 0,8, die Geschossflächenzahl max. 2,4 betragen. Die rückwärtigen Grundstücks(teil-)flächen an der Herforder Straße und die Gewerbezone beiderseits der neuen Parallelstraße zum Sattelmeyerweg dürfen max. dreigeschossig bei einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,8 bebaut werden.

5.2 Belange von Spiel, Freizeit und Erholung

Nach dem Fachbeitrag zur Spielflächenbedarfsermittlung des Umweltamtes von 2009 liegt das Plangebiet in einem Untersuchungsraum mit ausreichender Versorgung (100%<). Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich in etwa 400 m Entfernung vom Rand des Wohngebietes an der Straße Teichsheide. Zusätzlich könnte eine zeitweise außerschulische Nutzung des Schulhofes der Hellingschule, der näher zum Wohngebiet gelegen ist, in Betracht gezogen werden.

Die seit Jahrzehnten (angeblich seit ca. 1936) gärtnerisch genutzten Freiflächen südlich des Wellbaches, bislang teils als Industriegebiet teils als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, sollen entsprechend einer Anregung der Pächter vom 08.04.2003 den bisherigen Nutzern weiterhin als individuelle Freizeit- und Erholungsfläche zur Verfügung stehen. Hierzu kommt die künftige Ausweisung einer privaten Grünfläche, Zweckbestimmung wohnungsferne Gärten, in Betracht. Dabei gilt es im Sinne einer zweckmäßigen und umweltschonenden Nutzung, die Zulässigkeit von Gartengerätehäuschen nach Lage - insbesondere im Nahbereich des Wellbaches -, Anzahl, und Größe zu begrenzen. Für das Abstellen von Kraftfahrzeugen der Gartenbenutzer könnte die im Ansatz vorhandene Stellplatzanlage am Ende der Hellingstraße noch weiter ausgebaut werden.

Über die planungsrechtlich als öffentlichen Fuß- und Radweg zu sichernde Wegführung entlang der wohnungsfernen Gärten gelangen die erholungssuchenden Bewohner des Plangebietes in den nahegelegenen Wald und in den anschließenden Landschaftsfreiraum.

5.3 Belange des Verkehrs

Die verkehrliche Erschließung des durch Wohnnutzung geprägten westlichen Teils des Plangebietes wird dahin gehend geändert, dass der Verlauf der Hellingstraße vor den Grabelgärten mit der Ausbildung einer Wendeanlage endet und die Straßenbreite von 16 m (bisher geplant) auf ca. 8,50 bis 9,50 m reduziert wird. Weiterhin soll die hiervon nach Osten abzweigende Straße Am Uhlenteich nur noch als Stichstraße mit Wendemöglichkeit und in deutlich reduzierter Breite (bisher geplant: 16 m) ausgewiesen werden. Die letztgenannte Straße ist bereits vor kurzem als überwiegend 5 m breite Anliegerstraße ausgebaut worden. Eine bebauungsplangemäße gradlinige Weiterführung dieser Straße durch das Gewerbegebiet bis zum Sattelmeyerweg wird aufgegeben.

Zur Erschließung der Misch- und Gewerbegebiete im östlichen Teil des Plangebietes dienen in erster Linie die Herforder Straße und der Sattelmeyerweg. Anstelle der östlichen Verlängerung der Straße Am Uhlenteich soll die rechtwinklig hierzu verlaufende Privatstraße als von der Herforder Straße gegenüber der Einmündung Schuckenbaumer Straße nach Norden abzweigende, ca. 7,50 m breite öffentliche Verkehrsfläche mit Wendemöglichkeit vor der Einfahrt zum ehem. Betonsteinwerk ausgewiesen werden. Hiervon zweigt eine Fuß- und Radwegverbindung nach Westen ab, die zum Wendehammer der Straße Am Uhlenteich führt.

Die schon heute der Bevölkerung offen stehende Wegführung (Wirtschaftsweg) entlang der wohnungsfernen Gärten am Wellbach zwischen den Straßen Jöllheide und Sattelmeyerweg soll planungsrechtlich gesichert und deshalb in einer Breite von 3 m als öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, ausgewiesen werden. Vor allem im Hinblick auf den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs im Bereich Edith-Viehmeister-Straße ist die Erhaltung dieser Wegeverbindung für die Erholung von großer Bedeutung (Besucherlenkungskonzept Jöllheide).

Mit der Straßenbahnlinie 2 auf der Herforder Straße ist eine gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz gegeben.

5.4 Belange des Ortsbildes

Die zu treffenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen (siehe Ziffer 5.1) orientieren sich an der ausgewiesenen Baugebietsart und der jeweiligen Bebauungsstruktur vor Ort. Zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind zunächst nur Festsetzungen zur Dachform beabsichtigt. Während im allgemeinen Wohngebiet die Ausbildung von steil geneigten, symmetrischen Dachformen (Neigung zwischen 35 und 50 Grad) und im Gewerbegebiet von Flachdächern (mit bis zu 10 Grad Neigung) vorgesehen ist, soll im Mischgebiet keine Einschränkung vorgenommen werden.

5.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind im Plangebiet zurzeit nicht bekannt.

5.6 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der B-Plan-Neuaufstellung Rechnung getragen. Hierzu findet eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB statt. Auf der Grundlage des festzulegenden Umfangs und Detaillierungsgrades zur Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Sie werden nach Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behörden-/Trägerbeteiligung in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Naturschutz und Landschaftspflege

Es besteht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan III/2/09.01 Planungsrecht für eine weit überwiegende bauliche, insbesondere gewerbliche Nutzung des Plangebietes. Bei der beabsichtigten Neuaufstellung wird also nicht erstmals eine bauliche oder sonstige Nutzung im Sinne der Definition eines Eingriffes festgesetzt bzw. geschaffen. Eine Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nur gegeben, wenn eine Erweiterung der Eingriffsmöglichkeiten durch planungsrechtliche Festsetzungen erfolgt. Tatsächlich wird im Norden sogar ein größerer Abstand zwischen dem Baugebiet und dem nahen Wald geschaffen und damit die Gesamtfläche der Baugebiete reduziert. Darüber hinaus wird in den neuen Wohn- und Mischgebieten der Anteil der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber der bisherigen Festsetzung zurückgenommen.

Entsprechend den rechtlichen Vorgaben des Landschaftsgesetzes (§ 4 LG NRW) und unter Berücksichtigung des „Bielefelder Modells zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der verbindlichen Bauleitplanung“ gehen von der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/88.00 keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe auf den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild aus. Der Nachweis von Kompensationsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

Der außerhalb der bisherigen Baugebiete entlang des Wellbaches gelegene nördliche Teil des Plangebietes liegt bereits im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und ist als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Insbesondere im Hinblick auf die Nähe zu dem Naturschutzgebiet „Großer Bruch am Wellbach“ und die derzeitige Nutzung als Grabeland ist eine planungsrechtliche Sicherung der gärtnerischen Nutzung als private Grünfläche vorgesehen, deren Umfang noch nach Süden bis zum heutigen tatsächlichen Siedlungsrand erweitert wird. Dadurch wird auch eine geeignete Pufferzone zwischen Naturschutzgebiet und gewerblicher Nutzung

erzielt. Dementsprechend ist die Grenze des Landschaftsplanes zur Ausweitung des Geltungsbereiches Landschaftsplan-Ost anzupassen.

Grünplanung

Neben der umfassenden planungsrechtlichen Sicherung der Grabelandflächen und der Ausweisung des dortigen Fuß- und Radweges ist zu prüfen, inwieweit der vorhandene Baumbestand im Plangebiet als zu erhalten festzusetzen ist und ob entlang der Herforder Straße (analog zum B-Plan III/3/87.00) und bei größeren privaten Stellplatzanlagen in den Baugebieten Baumanpflanzungen zu fordern sind.

Grundwasserschutz / WSG

Die Fläche liegt nicht in einem bereits festgesetzten oder derzeit geplanten Wasserschutzgebiet. Die Forderung einer ortsnahen Beseitigung des Niederschlagswassers entsprechend § 51a LWG ist zu erfüllen. Eine aus ökologischer Sicht zu fordernde (zumindest teilweise) Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers z. B. von Dachflächen scheint nicht ganz ausgeschlossen.

Die Keller sind in wasserdichter Bauweise auszuführen. Es darf keine Drainage zur permanenten Absenkung des Grundwassers gebaut werden.

Gewässerökologie

Im Plangebiet verläuft das Gewässer Nr. 20, der Wellbach. Für das Gewässersystem Wellbach - Aßbach (Gewässer-Nr. 20 und Gewässer-Nr. 20.03) liegt bereits seit Mitte 2001 ein Konzept zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern vor zur Stabilisierung und Entwicklung der gewässerökologischen Verhältnisse und gewässerstrukturellen Situation. Grundlagen sind dabei die gesetzlichen Vorgaben, nach denen die Gewässer naturnah zu erhalten oder zu entwickeln sind (gemäß § 1a und § 28a Wasserhaushaltsgesetz [WHG], § 100 Landeswassergesetz [LWG]). Ein Konzept zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern soll dazu beitragen, die ökologischen Verhältnisse entscheidend zu stabilisieren und zu verbessern und einen dynamischen Zustand der Gewässer soweit wie möglich wiederherzustellen. Durch entsprechende Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll ein durchgehender Fließgewässerlauf mit naturnahen Gewässer- und Auenstrukturen hergestellt bzw. ausgebaut werden.

Die Gewässergüte des Wellbaches ist auf dem Gewässerabschnitt bis Herbst 2000 stark verschmutzt (Gewässergüteklasse III) gewesen. Seit Herbst 2001 weist die Gewässergüte des Wellbaches die Güteklasse II-III (kritisch belastet) auf. Die Gewässerstrukturen des Wellbaches weisen auf dem gesamten Gewässerverlauf starke und übermäßige Schädigungen auf und liegen überwiegend in den beiden schlechtesten Bewertungskategorien (6+7).

Hier im Entwicklungsabschnitt E4, Wellbach, Station 2+830 bis 3+500 ist insbesondere die Förderung einer natürlicheren Laufentwicklung durch einseitige Gewässeraufweitungen wichtig. Weiter ist in Höhe des linksseitigen Waldes die Anlage eines Schutzstreifens (nur rechtsseitig), weiter oberhalb sind beidseitige Schutzstreifen notwendig. Der rechtsseitige Schutzstreifen wird durchgehend als Gehölzstreifen bepflanzt. Damit soll vor allem die Abschirmung des Gewässers gegenüber den angrenzenden Gewerbebetrieben und der das Gewässer in höchstem Maße beeinträchtigenden Grabelandgärten erreicht werden.

Diese naturfernen Gewässerbefestigungen am Wellbach sowie die Grabelandnutzung sind zu entfernen. Rechtgrundlage hierfür ist der vom Rat beschlossene Landschaftsplan Bielefeld-Ost, wo in der Entwicklungs- und Festsetzungskarte Teil D und in den textlichen Fest-

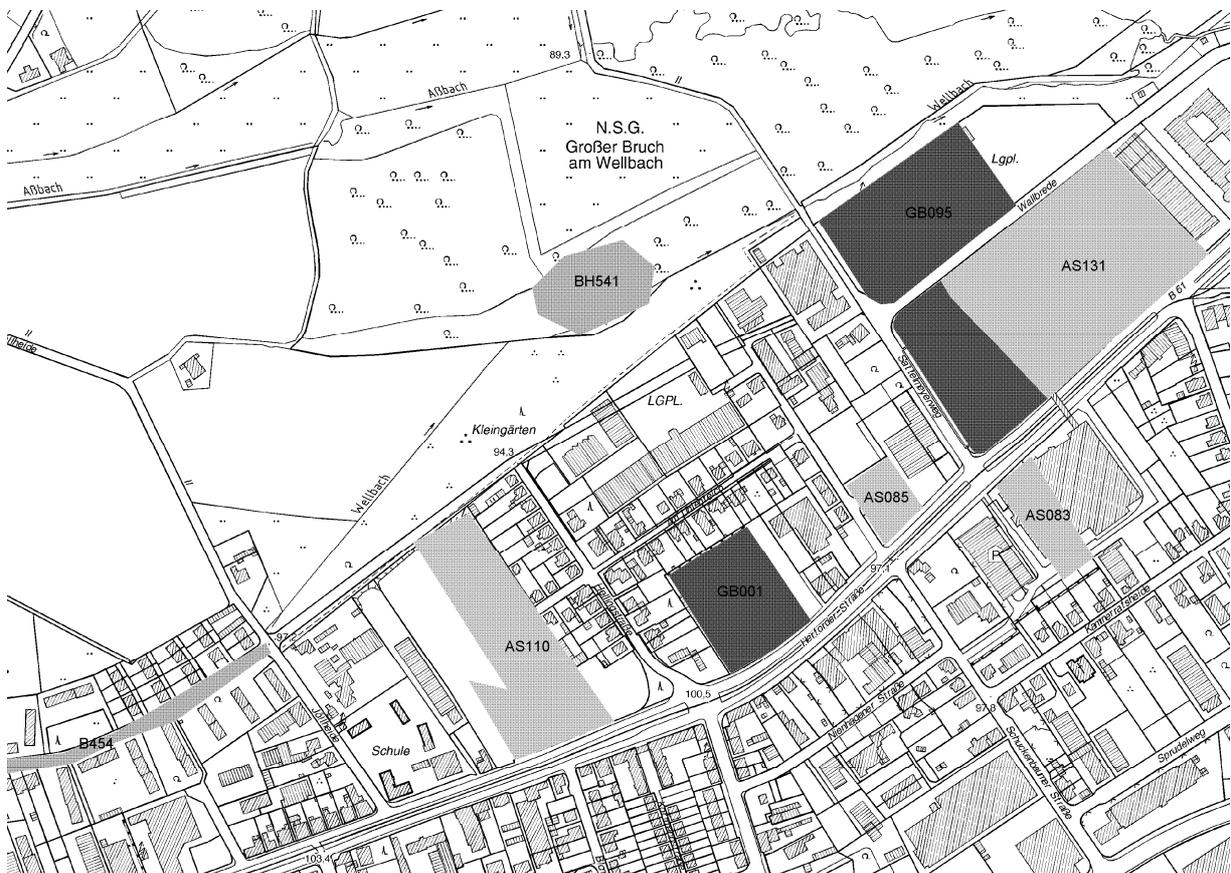
setzungen unter Punkt 5.1-9 und 5.1-10 entsprechendes festgesetzt ist. Wasserrechtlich sind Gewässerrandstreifen von mind. 5 m erforderlich.

Altlasten und Altstandorte

Westlich des Plangebietes jenseits der Straße Jöllheide befindet sich die im Altdeponieverzeichnis unter der Nr. B 454 aufgeführte Abt Lagerung. Hierbei handelt es sich nach einer Anwohnerbefragung um einen mit Boden verfüllten Entwässerungsgraben. Die Verfüllung soll bereits 1938 erfolgt sein und wurde zwischenzeitlich mit der Straße Teichsheide überbaut. Gefährdungen gehen von dieser Abt Lagerung nicht aus. Ebenfalls westlich des Plangebietes auf dem Flurstück 1204 liegt der Altstandort AS 110. Hierbei handelt es sich um die ehemalige Pkw- und Lkw-Service station der Mercedes Benz AG. Im Vorfeld des Abbruchs wurden verschiedene Gutachten zu Boden- und Bodenluftverunreinigungen erstellt. Im Zuge der Abbruchmaßnahme wurden 1997/98 die verunreinigten Bereiche saniert und entsorgt. Das ehemalige Werkstattgelände wurde für eine gewerbliche Folgenutzung saniert. Eine entsprechende Dokumentation ist im Gutachten des Büros Slomka und Harder vom 03.02.1999 enthalten.

Im Osten des Plangebietes befindet sich der Altstandort AS 85. Hierbei handelt es sich um ein ebenfalls bereits saniertes Tankstellengrundstück.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes liegt die Abt Lagerung BH 541. Hierbei handelt es sich um einen mit Bauschutt, Hausmüll und Gartenabfällen verfüllten Bomben trichter. Eine 1988 durchgeführte Untersuchung der Bodenluft ergab keine erhöhten Werte, do dass eine Gefährdung im Rahmen der Waldnutzung ausgeschlossen werden kann. Östlich des Plangebietes befindet sich der Altstandort AS 131, dessen Bodenverunreinigungen im Zuge des Neubaus eines Möbelhauses saniert wurden.



Lage der Altlasten und Altstandorte (unmaßstäblich, dunkelgrau = Betriebsstandorte)

Lärmschutz

a) Gewerbelärm

Hinsichtlich des bestehenden und geplanten Nebeneinanders von gewerblicher Nutzung und angrenzender Wohnhausbebauung kann es grundsätzlich zu möglichen Immissionskonflikten kommen. Nach den Angaben im Schallimmissionsplan Gewerbe der Stadt Bielefeld von 1999 ist für die gewerbliche Vorbelastung innerhalb des Planbereiches von Immissionspegeln auszugehen, die unterhalb der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für Gewerbegebiete (65 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) liegen. Zur Feststellung der aktuellen Immissionsauswirkungen der neu geordneten Baugebiete ist auf Grundlage der bisherigen Planung eine gutachterliche Beurteilung vorzunehmen. Entsprechend dem Ergebnis des Gutachtens können evtl. Nahbereiche zum künftigen WA-Gebiet als eingeschränktes GE-Gebiet festsetzbar sein (zulässig sind nur „die das Wohnen nicht wesentlich störenden“ Gewerbebetriebe) und / oder es sind ggfs. weitergehende Festsetzungen zum Schallschutz zu treffen. Dabei wird es neben der Lärmbeeinträchtigung der künftigen Wohn- und Mischgebiete durch Gewerbelärm aus den Gewerbegebieten auch um entsprechende Auswirkungen auf die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung wohnungsferne Gärten gehen.

b) Verkehrslärm

Laut vereinfachter Lärmprognose (nach RLS-90; Prinzip der Maximalabschätzung; Belastungsdaten gemäß GVEP - P0 2005; Bedingung freie Schallausbreitung; 7 m Entfernung, Immissionsort 3 m) ist entlang der Herforder Straße von Immissionspegeln um > 78/70 dB(A) tags/nachts auszugehen. Sie überschreiten deutlich die Grenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete (69 dB(A) tags / 59 dB(A) nachts). Aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung entlang der Herforder Straße sind in den straßenbegleitenden Baukörpern keine Betriebswohnungen vorzusehen. Die Notwendigkeit weiterer (passiver) Maßnahmen, etwa zum Schutz von Büros sowie sonstigen Kommunikations- und Arbeitsräumen nahe der Herforder Straße, ist ebenfalls gutachterlich festzustellen.

Luftreinhaltung

Die Belastung durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe ist auf der Grundlage vorliegender und prognostizierter Verkehrsdaten unter Berücksichtigung der ab 2010 einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte für NO₂ zu ermitteln.

5.7 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität ist durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sicher zu stellen.

6. Bodenordnung

Der Erwerb von Grundstücken für den Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen (die bisherige Privatstraße parallel zum Sattelmeyerweg und der Fuß- und Radweg am nördlichen Siedlungsrand) soll auf freiwilliger Grundlage durch Ankauf oder Tausch erfolgen. Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

7. Planaufhebung

Durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/2/09.01 ersetzt, soweit sie durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 „Am Uhlenteich“ erfasst werden.

8. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz:

Gewerbegebiet	ca. 6,35 ha
Mischgebiet	ca. 1,25 ha
allgemeines Wohngebiet	ca. 2,82 ha
Versorgungsfläche	ca. 0,02 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1,57 ha
private Grünfläche	ca. 3,25 ha
<hr/>	
Größe des Plangebietes	ca. 15,26 ha

Zahl der Wohneinheiten:

In den MI- und WA-Gebieten vorhanden	ca. 118 WE
In den MI- und WA-Gebieten zusätzlich möglich	ca. 16 WE
<hr/>	
In den MI- und WA-Gebieten insgesamt möglich	ca. 134 WE

9. Kostenschätzung

Die Bauleitplanung wird durch das Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Darüber hinaus entstehen Kosten für externe Gutachten (insbesondere Immissionsschutzgutachten). Durch die B-Plan-Neuaufstellung können Erschließungsbeiträge für den erfolgten Minderausbau der Straße Am Uhlenteich in einer Höhe von ca. 100.000 € beitragsrechtlich abgerechnet werden. Die weiteren Kosten für den notwendigen Ausbau der technischen Infrastruktur werden im weiteren Verfahren ermittelt und aufgezeigt.