

# Bebauungsplan

## Nr. III/3/66.00

„Eckendorfer Straße“

Walther-Rathenau-Straße, Eckendorfer Straße,  
Güterbahnhof, an der Pottenau, Nicolai-Friedhof

Mitte

Satzung

Begründung

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. III/3/66.00 "Eckendorfer Straße" für das Gebiet Walther-Rathenau-Straße, Eckendorfer Straße, Güterbahnhof, An der Pottenau, Nicolai-Friedhof

### A) Erforderlichkeit der Planaufstellung, Planungsziele

Durch den Bau der B 61 n ist auf der Eckendorfer Straße mit einem wesentlich höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Eckendorfer Straße soll zwischen der B 61 n und der Straße Am Stadtholz dementsprechend ausgebaut werden. Wichtigstes Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist es, diesen Ausbau für den Teilbereich planungsrechtlich zu sichern. Für den östlich angrenzenden Ausbaubereich zwischen den Straßen An der Pottenau und Am Stadtholz wird der Bebauungsplan Nr. III/3/73.00 aufgestellt. Im Zuge des Ausbaus der Eckendorfer Straße soll weiterhin die Erschließung des Güterbahnhofs neu geordnet werden.

Durch entsprechende Festsetzungen für die angrenzenden Gewerbegebiete soll die Eckendorfer Straße städtebaulich in die Umgebung eingebunden werden. Dabei sollen die vorhandenen Nutzungen soweit wie möglich erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

### B) Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Verkehrsfläche Stadtstraße ohne Netzbedeutung für die Eckendorfer Straße
- nördlich und südlich der Eckendorfer Straße gewerbliche Bauflächen
- die Strecke der Deutschen Bundesbahn Bielefeld-Lage

### C) Bestand und Nutzung

Östlich der Walther-Rathenau-Straße liegen ehemals gewerblich genutzte Brachflächen. Südlich daran befindet sich eine Fahrradfabrik; dahinter ein Baustofflagerplatz mit einer Schüttgutfläche für Sand, Kies und Schotter etc. Südlich der Eckendorfer Straße liegen ebenfalls gewerbliche Brachflächen (ehemaliges Tanklager, Futtermittelgroßhandlung) und östlich davon eine Kraftfahrzeugwaschanlage.

Die Bundesbahnstrecke Bielefeld/Lage kreuzt den Planbereich in Nord-Süd-Richtung in Hochlage. Östlich davon zu beiden Seiten der Eckendorfer Straße befinden sich gewerblich genutzte Gebäude mit Büros sowie einer Spedition und einem Chemiebetrieb mit privatem Gleisanschluß, der die Eckendorfer Straße im Bereich der Bundesbahnbrücke kreuzt.

### D) Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1. Belange der Wirtschaft

Die ausgeübten Nutzungen prägen das Gebiet als Gewerbegebiet. Zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebietes für die gewerbliche Nutzung sollen Einzelhandelsbetriebe aufgrund der nahen Lage zur Innenstadt mit ihrem

zentralen Versorgungsbereich, bis auf einzelne Ausnahmen, planungsrechtlich nicht zulässig sein.

## 2. Belange des Kfz-Verkehrs

Die Eckendorfer Straße wird zur Zeit von ca. 15 500 Kraftfahrzeugen pro 16 Std. befahren.

Durch den Bau der B 61 n ist auf der Eckendorfer Straße mit einem wesentlich höheren Verkehrsaufkommen als bislang zu rechnen, und zwar im Jahre 2005 mit ca. 22 000 Kraftfahrzeugen pro 16 Std (VEP für die erweiterte Innenstadt). Deshalb ist es erforderlich, die Eckendorfer Straße zwischen der Walther-Rathenau-Straße und der Straße Am Stadtholz auszubauen.

Mit der Fertigstellung der B 61 n bis zur Walther-Rathenau-Straße (sowie auch bei Realisierung der B 66 n) wird eine Verlegung der Zufahrt zum Güterbahnhof erforderlich. Nach den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes ist die Erschließung des Güterbahnhofes in Zukunft nicht mehr von der Walther-Rathenau-Straße, sondern von der Eckendorfer Straße aus vorgesehen. Geplant ist ein Vollanschluß mit Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten aus bzw. in beide Fahrtrichtungen der Eckendorfer Straße.

Um die im Bebauungsplan ausgewiesene Verbreiterung der Eckendorfer Straße sowie die Zufahrt realisieren zu können, ist es erforderlich, die im Bebauungsplan kenntlich gemachten Gebäude bzw. Gebäudeteile zwischen Eckendorfer Straße und Bahngelände zu beseitigen.

Um einen möglichst störungsfreien Verkehrsablauf auf der Eckendorfer Straße zu gewährleisten, sind Zufahrten von dieser Straße aus zu den Grundstücken Eckendorfer Straße 2 - 6 sowie Ausfahrten im Kreuzungsbereich Walther-Rathenau-Straße/Eckendorfer Straße nicht zulässig.

## 3. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein weitgehend bebautes Gewerbegebiet am Rande des Stadtzentrums (s.o. Punkt C). Der im Gebiet vorhandene und erhaltenswerte Grünbestand ist durch Ausweisung als private Grünfläche (an der Walther-Rathenau-Straße) bzw. als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (entlang der Bahnanlagen) planungsrechtlich gesichert worden.

### a) Boden

Im Bereich des ehemaligen Tanklagers an der Eckendorfer Straße Nr. 2 - 6 ist eine Altlast vorhanden. Um festzustellen, ob von der Altlast eine Gefährdung ausgeht, wurde ein Gutachten bei der Fa. Slomka & Harder, 3012 Langenhagen, in Auftrag gegeben. Im Gutachten, vom Januar '92, wird zusammenfassend folgendes ausgeführt:

"Auf dem Gelände des ehemaligen ARAL-Tanklagers an der Eckendorfer Straße 2 in Bielefeld wurden aufgrund der Ergebnisse von Bodenluftuntersuchungen (s. Gutachten 146 - 91 vom 11.10.91) nähere Untersuchungen zur Erkundung von Altlasten durchgeführt. Durch die Untersuchungen sollten mögliche Verunreinigungen des Bodens durch CKW, BTX-Aromaten, Kohlenwasserstoffe, PAK und PCB erkundet und eingegrenzt werden. Hierzu wurden 31 Rammkernsondierungen bis in max. 4 m Tiefe durchgeführt und 95 Bodenproben entnommen. Von ausgewählten Bodenproben wurden im Labor die Gehalte an Kohlenwasserstoffen, BTX-Aromaten, extrahierbaren organischen Halogenen (EOX), polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und polychlorierten Biphenylen (PCB) ermittelt. Weiter wurde aus einem vorhandenen Brunnen

eine Wasserprobe entnommen und auf Kohlenwasserstoffe (DEV H 18) analysiert.

In den 28 Bodenproben wurden geringe bis stark erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (DEV H 18) festgestellt. Die KW-Gehalte belegen eine großflächige Belastung des Bodens im Bereich des ehemaligen ARAL-Tanklagers bis in 4 m Tiefe. Außerhalb des Tanklagers wurden überwiegend geringe KW-Gehalte ermittelt. Neben den KW-Gehalten wurden in den Bodenproben erhöhte Gehalte an BTX-Aromaten festgestellt. Die PAK-Gehalte der Bodenproben sind gering bis leicht erhöht. Eine starke PAK-Belastung des Bodens ist nicht gegeben.

Die in den Bodenproben ermittelten EOX-Gehalte sind gering und lassen nicht auf eine nennenswerte Verunreinigung des Bodens mit extrahierbaren organischen Halogenen (z. B. PCB, CKW, Chlorphenole, Chlorbenzole) schließen. Diese Aussage wird durch die geringen PCB-Gehalte von 2 Bodenproben bestätigt.

Aufgrund der Ergebnisse der Bodenanalysen besteht für den Boden mit den mäßig bis stark erhöhten Gehalten an Kohlenwasserstoffen und BTX-Aromaten im Bereich des ehemaligen ARAL-Tanklagers ein Sanierungsbedarf. Der Boden sollte im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen ausgekoffert und einer biologischen Sanierung vor Ort unterzogen werden. Als Standort für die geplante Bodenmiete bietet sich die ehemalige Lagerhalle der Fa. Rüterbau an."

Die Altlast wird im Rahmen der Baumaßnahmen für die Eckendorfer Straße beseitigt. Von den betroffenen Flächen geht nach der Beseitigung keine Gefährdung mehr aus. Mit der Sanierungsmaßnahme ist bereits begonnen worden. Die belasteten Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Nördlich der Eckendorfer Straße ist im Altdeponienverzeichnis der Stadt Bielefeld die Deponie I 451 dargestellt. Die in diesem Bereich vorgenommenen Untersuchungen zeigen durchweg eine Auffüllung mit Boden und Bauschutt. Konkrete Hinweise auf die Ablagerung von Industriemüll ergaben sich nicht. Da der Bebauungsplan Gewerbegebiet ausweist, können Auswirkungen von der Deponie I 451 ausgeschlossen werden.

#### b) Verkehrslärm

Im Rahmen der Ausbauplanung für die Eckendorfer Straße sind die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen auf den anliegenden Grundstücken gutachterlich ermittelt worden (Planungsbüro für Lärmschutz Altonberge, Sitz Münster, Juli 1990). Schutzbedürftige Nutzungen in den Gewerbegebieten sind die dort zulässigen Betriebswohnungen sowie Büronutzungen und ähnliches (siehe Text). Das Gutachten hat ergeben, daß in den Gewerbegebieten die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Gewerbegebiete von 69 dB(A) am Tage und 59 dB(A) in der Nacht in Teilbereichen überschritten werden. Die höchsten Prognosewerte liegen bei 78 dB(A) am Tage bzw. 72 dB(A) in der Nacht.

Aufgrund der örtlichen Situation kommen nur passive Schallschutzmaßnahmen für die oben genannten zu schützenden Nutzungen in Betracht. Im Bebauungsplan ist deshalb die Festsetzung aufgenommen worden, daß für diese Nutzungen im Baugenehmigungsverfahren der schalltechnische Nachweis über die Einhaltung der Innenpegel gem. VBI 2719 (siehe Text) zu erbringen ist.

### c) Gewerbeemissionen

Im Hinblick auf den Immissionsschutz sind die dem Gewerbegebiet jenseits der Walther-Rathenau-Straße gegenüberliegenden Nutzungen näher zu betrachten. Dort befinden sich im Norden ein festgesetztes Mischgebiet (Bebauungsplan III/3/16.02) sowie westlich davon ein Schulgrundstück.

Das Nebeneinander von Mischgebiet und Gewerbegebiet mit dazwischenliegender Straße ist städtebaulich verträglich.

In bezug auf die Schule sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Der z. Z. noch gültige Bebauungsplan Nr. III/3/16.02, an dessen Stelle für die gewerblich genutzten Flächen dieser Bebauungsplan tritt, setzt die Schule in ihrem Bestand fest und weist die gewerblichen Flächen an der Walther-Rathenau-Straße als "Gewerbe- und Industriegebiete" im Sinne der Bauordnung für die Stadt Bielefeld aus dem Jahre 1960 aus.
- Zur Straße bzw. zum Gewerbegebiet hin liegen die gegenüber Immissionen unempfindlichen Teile der Schule wie Turnhalle, Schulhof und Sportplatz, die z. T. selbst Emissionsquellen sind. Die Nutzung des Schulgrundstückes ist in den Bebauungsplänen III/3/16.02 und III/3/32.01 festgesetzt.
- Tatsächlich vorliegende Immissionskonflikte zwischen Schule und Gewerbebenutzung sind bisher nicht bekanntgeworden.

Aus den genannten Gründen ist die Festsetzung eines GE-Gebietes städtebaulich vertretbar.

### 4. Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes

Die Eckendorfer Straße wird durch ihren Ausbau und Anschluß an die B 61 n zu einer wichtigen Verbindung der Innenstadt mit dem überörtlichen Straßennetz. Ziel ist es, den Straßenraum dieser Straße durch eine straßenbegleitende Bebauung eindeutig zu fassen und durch Begrünung aufzuwerten. Aus diesem Grunde ist neben einem begrünten Mittelstreifen in den Bereichen, wo dies unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen möglich ist, beiderseits der Straße eine zu begrünende Vorgartenzone festgesetzt worden. Auf den daran angrenzenden überbaubaren Flächen sind entlang der Eckendorfer Straße nur mehrgeschossige Baukörper mit mindestens 2 Geschossen zulässig. Eine besondere Betonung soll der Einmündungsbereich der Eckendorfer Straße/Walther-Rathenau-Straße erfahren; dort sind auf der Südseite mindestens 4geschossige Gebäude vorgesehen. Damit soll auch eine optische Abschirmung des dahinter gelegenen Güterbahnhofgeländes erreicht werden.

Zum Erhalt der vorhandenen Grünflächen sowie zur Aufwertung des Straßenbildes im Kreuzungsbereich Walther-Rathenau-Straße/Eckendorfer Straße werden private Grünflächen festgesetzt.

Eine uneingeschränkte Anbringung von Werbeanlagen, wie z. B. Leuchtreklamschilder, Plakate und Fahnen, würde sich auf das Stadtbild negativ auswirken. Deshalb sind im Bebauungsplan detaillierte Gestaltungsanforderungen festgesetzt. In den Vorgartenflächen sind Werbeanlagen unzulässig.

E) Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im künftigen Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 des Denkmalschutzgesetzes NW. Vorsorglich wird jedoch auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Wenn bei Arbeiten 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 dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

F) Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB sind alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes anzusehen.

G) Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind durch freihändigen Grunderwerb bereits getätigt worden. Die für die Verbreiterung der Eckendorfer Straße benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt.