



Bielefeld

30.04.2026

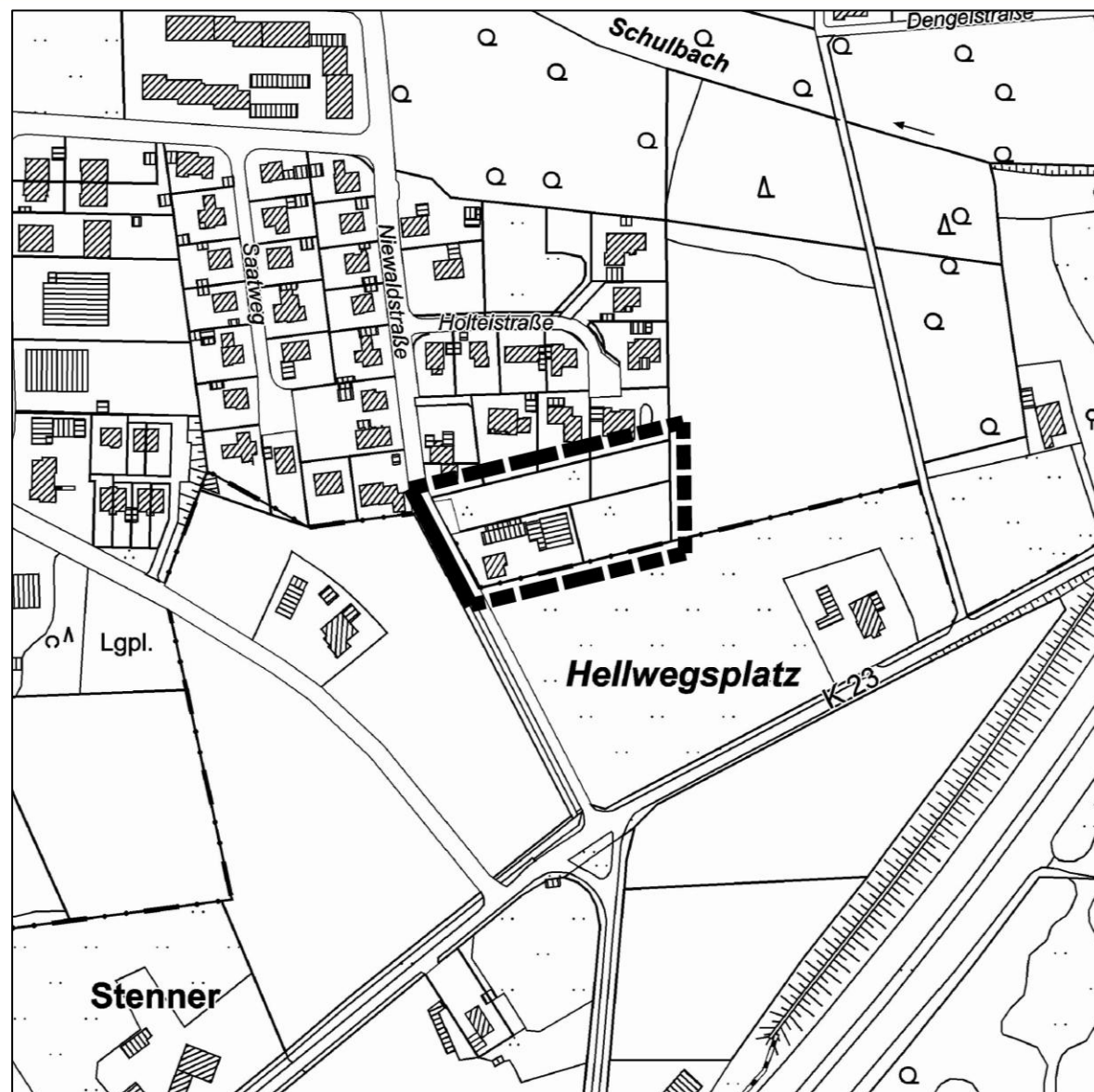
**Neuaufstellung
Bebauungsplan Nr. III/A18
Niewaldstraße, südlich der
Bebauung an der Holteistraße**

Stadt Bielefeld
Bauamt - Planen und Bauen

Luftbild Heepen - Altenhagen



Geltungsbereich



Bestehendes Planungsrecht

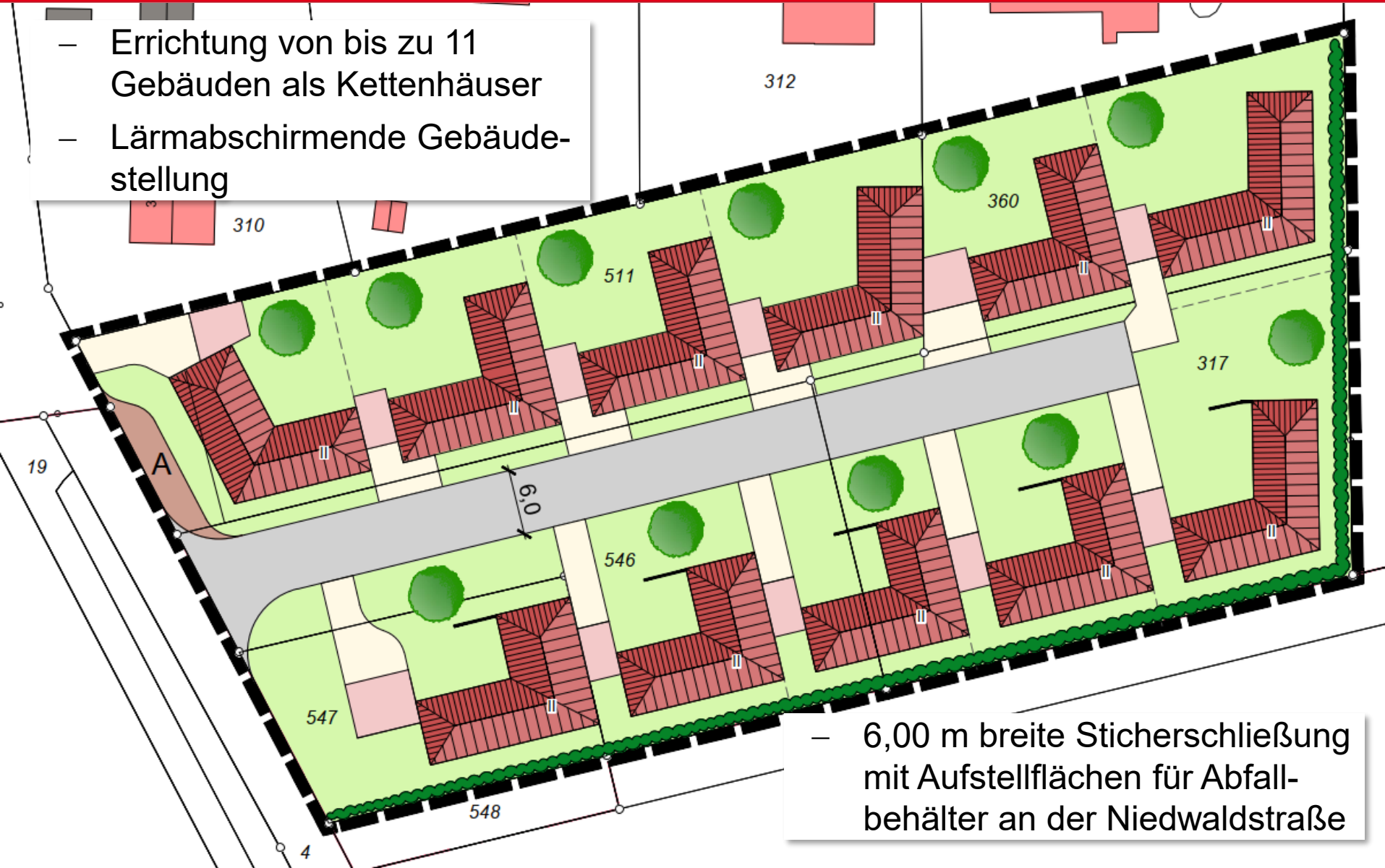
Überplanung der bestehenden 2. Änderung des B-Plans Nr. III/A 2

- im südlichen Bereich
nutzungseingeschränktes
Gewerbegebiet festgesetzt
(Bestandserhalt)
- im nördlichen Bereich ist eine
Grünfläche festgesetzt
(Abstandsgrün)
- nördlich angrenzend befindet sich
ein allgemeines Wohngebiet



Plankonzept

- Errichtung von bis zu 11 Gebäuden als Kettenhäuser
- Lärmabschirmende Gebäudestellung

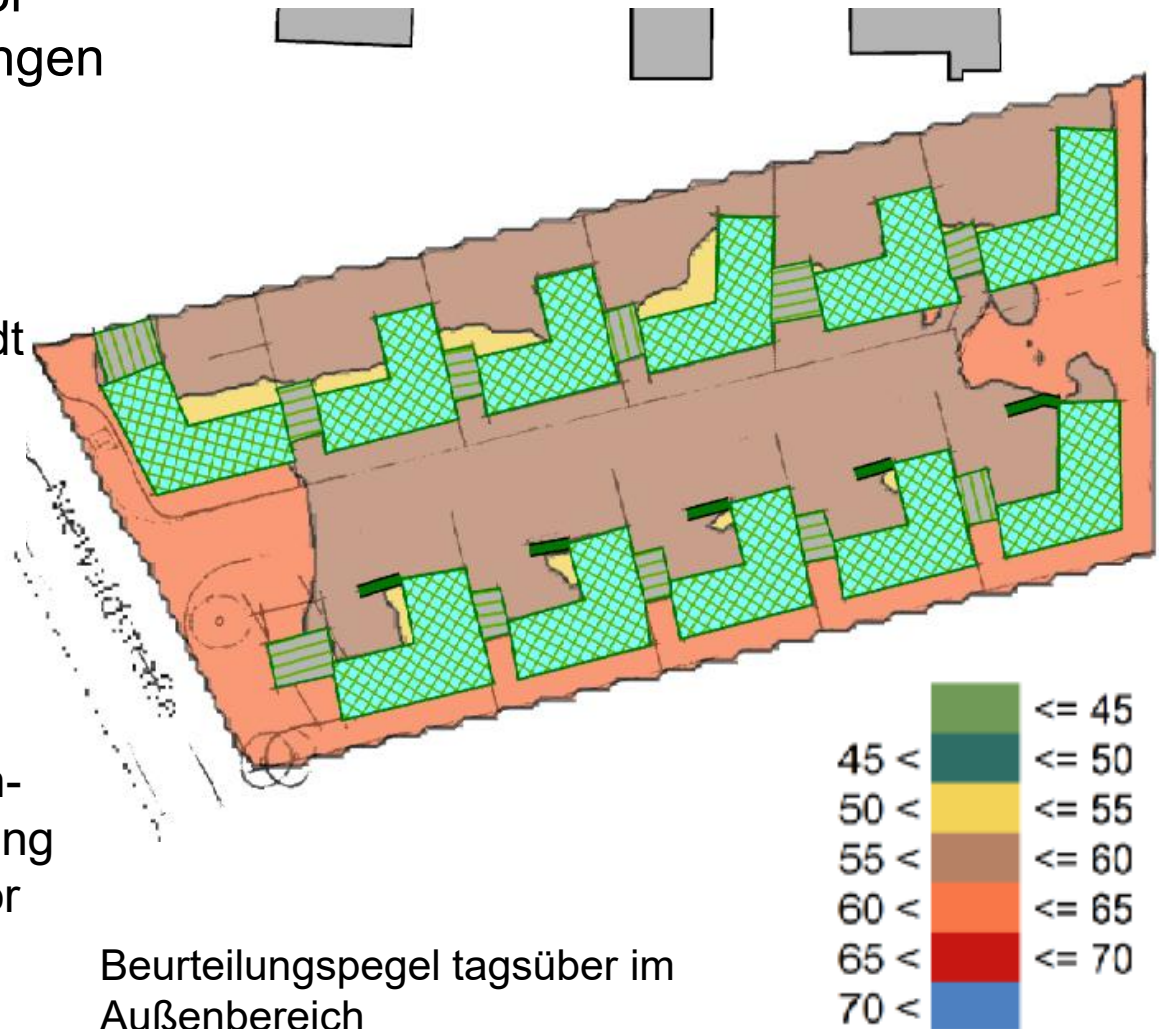


- 6,00 m breite Stickerschließung mit Aufstellflächen für Abfallbehälter an der Niedwaldstraße

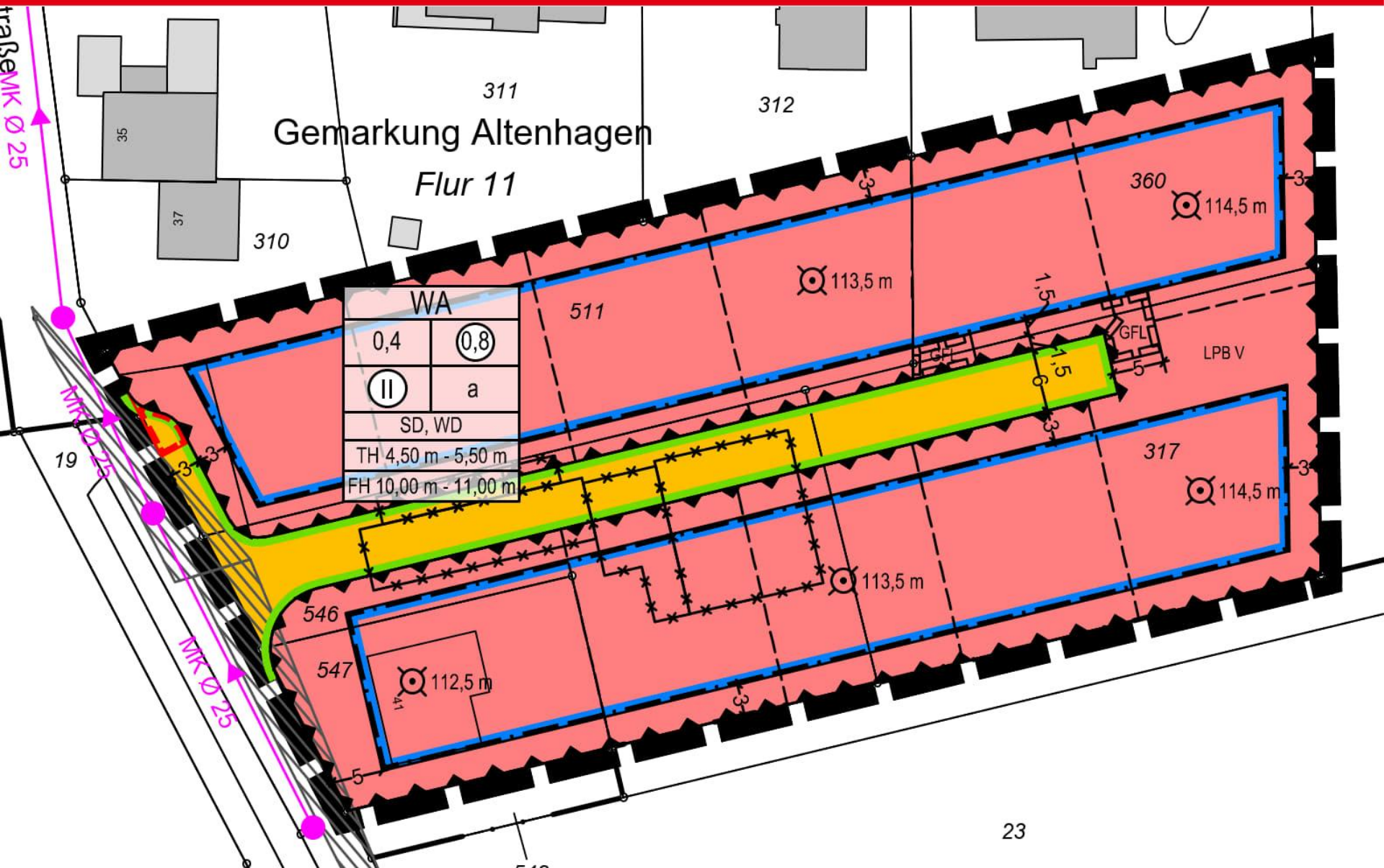
Nutzungsplan – Belange des Immissionsschutzes

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Grundrissorientierung: Schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche lärmabgewandt
- An der lärmzugewandten Seite verbleibende schutzwürdige Nutzungen sind entsprechend zu schützen
- Je Wohneinheit ist ein Außenwohnbereich durch Ausrichtung oder Lärmschutzelemente vor Immissionen zu schützen



Nutzungsplan



8. MAßNAHMEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

- 8.1 Innerhalb des Lärmpegelbereichs (LPB) V sind Gebäudeaußenbauteile von nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (passiver Schallschutz) zu treffen. Die Außenbauteile müssen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß entsprechen.
Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 70 - 75 dB(A)
- 8.2 Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Bereiche zwischen den (Haupt-)Gebäuden und Grundstücksgrenzen durch 3,50 m hohe Lärmschutzelemente zu schließen. Alternativ ist als Ersatz für die Lärmschutzelemente eine entsprechende Anordnung von Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig, sofern diese eine mindestens gleichwertige Schutzwirkung gewährleisten.
Die Lärmschutzelemente sind mit einem Flächengewicht von $m' \geq 10 \text{ kg/m}^2$ und einem Schalldämm-Maß im eingebauten und betriebsfertigen Zustand von $R'w \geq 25 \text{ dB}$ auszuführen.
- 8.3 Je Wohneinheit ist mindestens ein Außenwohnbereich (Terrasse, Balkon) lärmabgewandt anzuordnen.
Zum Schutz von Außenwohnbereichen sind in Verlängerung der Nordfassade eines Gebäudes mindestens 4,0 m lange und 2,0 m hohe transparente, lärmabschirmende Lärmschutzelemente am Gebäude zu installieren.
- 8.4 Von den vorgenannten Festsetzungen 8.1 und 8.2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.

11. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Absatz 6 BauGB i. V. m. § 44 Absatz 2 LWG NRW)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über Anlagen zur Regenrückhaltung gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO auf den Baugrundstücken zurückzuhalten. Die einzubauende Drosselspeiche ist so auszulegen, dass die maximal abfließende Niederschlagswassermenge auf 22,8 l/s·ha begrenzt wird.

Der gedrosselte Abfluss ist anschließend den Entwässerungsanlagen innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen zuzuleiten.

Ein entsprechender hydraulischer Nachweis der erforderlichen Rückhaltevolumina sowie der Drosselwirkung ist im Rahmen des Entwässerungsantrags vorzulegen.