

## Anlage

**C 2** Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 "Am Uhlenteich"  
- Begründung, I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen (ZZA)

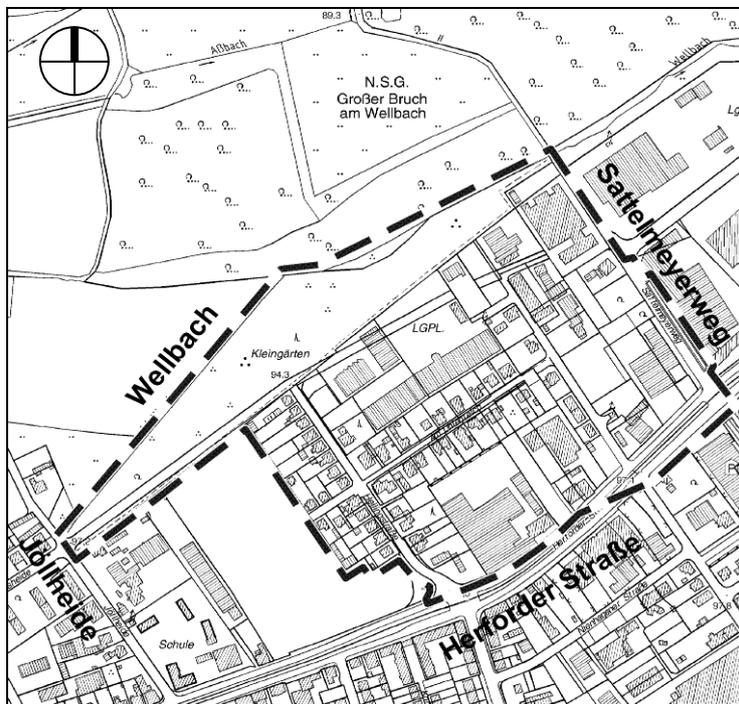
# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Mitte



# Bebauungsplan Nr. III/3/88.00 *„Am Uhlenteich“*

Neuaufstellung



# Begründung

# I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen (ZZA)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes</b> .....	<b>1</b>
	Bestandsplan .....	2
<b>3.</b>	<b>Planungsvorgaben, bisherigen Flächenausweisungen</b> .....	<b>4</b>
	Flächennutzungsplanauszug .....	4
	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan .....	6
<b>4.</b>	<b>Flächennutzungsplanung</b> .....	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Bebauungsplanung; Planungsgrundsätze und Abwägung</b> .....	<b>9</b>
5.1	Wesentliche Planungsziele .....	9
5.2	Belange des Wohnens und der Wirtschaft .....	9
5.3	Belange von Spiel, Freizeit und Erholung .....	12
5.4	Belange des Verkehrs.....	13
5.5	Belange des Ortsbildes .....	14
5.6	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege .....	15
5.7	Belange des Umweltschutzes .....	15
5.7.1	Umweltprüfung .....	15
5.7.2	Naturschutz und Landschaftspflege .....	15
5.7.3	Grünplanung .....	16
5.7.4	Grundwasserschutz / WSG .....	17
5.7.5	Gewässerökologie .....	17
5.7.6	Bodenschutz .....	17
5.7.7	Lärmschutz .....	19
5.7.8	Erschütterungen .....	23
5.7.9	Stadtklima und Luftreinhaltung .....	23
5.8	Belange der Ver- und Entsorgung .....	24
<b>6.</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>25</b>
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen auf rechtsverbindliche Bebauungspläne</b> .....	<b>25</b>
<b>8.</b>	<b>Verfahrensablauf, Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten</b> .....	<b>25</b>
<b>9.</b>	<b>Kostenschätzung</b> .....	<b>26</b>

## 1. Allgemeines

Der zur Zeit rechtsverbindliche 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 Küchenumbaubetrieb. 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 Flachdachausbildungen gekennzeichneten Baugrundstücke entlang der Herforder Straße und des Sattelmeyerweges sowie zu beiden Seiten einer 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 nicht ausgelastetes 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.



Bestandsplan (rechter Teil, unmaßstäblich)

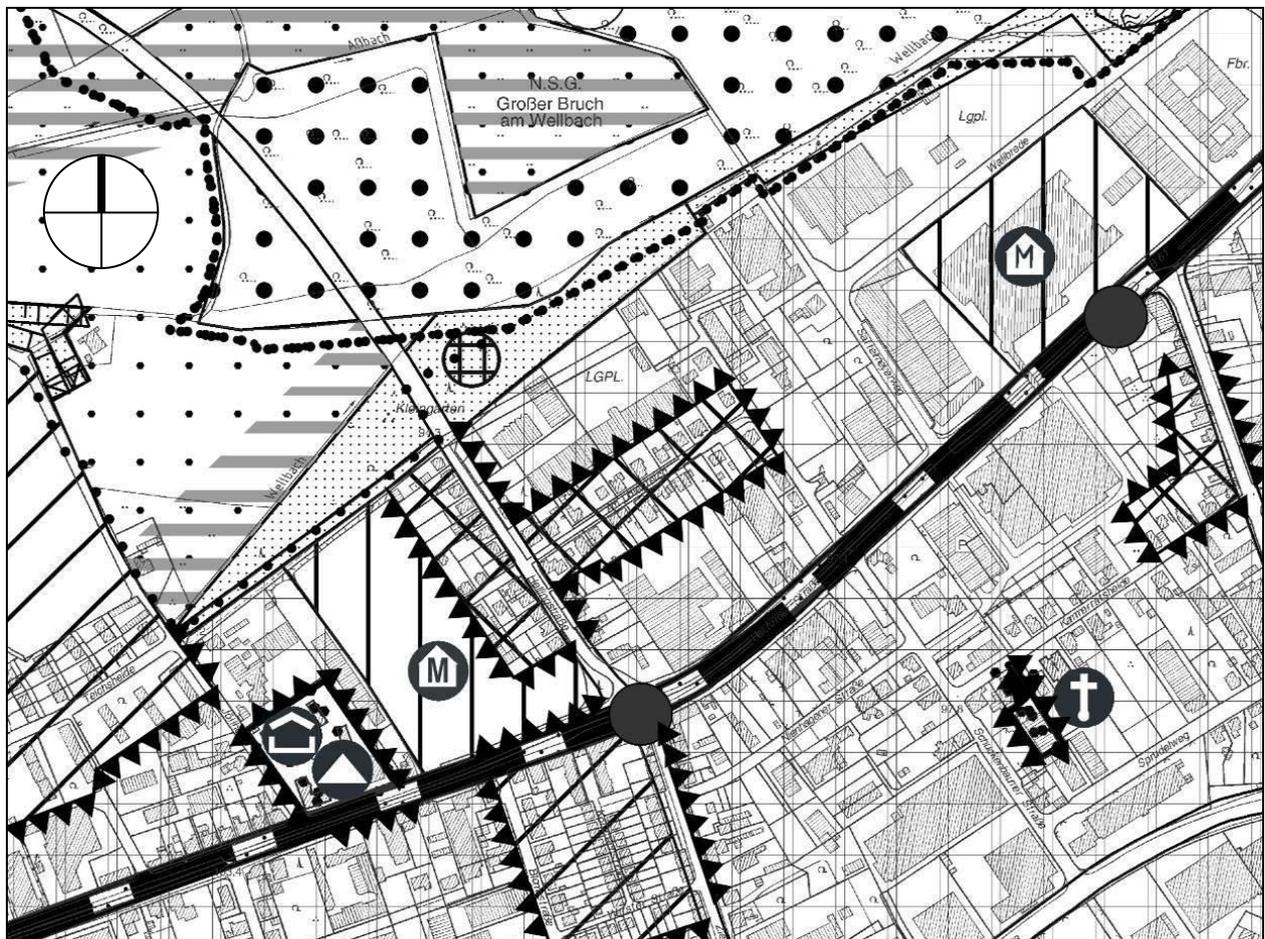


Entlang des nordwestlichen Siedlungsrandes führt ein schlichter Fußweg an den zum Wellbach ausgerichteten kleinteiligen Gartenparzellen vorbei, die mit zahlreichen kleinen Hütten bestanden sind. Weitere Einzelheiten, auch zur näheren Umgebung des Plangebietes, können dem Bestandsplan entnommen werden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

### 3. Planungsvorgaben, bisherige 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)



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, im äußersten Norden sogar als Naturschutzgebiet, ausgewiesen.

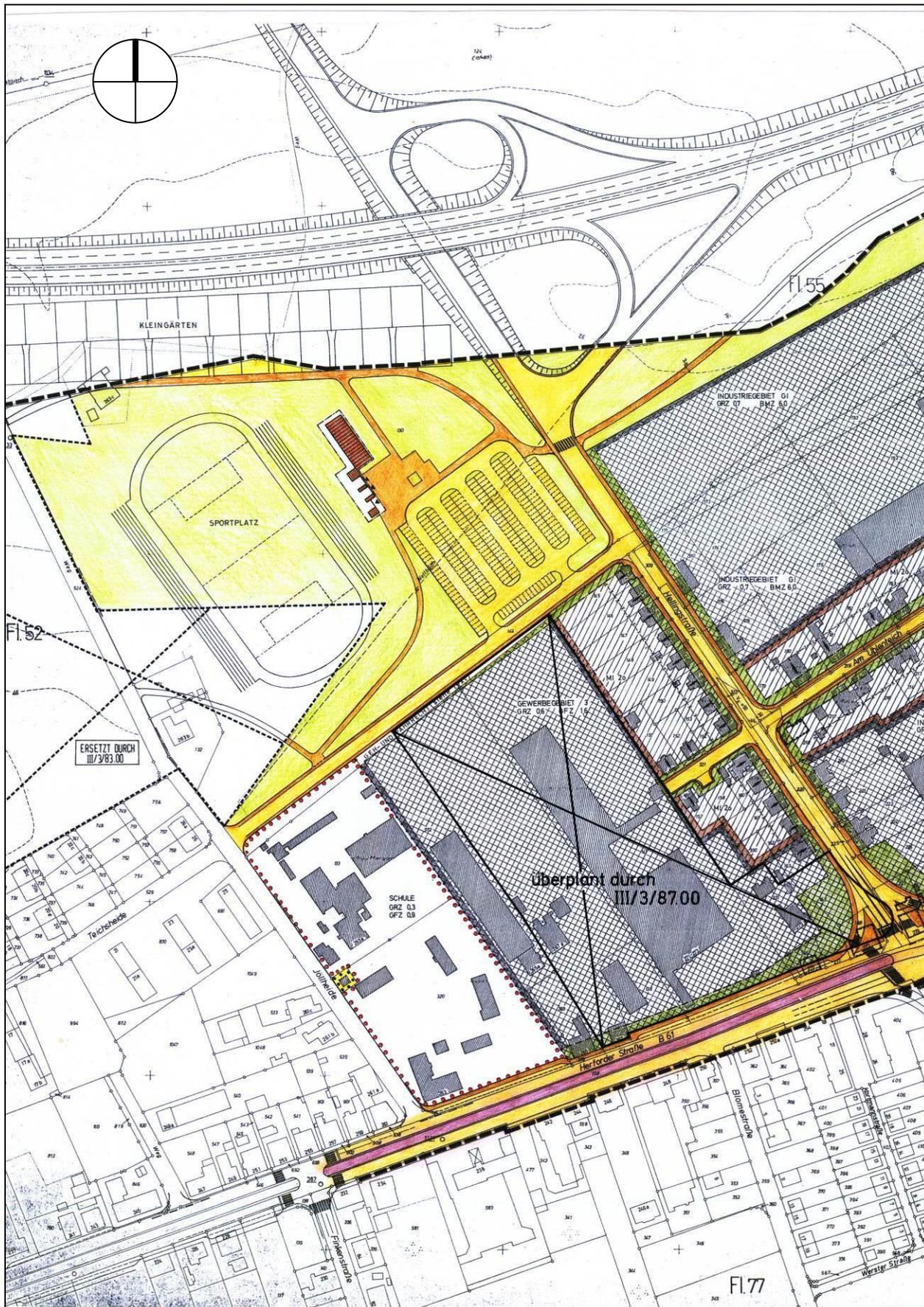
Der Landschaftsplan enthält im Bereich des Wellbaches südlich des Waldrandes und westlich des Sattelmeyerweges die textliche Festsetzung Nr. 5.1-9 „Die Grabeland-, Kleingarten-, Kleinvieh- und Wochenendhauseinrichtungen auf den Flurstücken BF / 55 / 785 sind in einer Breite von mindestens 10 m von der südlichen Uferlinie des Wellbaches aus mit allen Befestigungen vollständig zu beseitigen und die Flächen sind für die landschaftspflegerische Nutzung zu entwickeln.“ Darüber hinaus gibt es für den Bereich des Wellbaches zwischen Jöllheide und dem Teich nördlich der Straße Wallbreite die textliche Festsetzung Nr. 5.1-10 „Die naturfernen Gewässerbefestigungen am Wellbach auf den Flurstücken BF / 55 / 435, 785 sind zu entfernen.“

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).

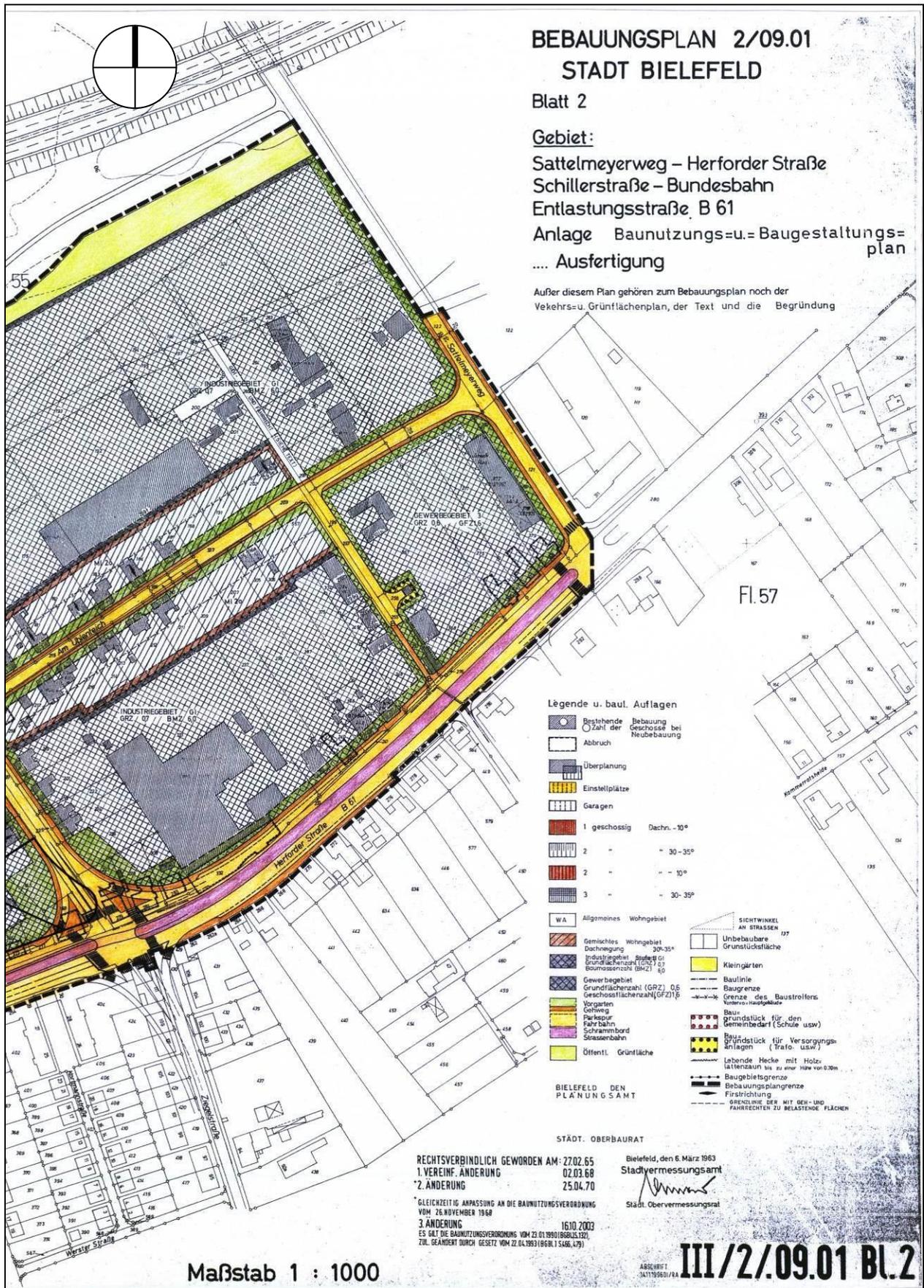
Die kleinen Wohnbaugrundstücke südwestlich der Hellingstraße und beiderseits der Straße Am Uhlenteich sind als Mischgebiet mit einer zweigeschossigen Bebaubarkeit in offener Bauweise auf sehr tiefen überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen, während der östlich angrenzende Innenbereich mit den größeren Baugrundstücken zu einem kleinen Teil als Gewerbegebiet (GRZ 0,6; GFZ 1,6) und zu einem größeren Teil 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 Grabelandgärten 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 Fußgängerverbindungsweg 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.

Rechtsverbindlicher B-Plan Nr. III/2/09.01, Bl. 2 (linker Teil, unmaßstäblich)



Rechtsverbindlicher B-Plan Nr. III/2/09.01, Bl. 2 (rechter Teil, unmaßstäblich)



**BEBAUUNGSPLAN 2/09.01**  
**STADT BIELEFELD**

Blatt 2

Gebiet:

Sattelmeyerweg – Herforder Straße  
Schillerstraße – Bundesbahn  
Entlastungsstraße B 61

Anlage Baunutzungs=u.= Baugestaltungs=  
.... Ausfertigung plan

Außer diesem Plan gehören zum Bebauungsplan noch der  
Verkehrs=u. Grünflächenplan, der Text und die Begründung

Fl.57

**Legende u. baul. Auflagen**

- Bestehende Bebauung
- Abbruch
- Überplanung
- Einstellplätze
- Garagen
- 1 geschossig Dachn. - 10°
- 2 " " 30-35°
- 2 " " 10°
- 3 " " 30-35°
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Gemischtes Wohngebiet Dachneigung
- Industriegebiet  $h_{max} \leq 12m$   $B_{max} \leq 50$
- Gewerbegebiet Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6
- Vorgarten
- Parkspur
- Fahrbahn
- Schienenbahn
- Öffentl. Grünfläche
- SICHTWINKEL AN STRASSEN
- Unbebaubare Grundstücksfläche
- Kleingärten
- Baulinie
- Baugrenze
- Grenze des Baustroffens
- Vorder- u. Hauptgebäude
- Baugr. Grundstück für den Gemeinbedarf (Schule usw.)
- Baugr. Grundstück für Versorgungsanlagen
- Lebende Hecke mit Holzlatenzäun bis zu einer Höhe von 1,50m
- Baugrenze
- Bebauungsplangrenze
- Firstrichtung
- GRENZLIE DER MIT GEM.- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

STÄDT. OBERBAURAT

RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN AM: 27.02.65  
1. VEREINF. ÄNDERUNG 02.03.68  
2. ÄNDERUNG 25.04.70  
GLEICHZEITIG ANPASSUNG AN DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 26. NOVEMBER 1968  
3. ÄNDERUNG 16.10.2003  
ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 23.01.1991 (BUNDESLEIST.) ZUL. BEANDERT DURCH GESETZ VOM 22.04.1993 (BUNDESLEIST.)

Bielefeld, den 6. März 1963  
Stadtmessungsamt  
Städt. Obermessungsamt

Maßstab 1 : 1000

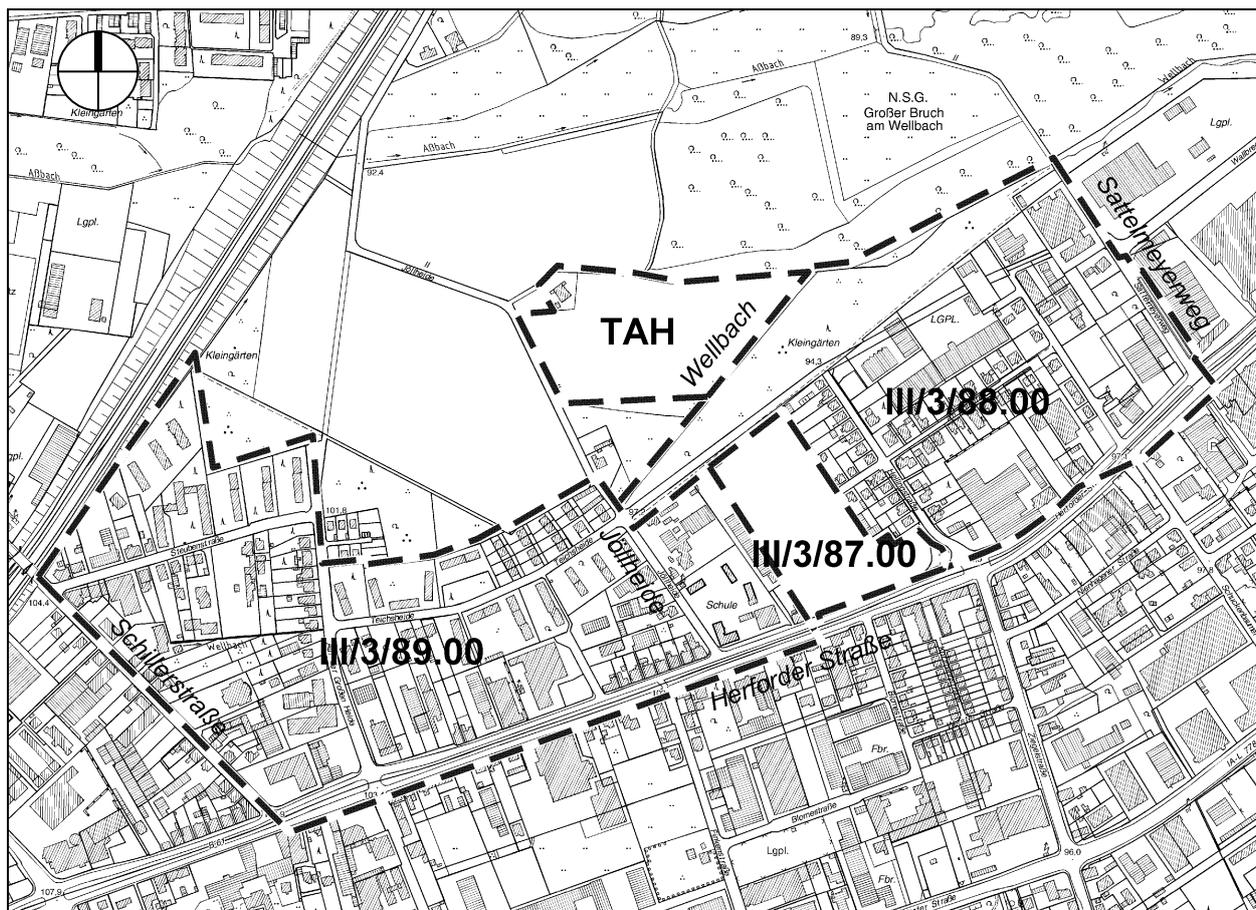
ABSCHRIFT 34119963/1/4

**III/2/09.01 Bl. 2**

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. Der nicht mehr für produzierendes Gewerbe benötigte Teilbereich nordöstlich der Hellingstraße und nördlich der Straße Am Uhlenteich soll zukünftig sowohl für Wohnen als auch für wohnverträgliches Gewerbe zur Verfügung stehen und deshalb von gewerbliche Baufläche in gemischte Baufläche geändert werden (näheres siehe Anlage B).

## 5. Bebauungsplanung; Planungsgrundsätze und Abwägung

### 5.1. Wesentliche Planungsziele

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 soll die städtebauliche Planung für dieses Gebiet auf der Grundlage der prägenden Bestandsituation neu geordnet werden. Das gewachsene Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe mit entsprechenden Vorbelastungen wird akzeptiert und mit für beide Seiten angemessenen Festsetzungen für eine tragfähige Zukunft fortgeschrieben. So wird die faktische Wohnbebauung entlang der Hellingstraße und der Straße Am Uhlenteich statt bislang als Mischgebiet nunmehr als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dabei werden die überbaubaren Grundstücksflächen auf die vorhandene Straßenrandbebauung fokussiert, um einen gewissen Abstand zu den im Nordosten und Südosten angrenzenden gewerblichen Bauflächen einzuhalten. Die dortigen Industriegebiete werden unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzungsstrukturen im Hinblick auf ein verträgliches Nebeneinander mit der benachbarten Wohnbebauung überwiegend in Gewerbegebiete, zu einem kleinen Teil zu Mischgebiete, umgewandelt. Das Erschließungssystem ändert sich dahingehend, dass Wohnbereich und Gewerbebereich eigene, voneinander unabhängige Verkehrswege erhalten, deren Dimensionierung gegenüber den bisherigen Festsetzungen auf das notwendige Maß reduziert wird. Weiterhin bleiben die bestehenden Grabelandflächen entlang des Wellbaches, die bislang teils als öffentliche Grünfläche, teils als Industriegebiet festgesetzt sind, durch die Ausweisung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung wohnungsferne Gärten unter Beachtung der heutigen Umweltbelange weitgehend auf Dauer erhalten.

### 5.2. 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 überwie-

gend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Gleiche soll für die bislang im GE- bzw. GI-Gebiet gelegenen Grundstücke Hellingstraße 1c, 4, 4a, 6 und 8 gelten. Hiermit wird auch einer schriftlichen Anregung verschiedener Anlieger der Hellingstraße vom 13.07.2004 nachgekommen. 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 Grundstücksbereiche für die Gartennutzung und zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs 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.

Mit Ausnahme des südwestlichen Teilbereichs Hellingstraße 1c bis 9 b erhält das allgemeine Wohngebiet im Nutzungsplan neben der Festsetzung „WA“ ein Sternchen („\*“), zu dem im B-Plan-Text mit Rücksicht auf die vorhandenen Gewerbebetriebe folgender Hinweis aufgenommen wurde: „Durch Gewerbelärm bis hin zu den MI-Werten gemäß TA Lärm vorbelastetes WA-Gebiet“.

Für Baugrundstücke nahe der Herforder Straße, die übermäßigem Verkehrslärm ausgesetzt sind (Hellingstraße 1c, 3, 4, 4a, 6 und 8), werden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen.

### 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 (Hellingstraße 18) und einer untergenutzten Teilfläche des Betonsteinwerks (Flurstück 176) kirchliche und soziale Einrichtungen angesiedelt haben (Hellingstraße 20/20a), soll zukünftig einem Nutzungsspektrum von Wohnen über Geschäfts- und Bürogebäude, Gemeinbedarfseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis hin zu wohnverträglichen Gewerbebetrieben 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 jeweiligen Übergangsbereich zwischen wohnlich und gewerblich genutzten Flächen die Festsetzung eines Mischgebietes an. Angesichts der Lage abseits der Hauptverkehrsstraßen sind auch hier - wie im WA-Gebiet - abweichend von § 6 BauNVO die ansonsten allgemein zulässigen Tankstellen (Abs. 6 Nr. 7) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Auch Vergnügungsstätten, ob kerngebietstypisch oder nicht, sind im Nahbereich zum WA-Gebiet gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen.

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 grundsätzlich 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.

Die im Schalltechnischen Gutachten der Fa. AKUS, Teil Gewerbelärm vom 16.12.2011 zugrunde gelegten relevanten Geräuschquellen des Betonsteinwerkes führen in dem nordwestlich angrenzend geplanten Mischgebiet nordöstlich der Hellingstraße und nördlich der Straße Am Uhlenteich zu so hohen Tagespegeln, dass hier gegenüber dem übrigen Mischgebiet (MI) eine weitere Einschränkung erfolgt. Das Wohnen wird gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB bis zur endgültigen Betriebsaufgabe des Betonsteinwerkes für unzulässig erklärt (MI<sub>N</sub>-Gebiet).

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 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 ohne Ausnahme ausgeschlossen. 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 (GE2).

Mit der Anlage zur Schachtteillfertigung befindet sich im Betonsteinwerk Herforder Straße 299f eine Anlage gemäß 4. BImSchV. Üblicherweise benötigen derartige Anlagen eine GI-Ausweisung. Andererseits soll mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes in direkter Nachbarschaft zu einer kleinen Wohnsiedlung entlang der Hellingstraße und der Straße Am Uhlenteich, die älter ist, als die später heranrückenden Gewerbebetriebe, und auch durch die zwischenzeitliche Ausweisung als Mischgebiet ihren Gebietscharakter nicht verloren hat, künftig mehr Rücksicht auf die Belange des Wohnens genommen werden. Daher erfolgt eine Herun-

terstufung von GI- auf GE-Gebiet. Das Betonsteinwerk ist heute im Vergleich zu seiner ursprünglichen Genehmigung bei weitem nicht ausgelastet. Mit Erweiterungsabsichten ist insofern nicht zu rechnen. Zur angemessenen Berücksichtigung der betrieblichen Belange wird für die Anlage zur Schachtteilmontage auf dem Flurstück 175 in dem künftigen GE2-Gebiet gemäß § 1 (10) BauNVO eine sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“ getroffen, die eine Erneuerung dieser Anlage gestattet.

Im unmittelbaren Nahbereich zur Herforder Straße können aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht realisiert werden. Sie sind gemäß § 8 (3) Nr.1 BauNVO nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen (GE<sub>1N</sub>+GE<sub>2N</sub>).

In den vorgenannten Teilgebieten wird eine höhere bauliche Nutzung angestrebt. Zur Schaffung einer angemessenen Raumkante wird bei mindestens zwei und maximal vier Vollgeschossen eine Mindesttraufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf max. 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) max. 2,4 betragen. Die gleichen Werte für GRZ und GFZ gelten entlang der Südwestseite des Sattelmeyerweges (G2), hier ist bei maximal vier Vollgeschossen keine Mindesthöhe festgelegt worden. Die rückwärtigen Grundstücks(teil-)flächen an der Herforder Straße und die Gewerbebezonen beiderseits der neuen Parallelstraße zum Sattelmeyerweg (GE1 +G2) dürfen max. dreigeschossig bebaut werden. Die GRZ ist hier auf max. 0,6 und die GFZ auf max. 1,8 begrenzt.

### **5.3 Belange von Spiel, Freizeit und Erholung**

#### Spielflächenbedarf

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 Hellingskampschule, der näher zum Wohngebiet gelegen ist, in Betracht gezogen werden. Die Planungskonzeption sieht vor, die innerhalb des Plangebietes bestehende Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Für diese bestehende Wohnnutzung ist der ermittelte Spielflächenbedarf durch die Spielflächen an der Hellingskampschule abgedeckt. Außerhalb der Wohngebietsinsel sind keine weiteren Wohneinheiten geplant, sodass kein zusätzlicher Bedarf an Spielflächen besteht.

#### Grabelandflächen

Die seit Jahrzehnten (angeblich seit ca. 1936) gärtnerisch genutzten Freiflächen südlich des Wellbaches wurden bislang teils als Industriegebiet, teils als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf der über 3 ha großen Anlage verbringen etwa 60 Pächter auf Parzellen von ca. 300 bis ca. 600 qm Größe ihre Freizeit. Für die Ausweisung einer der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Grünfläche an dieser Stelle besteht kein Bedarf mehr. Auch für die Baugebietserweiterung gibt es offensichtlich keine Nachfrage. Die Festsetzungen sind insoweit entbehrlich. Stattdessen sollen die Flächen 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 in Betracht. Weil der Grundstückseigentümer keine unmittelbare Bindung an das Bundeskleingartengesetz und die dementsprechende Festsetzung von Dauerkleingärten wünscht, soll die Zweckbestimmung „wohnungsferne Gärten“ lauten. Hier dienen die privaten Mietergärten der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf.

Die bestehenden baulichen Anlagen auf den Grabelandflächen sind baurechtlich nicht genehmigt. Ihre künftige Zulassungsfähigkeit muss im Hinblick auf den Landschaftsschutz und den Gewässerschutz, aber auch in Bezug auf den Vorrang einer gärtnerischen Freiraumnutzung und zur Verhinderung einer unerwünschten Wohnnutzung nach Lage, Anzahl und Größe deutlich eingeschränkt werden. Der Landschaftsplan Bielefeld-Ost setzt im Bereich des Naturschutzgebietes 2,1-1 „Großer Bruch am Wellbach“ südlich des Waldrandes einen 10 m breiten Schutzstreifen fest. Dieser Schutzstreifen entlang des Wellbaches wird als öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB in den Bebauungsplan übernommen und nach Westen bis zur Straße Jöllheide ergänzt, so dass ca. 6.000 qm aus der bisherigen gärtnerischen Nutzung entfallen.

Entsprechend den vorgenannten Belangen müssen alle baulichen Anlagen zum Südufer des Wellbaches einen Mindestabstand von 13 m einhalten und 10 m zum öffentlichen Erschließungsweg. Je Gartenparzelle dürfen innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen nur folgende bauliche Anlagen aufgestellt werden:

- eine Gartenlaube zur Unterbringung von Gartengeräten und als gelegentliche Unterstellmöglichkeit - etwa bei Schlechtwetter - in einfacher Ausführung mit höchstens 24 qm Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz,
- eine mobile Gerätebox bis zu einer Größe von 1,50 x 1,00 m und 1,30 m Höhe und
- ein Gewächshaus mit einer Grundfläche von bis zu 12 qm.

Neben der Grundfläche der Gartenlaube dürfen nur 6 % Gartenfläche versiegelt werden.

Für das Abstellen von Kraftfahrzeugen der Gartenbenutzer kann die im Ansatz vorhandene Stellplatzanlage am Ende der Hellingstraße noch weiter ausgebaut werden.

Aus brandschutztechnischer Sicht muss der durchgängig 3 m breite Fuß- und Radweg mit Großfahrzeugen der Feuerwehr befahrbar sein. Bei der Legalisierung der privaten Gartenanlage sind im Abstand von 50,00 m auf der Nordseite des Weges hindernisfreie Bereiche mit jeweils 12 m Länge und 2 m Breite vorzusehen.

### Erholung

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

## **5.4 Belange des Verkehrs**

Das Plangebiet erstreckt sich nördlich der Hauptverkehrsstraße Herforder Straße. Die B61 liegt hier innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Die verkehrliche Erschließung des durch Wohnnutzung geprägten westlichen Teils des Plangebietes wird dahin gehend geändert, dass der Verlauf der Hellingstraße vor den Grabelandgärten mit der Ausbildung einer Wendeanlage endet und die Straßenbreite von 16 m (bisher geplant) auf ca. 8,50 bis 9,50 m reduziert wird. Die hiervon nach Osten abzweigende Straße Am Uhrenteich sollte bislang bis zur Einmündung in den Sattelmeyerweg reichen. Ein dortiger Anlieger hatte mit Schreiben vom 24.05.2005 angeregt, auf die letzten 100 m und damit auf den Durchstich zum Sattelmeyerweg zu verzichten. Tatsächlich soll die Straße Am Uhrenteich jetzt nur noch als Stichstraße mit Wendemöglichkeit und in deutlich reduzierter Breite (bislang geplant: 10 m) ausgewiesen werden. Sie ist 2008 als überwiegend 5 m breite Anliegerstraße ausgebaut

worden. Die 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 Zufahrt zu den Baugrundstücken Herforder Straße 299b - 301e verwendet werden. Die von der Herforder Straße gegenüber der Einmündung Schuckenbaumer Straße nach Norden abzweigende Anlage soll als ca. 7,50 m breite öffentliche Verkehrsfläche mit Wendemöglichkeit vor der Einfahrt zum 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 Wegeführung (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 (Besucherlenkungs-konzept Jöllheide).

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

## 5.5 Belange des Ortsbildes

1982 wurde von einem externen Planungsbüro (Prof. Kleihues) ein Gutachten über eine städtebauliche Rahmenplanung zur Integration einer Hauptverkehrsstraße als Stadtstraße (B 61) erstellt. In der Nachtragsvorlage vom 16.03.2010 zum Aufstellungsbeschluss zu diesem Bauleitplanverfahren (s. Drucks. Nr. 0346/2009-20014/2) sind dessen Ziele und die heutigen Realisierungschancen näher erläutert. Eine konsequente Umsetzung insbesondere der klaren lückenlosen drei- bis viergeschossigen Raumkante auf der Nordseite der Herforder Straße ist nach Abwägung aller Belange aussichtslos. Gleichwohl soll hier eine deutlich erkennbare bauliche Begrenzung des öffentlichen Straßenraumes Planungsziel sein. Hierzu werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Mindesthöhe baulicher Anlagen 6,50 m gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche,
- Mindestgeschossigkeit 2 Vollgeschosse,
- abweichende Bauweise, die es erlaubt, abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zu bauen,
- max. Geschossflächenzahl 2,4
- vordere Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie.

Im Übrigen orientieren sich die zu treffenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen (siehe Ziffer 5.1) an der ausgewiesenen Baugebietsart und der jeweiligen Bebauungsstruktur vor Ort. Zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden Festsetzungen hinsichtlich der Dachform getroffen. 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 15 Grad Neigung) zulässig ist, wird im Mischgebiet die erlaubte Spannweite der Dachneigungen auf 0 – 50 Grad festgelegt.

## 5.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt. Da aber bisher unbekannte Bodendenkmäler bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen können, wird folgender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

*„Wenn bei Erarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaelogie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungs-stätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.“*

## 5.7 Belange des Umweltschutzes

### 5.7.1 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 mit Beschluss vom 16.03.2010 festgelegten Umfangs und Detaillierungsgrades zur Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt worden. Sie werden im Umweltbericht (Teil II der Begründung) beschrieben und bewertet.

### 5.7.2 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, im geringen Umfang sogar als Naturschutzgebiet, festgesetzt. Die Grenzen der be-

stehenden Landschafts- und Naturschutzgebiete sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

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 südlich des Wellbaches vorgesehen. Sie erfolgt mit Ausnahme eines 10 m breiten uferbegleitenden Schutzstreifens durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche. Eine nördliche Dreiecksfläche des bisher ausgewiesenen, aber noch nicht realisierten Industriegebietes, welche bereits zur ausgeübten Grabelandnutzung gehört, wird mit einbezogen. Die künftige Südgrenze bildet der vorhandene Pfad entlang des heutigen Siedlungsrandes. Mit der Grünflächenausweisung wird eine angemessene Pufferzone zwischen Naturschutzgebiet und gewerblicher Nutzung erzielt. Dementsprechend ist die Grenze des Landschaftsplanes Landschaftsplan-Ost anzupassen. Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine automatische Anpassung des Landschaftsplanes in Form einer Ausweitung des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes erfolgt, muss der Landschaftsplan im Rahmen des nächsten Änderungsverfahrens entsprechend angepasst werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes müssen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (SAP) abgeprüft werden. Die Artenrecherche ergab Hinweise zum Vorkommen von 42 betrachtungsrelevanten Tierarten im Untersuchungsgebiet (14 Fledermausarten, 25 Vogelarten, 2 Amphibienarten und 1 Reptilienart). Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

Im Rahmen der Konfliktanalyse (Stufe I) konnte eine Betroffenheit der häufigen und verbreiteten Vogelarten unter Einhaltung formulierter Vermeidungsmaßnahmen zur Bauzeitenregelung ausgeschlossen werden. Für 9 Arten (Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Rauhaufledermaus, Wasserfledermaus, Gartenrotschwanz und Waldkauz) konnten wirkungsspezifische Beeinträchtigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Tierarten wurde eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) durchgeführt. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit der Schaffung von Ersatzquartieren für baumbewohnende Fledermausarten und den Gartenrotschwanz kann im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/88.00 „Am Uhlenteich“ eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten ausgeschlossen werden (Näheres siehe Artenschutzprüfung).

### 5.7.3 Grünplanung

Mit der umfassenden Ausweisung der Grabelandflächen als private Grünfläche werden individuelle Erholungsflächen planungsrechtlich dauerhaft gesichert. Die Festsetzung des dortigen Erschließungsweges als öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Fuß- und Radweg bewirkt eine wichtige Verknüpfung bestehender Wanderwege in den nördlich des Plangebietes gelegenen Freiraum und den nahen Wald.

Im dicht besiedelten Stadtgebiet besitzt die Durchgrünung der Quartiere eine wichtige stadtgestalterischere und ökologische Bedeutung. Daher sind beim Bau größerer Stellplatzanlagen Baumpflanzungen vorzunehmen: Im Gewerbegebiet ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Darüber hinaus ist prägender Baumbestand im Plangebiet zu erhalten. Analog zu den B-Plänen III/3/82.01 (Z 2/Osca!) und III/3/87.00 (porta) wird ein Pflanzgebot für eine Baumreihe entlang der Nordseite der Herforder Straße festgesetzt. Der Abstand untereinander soll dabei nicht mehr als 25 m betragen.

#### 5.7.4 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.

#### 5.7.5 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 (Gewässergütekategorie 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. Rechtsgrundlage hierfür ist der vom Rat beschlossene Landschaftsplan Bielefeld-Ost, wo in der Entwicklungs- und Festsetzungskarte Teil D und in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 5.1-9 und 5.1-10 entsprechendes festgesetzt ist. Wasserrechtlich sind Gewässerrandstreifen von mind. 5 m erforderlich.

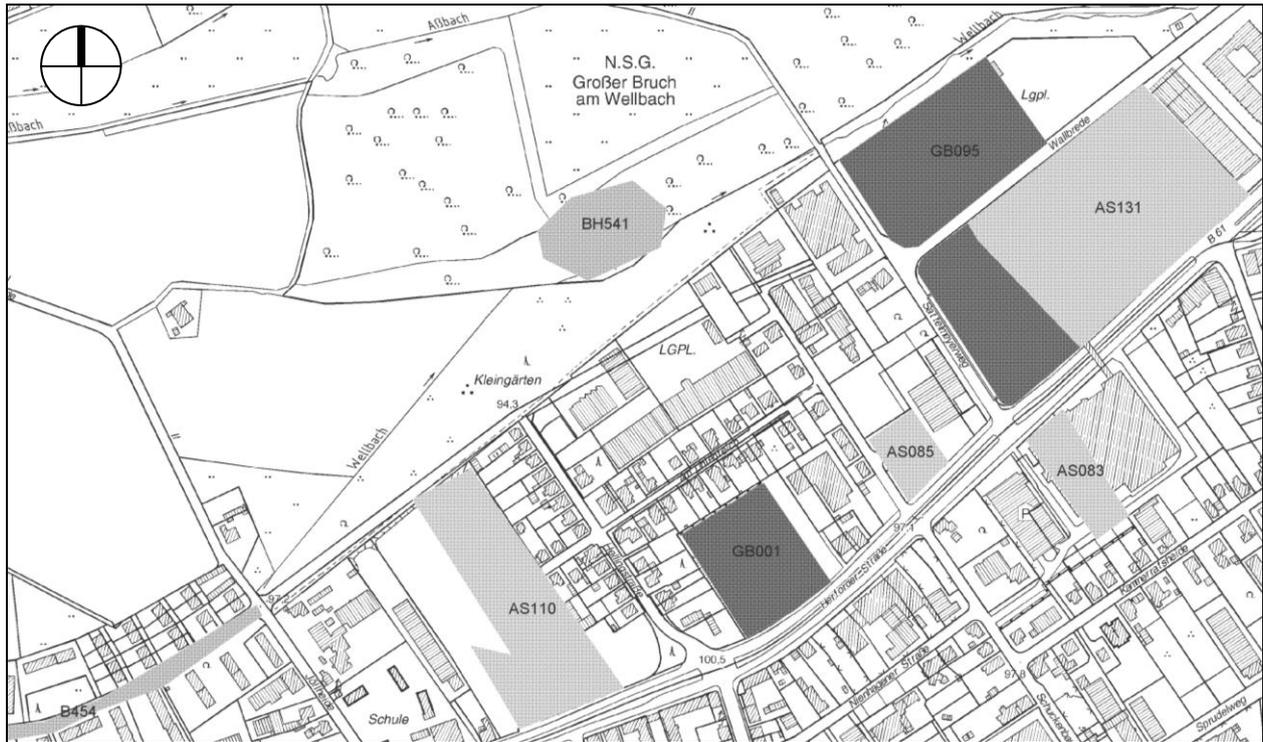
#### 5.7.6 Bodenschutz

##### Altlasten und Altstandorte

Westlich des Plangebietes jenseits der Straße Jöllheide befindet sich die im Altdeponieverzeichnis unter der Nr. B 454 aufgeführte Altablagerung. 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. Ge-

fährungen gehen von dieser Altablagerung 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-Servicestation 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.

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



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 Altablagerung BH 541. Hierbei handelt es sich um einen mit Bauschutt, Hausmüll und Gartenabfällen verfüllten Bombenrichter. Eine 1988 durchgeführte Untersuchung der Bodenluft ergab keine erhöhten Werte, so 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.

### Kampfmittelbeseitigung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbeseitigung des Plangebietes festgestellt (keine, vereinzelte und mittlere Bombardierung, Geschützstellungen, Laufgräben, Schützenlöcher, Artilleriebeschuss). Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten, Bewuchs und die schlechte Bildqualität keine Aussagen über mögliche (weitere) Blindgängereinschlagstellen zulassen.

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Deshalb sind Tiefbauarbeiten im o.g. Bereich rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen.

### 5.7.7 Lärmschutz

#### 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.

Ein schalltechnisches Gutachten der Fa. AKUS vom 16.12.2011 hat die Geräusch-Immissionen durch Gewerbebetriebe, die auf die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung einwirken, betrachtet. Es kommt bei den Ausbreitungsberechnungen zu folgenden Ergebnissen:

Für den Tag: An der Wohnbebauung Hellingstraße belaufen sich die Pegel auf kleiner/gleich 62 dB(A), wobei in den Bereichen die höher als mit 55 dB(A) belastet sind, das Betonsteinwerk Pegel bestimmend ist. Ausnahme: Das Wohnhaus Hellingstraße 4/4a wird mit bis zu 58 dB(A) durch die östlich angrenzenden Gewerbeflächen belastet. An der Wohnbebauung Am Uhlenteich liegen die Pegel zwischen 53 dB(A) im EG, 56 dB(A) im 1. OG und 59 dB(A) im 2. OG. An der Wohnbebauung entlang des Stichs Herforder Straße (Privatstraße) liegt die Geräuschbelastung zwischen 65 dB(A) am Haus 299a und 55 dB(A).

Für die Nacht: Die nächtliche Geräuschbelastung an der Wohnbebauung Am Uhlenteich und Hellingstraße liegt - mit Ausnahme des Hauses Hellingstraße 4/4a - bei kleiner/gleich 40 dB(A). Am Wohnhaus Hellingstraße 4/4a betragen die Pegel kleiner/gleich 43 dB(A). Die Wohnbebauung entlang des Stichs Herforder Straße (Privatstraße) wird mit Pegeln kleiner/gleich 44 dB(A) belastet.

Zur Wertung der ermittelten Gewerbelärm-Pegel werden diese mit den Immissionsrichtwerten für allgemeine Wohngebiete (WA) und für Mischgebiete (MI) verglichen. Diese lauten:

WA: 55 / 40 dB(A) tags / nachts,  
MI: 60 / 45 dB(A) tags / nachts.

Vor diesem Hintergrund lässt sich folgendes feststellen:

Für die Nacht: Nachts wird an der Wohnbebauung Am Uhlenteich und Hellingstraße - mit Ausnahme des Hauses Hellingstraße 4/4a - der WA-Richtwert eingehalten. An diesem Wohnhaus sowie an der Wohnbebauung entlang des Stichs Herforder Straße (Privatstraße) wird nachts der MI-Richtwert eingehalten.

Für den Tag: Tags wird an der Wohnbebauung Am Uhlenteich der MI-Richtwert eingehalten. Überwiegend liegt die Geräuschbelastung auf WA-Niveau. Die gleiche Aussage trifft auf die Wohnbebauung Hellingstraße zu. Dort sind allerdings 2 Wohnhäuser mit Pegeln bis 62 dB(A) - und damit 2 dB(A) oberhalb des MI-Richtwertes - belastet. Diese Überschreitung liegt jedoch in der Dimension der Sicherheitsmarge des schalltechnischen Ansatzes. An der Wohnbebauung entlang des Stichs Herforder Straße (Privatstraße) wird - mit Ausnahme des Hauses 299a - der MI-Richtwert eingehalten. Am Haus 299a wird der GE-Richtwert von 65 dB(A) eingehalten. Dieses Wohnhaus ist mit einem Gewerbebetrieb verknüpft.

## Resümee:

Aus schalltechnischer Sicht sind die geplanten GE-Ausweisungen verträglich mit der vorhandenen Wohnnachbarschaft. Das Betonsteinwerk benötigt in der am stärksten betroffenen Wohnnachbarschaft den Tagesrichtwert für MI. Dieses entspricht der Genehmigungslage. Es fällt weiterhin auf, dass (überraschend) viele der vorhandenen Wohnhäuser mit WA-typischen Pegeln oder sogar geringer belastet sind.

Vor diesem Hintergrund erscheint eine WA-Ausweisung für das Wohnen Am Uhlenteich und Hellingstraße dann als verträglich mit dem Gewerbe, wenn die mit MI-typischen Pegeln belasteten WA-Bereiche als Geräusch vorbelastet gekennzeichnet und rechtlich gesichert werden. Dann wäre - aus schalltechnischer Sicht - der dort festgestellte Gewerbelärmkonflikt planerisch bewältigt.

Das allgemeine Wohngebiet erhält daher im Bebauungsplanentwurf mit Ausnahme des südwestlichen Teilbereichs Hellingstraße 1c bis 9 b neben der Festsetzung „WA“ ein Sternchen („\*“), zu dem im B-Plan-Text mit Rücksicht auf die vorhandenen Gewerbebetriebe folgender Hinweis aufgenommen wurde: „Durch Gewerbelärm bis hin zu den MI-Werten gemäß TA Lärm vorbelastetes WA-Gebiet“.

Um unnötige Belastungen im Grenzbereich Wohnen / Gewerbe zu vermeiden, bleiben die überbaubaren Grundstücksflächen in den künftigen WA-Gebieten auf die straßenseitigen Teilflächen beschränkt, während die rückwärtigen, zu den GE-Gebieten ausgerichteten, Teilflächen zur angemessenen Abstandswahrung als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden.

Für das dem potentiellen Gewerbelärm des Betonsteinwerks tagsüber besonders stark ausgesetzte künftige Mischgebiet bleibt die Wohnnutzung bis zur endgültigen Betriebsaufgabe ausgeschlossen.

## Verkehrslärm

Bestehende Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm:

Laut Schallimmissionsplan (SIP, Datenbezugsjahr 2008) ist von Immissionspegeln im Umfeld der Herforder Straße  $\leq 75/70$  dB(A) tags/nachts auszugehen. Die Orientierungswerte für GE 65/55 dB(A) tags/nachts werden im Bereich der bestehenden gewerblichen Nutzung (überwiegend 1. und 2. Baureihe) deutlich überschritten. Das Lärmbelastungsniveau ist nicht mehr gewerbegebietstypisch und umwelterheblich. An den Wohngebäuden Hellingstraße Nr. 1c und Nr. 4 im WA-Gebiet erreichen die Immissionspegel laut Schallimmissionsplan als amtliche Lärmkarte rd. 66 dB(A).

Die Hellingstraße verursacht keine wesentliche Lärmbelastung an den angrenzenden Immissionsorten.

Belastungsentwicklung durch Straßenverkehrslärm:

Die Ausbauplanung der Herforder Straße hat zukünftig keine Auswirkungen auf das Plangebiet. Da die im FNP dargestellte Verkehrsstrasse im Zuge der Planung entfällt, ist das Plangebiet künftig von Durchgangsverkehr im Bereich Hellingstraße nicht betroffen.

Von einer Reduzierung der Lärmbelastung im Plangebiet ist lt. Prognose jedoch nicht auszugehen. Der prognostizierte Einwirkungsbereich hoher Lärmpegel ist insgesamt zukünftig größer als derzeit.

Ein schalltechnisches Gutachten der Fa. AKUS vom 18.10.2011 hat die Geräusch-Immissionen durch Schienen- und Kfz-Verkehr auf den umliegenden öffentlichen Verkehrswegen, die auf die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung einwirken, betrachtet. Es kommt bei den Ausbreitungsberechnungen zu folgenden Ergebnissen:

Für den Tag: An der Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes belaufen sich die Pegel auf kleiner/gleich 64 dB(A) an der südwestlichen Wohnbebauung und kleiner/gleich 55 dB(A) an der absolut überwiegenden Wohnbebauung.

Für die Nacht: Die nächtliche Geräuschbelastung an der Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes liegt bei kleiner/gleich 56 dB(A) an der südwestlichen Wohnbebauung und kleiner/gleich 50 dB(A) an der absolut überwiegenden Wohnbebauung.

Bei der Wertung der ermittelten Verkehrs-Geräuschpegel ist zunächst darauf hinzuweisen, dass es für Planverfahren, in denen Quartiere in Nachbarschaft zu Verkehrswegen entwickelt bzw. überplant werden, keine normativen Geräusch-Immissions-Grenzwerte gibt. Im Rahmen der Abwägung kann auf die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 (Teil 1) verwiesen werden. Diese betragen bei der Beurteilung von Verkehrslärm auf öffentlichen Verkehrswegen:

- für allgemeine Wohngebiete (WA): 55 / 45 dB(A) tags / nachts
- Mischgebiete (MI) 60 / 50 dB(A) tags / nachts
- Gewerbegebiete (GE) 65 / 55 dB(A) tags / nachts

und sind als idealtypisch anzusehen.

Des Weiteren gibt es die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die bei wesentlichen Änderungen bzw. dem Neubau von Verkehrswegen zwingend herangezogen werden muss. Die Grenzwerte dieser Verordnung betragen:

- für Wohnen (WR / WA): 59 / 49 dB(A) tags / nachts
- Mischgebiete (MI) / Kerngebiete (MK) 64 / 54 dB(A) tags / nachts
- Gewerbegebiete (GE) 69 / 59 dB(A) tags / nachts.

Bei Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV in den jeweiligen Baugebieten liegen gemäß 16. BImSchV keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vor. Gesundes Wohnen und Arbeiten im Sinne des BauGB ist noch gegeben.

Für bestehende Situationen, d. h. sowohl die Verkehrswege als auch die immissionsempfindlichen Nutzungen sind vorhanden, sind die vorgenannten Orientierungs- / Grenzwerte nicht anwendbar. Hier ist für Betreiber von öffentlichen Verkehrswegen erst bei Erreichen der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle ein Handlungsbedarf vorhanden. Diese Schwelle wurde durch den Bundesgerichtshof definiert. Sie beträgt für Wohngebiete 70 / 60 dB(A) tags / nachts und für Mischgebiete 72 / 62 dB(A) tags / nachts (BGH, Urteil vom 10.11.1997, Az. III ZR 204/86).

Vor diesem Hintergrund lässt sich folgendes feststellen:

An der vorhandenen Wohnbebauung herrschen überwiegend Pegel auf dem Mischgebiets- und Wohngebiets-Niveau der 16. BImSchV vor. Zwei Wohngebäude sind nachts um bis zu 2 dB(A) höher belastet als der MI-Wert der 16. BImSchV.

Nach Darstellung des grundsätzlichen Abwägungsspielraumes der planenden Gemeinde in Bezug auf Verkehrslärm (s. S. 17 - 20 des Gutachtens) wird zunächst festgestellt, dass die hier betroffene Wohnbebauung vorhanden ist. Sie stellt sich im Wesentlichen als Straßenrandbe-

bauung der Straßen Hellingstraße und Am Uhlenteich dar. Für diese Wohnbebauung ist - mit zwei Ausnahmen - festzustellen, dass die ermittelte Lärmbelastung z.T. auf dem MI- und ansonsten auf dem Wohngebiets-Niveau der 16. BImSchV liegt. Damit liegen - vor dem Hintergrund der beabsichtigten WA-Ausweisung und gemessen an dem idealtypischen WA-Werten des Beiblattes 1 der DIN 18005 (55 / 45 dB(A) tags / nachts) - zwar belästigende Geräuschpegel vor, es sind jedoch noch gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB zu konstatieren.

Für die Wohnhäuser Hellingstraße 1c, 4 und 4a hingegen muss für den Beurteilungszeitraum „Nacht“ an den Süd- und z.T. auch an den Westfassaden von ungesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden. Für diese Wohngebäude wäre im Falle genehmigungspflichtiger Änderungen bzw. Neubauten an selber Stelle Schallschutz notwendig.

Zu diesem Zweck werden gemäß DIN 4109 die Lärmpegelbereiche, die im Bebauungsplan festgesetzt werden sollten und im Falle des Vollzuges zu passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 führen würden, ermittelt und in Anlage 4 dargestellt. Dabei berührt der Lärmpegelbereich IV (zwischen 65 und 70 dB(A)) nicht nur die vorgenannten Gebäude Hellingstraße 1c, 4 und 4a, sondern auch die Gebäude Hellingstraße 3 und 6.

Da die Stadt Bielefeld das Erfordernis von baulichen Lärmschutzvorkehrungen für im WA-Gebiet gelegene Gebäude an der Hellingstraße bereits bei Lärmbelastungssituationen mit Immissionspegeln größer/gleich 61 dB(A) („Maßgeblicher Außenlärmpegel“ im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 Tabelle 8) sieht, ergibt sich folgende Betroffenheit:

An den Wohngebäuden Hellingstraße Nr. 1c und Nr. 4 im WA erreichen die Immissionspegel lt. Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) als amtlicher Lärmkarte rd. 66 dB(A) tags, am Wohngebäude Hellingstraße Nr. 4a rd. 64 dB(A). An den Wohngebäuden Hellingstraße Nr. 3, 6 und 8 im WA erreichen die Immissionspegel mindestens 61 dB(A) tags und zum Teil 55 dB(A) nachts, was einer gesundheitsrelevanten nächtlichen Lärmbelastung entspricht (vgl. schalltechnisches Gutachten v. 18.10.2011). Insgesamt werden die Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts für WA gemäß DIN 18005 deutlich überschritten.

Für die künftigen überbaubaren Grundstücksflächen dieser 6 Baugrundstücke erfolgt daher folgende textliche Festsetzung:

*„Gebäude auf den Grundstücken Hellingstraße Nr. 1c, 3, 4, 4a, 6 und 8 im WA sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärm-einwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A), in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros, Gaststätten und Läden 50 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.“*

Zur Einhaltung dieser Festsetzung wird für die Wohngebäude Nr. 1c und Nr. 4 die Schallschutzklasse für Fenster IV aufgrund der Lärmbelastung tags erforderlich. Für das Wohngebäude Hellingstraße Nr. 4a wird aufgrund der gesundheitsrelevanten Lärmbelastung nachts auch die Schallschutzklasse für Fenster IV notwendig. Für die Wohngebäude Hellingstraße Nr. 3, 6 und 8 ergibt sich das Erfordernis der Schallschutzklasse für Fenster III.

Darüber hinausgehend ist das bestandsgeschützte Wohngebäude Herforder Straße Nr. 295 im GE1<sub>N</sub>-Gebiet mit Immissionspegeln von rd. 76 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts lärmbelastet; die Orientierungswerte 65/60 dB(A) tags/nachts für GE gemäß DIN 18005 werden deutlich überschritten. Lt. DIN 4109 resultiert für dieses Wohngebäude die Schallschutzklasse für Fenster V.

Die entsprechende textliche Festsetzung zum Bestandsschutz lautet:

*„Bestandsgeschützte Wohnungen auf dem Grundstück Herforder Straße Nr. 295 im GE1<sub>N</sub> sind bei Umbaumaßnahmen durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, 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.*

*Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.“*

In den besonders stark durch Verkehrslärm belasteten Bereichen der Gewerbegebiete unmittelbar entlang der Herforder Straße (GE1<sub>N</sub> + GE2<sub>N</sub>) wird die betriebsgebundene Wohnnutzung (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ausdrücklich ausgeschlossen.

Aufgrund der größeren Distanz zur Herforder Straße, der Lärmbelastung tags/nachts außerhalb der Gesundheitsrelevanz bzw. der Lage im Mischgebiet mit mischgebietstypischer Lärmbelastung tags/nachts ergeben sich für die übrigen im Plangebiet bestehenden Wohngebäude keine Notwendigkeit für bauliche Lärmschutzmaßnahmen.

### **5.7.8 Erschütterungen**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sieht vor, die vorhandene Wohnbebauung zwischen der Straße Am Uhlenteich und dem Betonsteinwerk Herforder Straße 299 f als allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Im Rahmen einer erschütterungstechnischen Untersuchung der Fa. DEKRA vom 12.10.2011 wurden die durch das Betonsteinwerk bei derzeitigem Betrieb verursachten Erschütterungen in dem am ungünstigsten gelegenen Wohnhaus Am Uhlenteich messtechnisch erfasst. Die Ergebnisse wurden auf der Grundlage der DIN 4150-3 „Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf bauliche Anlagen“ von Februar 1999 bzw. der DIN 4150-2 „Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ von Juni 1999 ausgewertet und mit den entsprechenden Anhaltswerten der DIN-Normen verglichen.

Die Untersuchung kam hierbei zu folgenden Ergebnissen:

*„Bei den derzeit im Betonsteinwerk zu erwartenden Aktivitäten (Schachtteileproduktion mit Einsatz eines Verdichters) werden weder die Anhaltswerte der DIN 4150-3 noch die Anhaltswerte der DIN 4150-2 überschritten. Die Anhaltswerte werden vielmehr mit erheblichen Sicherheiten eingehalten. Auch bei zehnfach stärkeren Erschütterungseinwirkungen wäre nicht mit einer Überschreitung der Anhaltswerte der o.g. DIN-Normen zu rechnen.“*

### **5.7.9 Stadtklima und Luftreinhalteung**

Lt. Stadtklimaanalyse (2007) bildet der Planbereich innerhalb der Bebauung ein gering klimapfändliches Gebiet mit eingeschränkter Belüftung und kleinräumigen Wärmeinseln. Auf das Wohlbefinden der hier lebenden und arbeitenden Bevölkerung wirken diese Effekte bioklimatisch schwach wärmebelastend. Die mikroklimatische Situation ist insgesamt als noch ausgeglichen zu bewerten, da der kleinräumige Luftaustausch im Gebiet gefördert wird.

Die aktuelle Planung wird die stadtklimatischen Bedingungen nicht benachteiligen. Der lokale Luftaustausch bleibt erhalten, das Mikroklima weiterhin noch ausgewogen. Eine Verschlechterung der Belüftung und damit Intensivierung der Wärmeinseleffekte in Höhe der bestehenden Wohnbebauung westlich der Planstraße ist nicht zu erwarten.

Da zum Aufenthalt bestimmte Wohnbebauung von der hohen Stickstoffdioxid-Belastung entlang der Herforder Straße laut Umweltzustand und -prognose nicht betroffen ist, besteht kein besonderer Handlungsbedarf.

## **5.8 Belange der Ver- und Entsorgung**

### Versorgung

Der Standort des vorhandenen Erdgasreglerschranks der Stadtwerke Bielefeld wird gemäß § 9 (1) Ziff. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen - Gas - festgesetzt.

Für die Leitungstrassen zum Erdgasreglerschrank und nördlich des Hauses Herforder Str. 299a wird jeweils eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 (1) Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH zu belasten ist.

Die Trassen der vorhandenen Erdgashochdruckleitung unter dem Sattelmeyerweg und der Hauptwasserversorgungsleitung unter der Herforder Straße werden im B-Plan als Hinweise dargestellt.

### Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes soll in Trennkanalisation erfolgen.

#### a) Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Sieker / Kammerratsheide“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage „Heepen“ zugeleitet. In den öffentlichen und z. Teil privaten Straßen befinden sich öffentliche Schmutzwasserkanäle. Die vorh. Bebauung ist an diese Schmutzwasserkanäle angeschlossen. Bei einer Verdichtung der Bebauung kann das anfallende Abwasser ebenfalls an diese vorhandenen Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

#### b) Niederschlagswasser

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51 a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden, teilweise privaten Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in den Wellbach eingeleitet. Im Einzelnen wird das Niederschlagswasser wie nachfolgend beschrieben abgeleitet. Das Regenwasser aus der Hellingstraße sowie vom westlich hiervon gelegenen Teil des B-Planes wird, zusammen mit dem Regenwasser aus dem B-Plan III/3/87.00 über die Einleitungsstelle E 5/23 in den Wellbach eingeleitet. Bei Bebauung der Fläche des B-Planes III/3/87.00 besteht die Forderung nach einer privaten Niederschlagswasserbehandlung auf dem Grundstück. Die restliche Fläche ist in Verschmutzungskategorie I bzw. IIa einzuordnen. Für die Einleitung in den Wellbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis des StAfUA OWL, befristet bis zum 31.08.2016. Das Regenwasser der Fläche zwischen Hellingstraße und Sattelmeyerweg wird über die Einleitungsstelle E 5/60 in den Wellbach eingeleitet. Da die Fläche teilweise der Verschmutzungskategorie IIb entspricht, wurde ein Trennbauwerk vorgeschaltet. Der zu behandelnde Regenwasseranteil wird zum Regenklärbecken Schücostraße geleitet. Für die Einlei-

tung in den Wellbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis des StAfUA OWL, befristet bis zum 31.07.2016. Entlang der Herforder Straße ist eine Bautiefe an den vorh. Regenwasserkanal in der Herforder Straße angeschlossen. Das Niederschlagswasser dieser Fläche wird über die Einleitungsstelle E 5/74 in den Wellbach eingeleitet. Da die Fläche teilweise der Verschmutzungskategorie IIb entspricht, wurde ein Trennbauwerk vorgeschaltet. Der zu behandelnde Regenwasseranteil wird zum Regenklärbecken Schücostraße geleitet. Für die Einleitung in den Wellbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde, befristet bis zum 31.10.2019.

#### c) ABK Maßnahmen

Das neue ABK 2010 weist im B-Plangebiet zwei Kanalbaumaßnahmen aus:

- Erneuerung / Sanierung der SW- und RW-Kanalisation zwischen Sattelmeyerweg und Hellingstraße. Baubeginn 2017
- Erneuerung / Sanierung der SW- und RW-Kanalisation zwischen Hellingstraße und Jöllheide. Baubeginn 2018

#### d) Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseitig der vorhandenen Kanaltrasse keine tief wurzelnde Bäume oder Sträucher vorzusehen.

## 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) und die Entwicklung des Gewässerrandstreifens entlang des Wellbaches soll auf freiwilliger Grundlage durch Ankauf oder Tausch erfolgen. Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

## 7. Auswirkungen auf rechtsverbindliche Bebauungspläne

Durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. III/2/09.01 (östlicher Teilbereich) und III/3/22.00 (lediglich Verkehrsflächen der Herforder Straße) außer Kraft gesetzt, soweit sie den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 „Am Uhlenteich“ betreffen.

## 8. Verfahrensablauf, Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

### Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss	16.03.2010
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	12.04.2010 – 16.04.2010
Erörterungstermin	22.04.2010

### Flächenbilanz:

Gewerbegebiet	ca. 6,68 ha
Mischgebiet	ca. 0,94 ha
allgemeines Wohngebiet	ca. 2,80 ha

Versorgungsfläche	ca. 0,02 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1,57 ha
private Grünfläche	ca. 2,62 ha
Fläche für Schutzmaßnahmen	ca. 0,63 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**

**Städtebauliche Planung:** Die Bauleitplanung wird durch das Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Der Umweltbericht und die Artenschutzprüfung, ein schalltechnisches Gutachten zum Verkehrs- und Gewerbelärm sowie eine erschütterungstechnische Untersuchung wurden extern vergeben und kosteten insgesamt ca. 22.400 €.

**Verkehrsmaßnahmen:** 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.

**Entwässerung:** Es fallen keine Kosten an, die im direkten Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen. Im Abwasserbeseitigungskonzept 2010 sind für die geplante Erneuerung der öffentlichen SW- und RW-Kanalisation Mittel in Höhe von 1,2 Mio. € zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen ab 2017 vorgesehen.

**Landschaftsschutz und Gewässerschutz:** Die diesbezüglichen Kosten für den Schutzstreifen am Wellbach werden im weiteren Verfahren ermittelt und aufgezeigt.

**Vermessung:** Es ist keine weitere Verdichtung des AP-Feldes erforderlich, Kosten/Folgekosten entstehen nicht.

**Dem Bebauungsplan zugrunde liegende Fachbeiträge**

Artenschutzprüfung (ASP) zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 „Am Uhlenteich“ und zur 210. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Uhlenteich“, Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Herdecke, April 2012 (Anlage D der Vorlage)

Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 „Am Uhlenteich“ Teil Gewerbelärm, AKUS GmbH, Bielefeld, 16.12.2011

Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 „Am Uhlenteich“ Teil Verkehrslärm, AKUS GmbH, Bielefeld, 18.10.2011

Gutachten über eine erschütterungstechnische Untersuchung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 „Am Uhlenteich“, DEKRA Industrial GmbH, Bielefeld, 12.10.2011

(Die Gutachten sind nicht Bestandteil der Vorlage)