

## F. Begründung

zum Bebauungsplan Nr. I/B 41 "Westliche Verlängerung Südring", Teilplan 1.

### 1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. I/B 41 "Westliche Verlängerung Südring", Teilplan 1, aufgestellt.

Das Bebauungsplangebiet liegt zwischen der Brockhagener Straße und der Gütersloher Straße/B 61 sowie zwischen der Winterstraße und der Sommerstraße. Es umfaßt außerdem einen Teilbereich zwischen Wiener Straße und Brockhagener Straße.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um für das Plangebiet die für die städtebauliche Ordnung notwendigen Festsetzungen nach der eingetretenen städtebaulichen Entwicklung zu treffen.

Der Bebauungsplan Nr. I/B 41 "Westliche Verlängerung Südring", Teilplan 1, mit den rechtsverbindlichen Planfestsetzungen bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Den Aufstellungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan hat der Rat der Stadt am 19.12.1985 Entwürfe gefaßt sowie Änderungsbeschlüsse zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 31.05.1990 und 27.06.1991. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und dabei die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt.

Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben. Die eingegangenen Gegenäußerungen wurden nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet und - soweit vertretbar - bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Das Plangebiet wird gegenüber dem Entwurfsbeschluß vom 27.06.91 in Teilflächen südwestlich des "Verlängerten Südringes" (Planstraße 6043) bis zur Winterstraße erweitert (Teilbereich A) sowie nordwestlich am geplanten Knotenpunkt Brockhagener Straße/Planstraße 6043/Wiener Straße (Teilbereich B). Ziel dieser Erweiterungen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I/B 41 "Westliche Verlängerung Südring", Teilplan 1, ist für diesen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für:

- eine "lockere" Bebauung an der Winterstraße, um den dringenden Wohnbedarf in Bielefeld zu berücksichtigen,
- eine Nutzung als Wald (Aufforstungsfläche) für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen aufgrund naturschutzrechtlicher Eingriffsregelungen des § 8 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG),
- einen verkehrsgerechten Ausbau des geplanten Knotenpunktes Brockhagener Straße/Planstraße 6043 westliche Verlängerung Südring/Wiener Straße.

### 2. Bestandsbeschreibung

Die bebauten Bereiche des Plangebietes werden geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser an der Sommerstraße, an dem Herbstweg und an der Winterstraße.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, südlich der Einmündung der Sommerstraße in die Brockhagener Straße, hat sich "kleinflächiges" Gewerbe (Handelsbetrieb mit Lager, Formenbau, Stempelherstellung, Tankstelle) angesiedelt.

In dem Bereich zwischen Brockhagener Straße und Wiener Straße befinden sich Gebäude einer ehemaligen Maschinenfabrik, an der Gütersloher Straße ein Hotel und eine Tankstelle.

Die Freiflächen zwischen der vorhandenen Bebauung werden als Hausgärten genutzt.

Im nordwestlichen Bereich südlich der Brockhagener Straße ist ein öffentlicher Spiel- und Ballspielplatz auf stadteigenen Grundstücksflächen vorhanden. Die unbebauten Flächen im mittleren Bereich des Plangebietes sind geprägt durch einen kleinen Mischwald sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### 3. Planungsgrundsätze und Abwägung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. I/B 41 "Westliche Verlängerung Südring", Teilplan 1, zwischen der geplanten Verlängerung des Südringes (Planstraße 6043) und der Sommerstraße wurde gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, in dem die entsprechenden Bereiche des Plangebietes als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, landwirtschaftliche Flächen sowie Straße II. und III. Ordnung dargestellt sind; darunter fällt auch eine kleinflächige Ausweisung von öffentlicher Grünfläche anstelle landwirtschaftlicher Fläche. Die geringe Abweichung dieser Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergibt sich aufgrund der zwischenzeitlich erstellten konkreten Ausbauplanung für die Verlängerung der Straße Südring.

Die aufgrund der geplanten Verlängerung der Straße Südring verbleibende Restfläche ist insbesondere hinsichtlich der Flächengröße für eine landwirtschaftliche Nutzung - wie im Flächennutzungsplan dargestellt - langfristig nicht mehr geeignet. Dagegen sind die Teilflächen an der Winterstraße für eine Wohnbaunutzung (Straßenrandbebauung) geeignet, so daß hier eine Abrundung bzw. Ergänzung der vorhandenen Wohngebiete erfolgen kann. Für die Flächen zwischen diesem Neubaugebiet und der geplanten Verlängerung Südring ist eine Nutzung als Wald - Ersatzaufforstung bzw. private Grünfläche vorgesehen (EingriffsAusgleichsregelung). Der Flächennutzungsplan soll insoweit entsprechend geändert werden.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Planungsgrundsätze berücksichtigt:

#### 3.1 Belange des Verkehrs

Ein wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wichtige Kfz-Verkehrsverbindung von dem westlichen Teil der Brockhagener Straße über eine neue Planstraße 6043 direkt zur Straße Südring/B 61.

Diese Verlängerung des Südringes zwischen der Gütersloher Straße/B. 61 und der Brockhagener Straße/L 806 ist im Flächennutzungsplan als Straße III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraße) dargestellt. Sie soll den Kfz-Verkehr von der Brockhagener Straße auf kurzem Wege - ohne unzumutbare Beeinträchtigungen für die Bewohner der angrenzenden Bereiche - auf

den Südring und von dort zum Zentrum des Stadtbezirks Brackwede bzw. über den Ostwestfalendamm zur Bielefelder Innenstadt führen. Der Brockhagener Straße kommt dabei besondere Bedeutung zu, da sie zunehmend als Ausweichstrecke für die überlastete Bundesstraße B 61 aus Richtung Gütersloh in Anspruch genommen wird. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Verbindung der Brockhagener Straße mit der Straße Südring ist daher dringend erforderlich, wobei durch die beabsichtigte Unzulässigkeit von Zu- und Abfahrten an dieser Straße ("anbaufreie Straßen") u. a. die Möglichkeit gegeben ist, die benachbarten Wohngebiete durch bepflanzte Lärmschutzwälle bzw. -wände vor Immissionen durch den Kfz-Verkehr zu schützen (siehe hierzu Ziffer 3.3 Belange des Umweltschutzes - Lärmschutz -).

Nachdem der leistungsfähige Ostwestfalendamm zwischen der Jöllenbecker Straße und dem Südring dem von Süden nach Bielefeld fahrenden Kfz-Verkehr als Alternative zur B 61 (alt) und ihren vielen signalgesteuerten Knotenpunkten zur Verfügung steht, wurde der Verkehrsdruck auf die Straßen zwischen Brockhagener Straße und Gütersloher Straße bzw. Südring erheblich größer. Der Durchgangsverkehr durch die dafür viel zu schmalen "Schleichwege" Sommerstraße und Winterstraße nimmt noch ständig zu.

Erst durch die geplante Verbindung von der Brockhagener Straße direkt zum Südring wird die Voraussetzung geschaffen, mehreren vorhandenen Straßen, insbesondere der Sommerstraße und der Winterstraße, ihre Nutzung als Anliegerstraßen zu erhalten und zu stärken.

Es ist davon auszugehen, daß auch andere Sammelstraßen entlastet werden. Das gilt insbesondere für den vorhandenen Straßenzug Brockhagener Straße (ab Sommerstraße stadteinwärts) - Cheruskerstraße, weil durch die geplante "Verlängerung des Südringes" (Planstraße 6043) auch eine direkte und zügige Verkehrsverbindung zum Zentrum Brackwede sowie nach Sieker (Bodelschwinghstraße) und Sennestadt (Paderborner Straße/B 68) gewährleistet werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, daß - sofern ein "Schleichverkehr" auf der Sommerstraße und Winterstraße nach Fertigstellung der geplanten Südring-Verlängerung weiterhin festgestellt wird - die Möglichkeit besteht,

- ggf. die Signalsteuerung zu verbessern (Vorrang für die Verbindung Brockhagener Straße/Planstraße 6043/Südring);
- verkehrsberuhigende Maßnahmen für die Sommerstraße und Winterstraße zu treffen, d. h. sinnvolle, punktuelle Maßnahmen zur Dämpfung der Geschwindigkeit, um hier einen Zeitgewinn zu vermeiden und die Sicherheit auf diesen Straßen zu erhöhen. Dies kann u. a. durch Einengungen innerhalb der Straßenprofile erreicht werden.

Für die Festsetzung solcher verkehrsregelnder Maßnahmen bzw. Erschließungsmaßnahmen bietet das BauGB jedoch keine Rechtsgrundlage.

Im Mittelabschnitt der nördlich, überwiegend außerhalb des Plangebietes parallel zur Brockhagener Straße vorhandenen Wiener Straße, liegt ein Gewerbegebiet, dessen zu- und abfließender Kfz-Verkehr - insbesondere der Lkw-Anteil - in vielen Fällen nicht den Weg über die Straße Niemöllers Hof - südlich außerhalb des Plangebietes - zur Brockhagener Straße nimmt, sondern häufig durch das nördlich gelegene Wohngebiet im Bereich Meraner Weg/Wiener Straße/Linzer Straße zur Brockhagener Straße gelangt. Dieses Wohngebiet wird dadurch erheblich belastet. Zur Vermeidung dieser Störungen wird im Bebauungsplan eine direkte Verbindung der Wiener Straße mit der Brockhagener Straße - im Anschlußbereich der Planstraße 6043 (Verlängerung Südring) - festgesetzt. Der Kfz-Verkehr aus dem Gewerbegebiet an der Wiener Straße soll

somit künftig unmittelbar das überörtliche Straßennetz (Brockhagener Straße, Gütersloher Straße, Südring) erreichen. Durch diese vorstehend beschriebene neue Verkehrsführung sollen auch für eine im Bereich Niemöllers Hof geplante Grünanlage Störungen durch den querenden Kfz-Verkehr vermieden werden.

Der geplante Knotenpunkt Brockhagener Straße/Planstraße 6043 westliche Verlängerung Südring/Wiener Straße soll im Hinblick auf die derzeitige Trägerschaft der Brockhagener Straße - Landesstraßenbauamt Bielefeld - sowie der Verkehrsbedeutung (Landstraße 806) zunächst entsprechend dem Anlageplan innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen ausgebaut werden (vgl. Anlage "Ausbaustufe I").

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, daß aufgrund der Verkehrsbelastung ein leistungsfähiger Knotenpunkt erforderlich ist, kann ein solcher entsprechend den Planfestsetzungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche eingerichtet werden.

Der Herbstweg wird durch die neue Planstraße Nr. 6043 (verlängerter Südring) unterbrochen. Er soll, wie auch die Planstraßen Nrn. 6051 und 6053, der Erschließung von Wohnbaugrundstücken im Plangebiet dienen. Diese Straßen sind ihrer Funktion entsprechend als befahrbare Wohnwege (mit Wendemöglichkeit) im Bebauungsplan ausgewiesen.

Zur Sicherung einer gefahrlosen Schulwegverbindung zur Brocker Schule und zur Schule für Lernbehinderte (Pestalozzischule) sowie zu dem Kindergarten bzw. zu der Kindertagesstätte und Hort "Brock" (Mülheimer Straße) wird im Mittelabschnitt von der Sommerstraße zur Winterstraße eine Fuß- und Radwegeverbindung mit einer Brücke über die Planstraße 6043 (verlängerter Südring) im Bebauungsplan festgesetzt.

### 3.2 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange der Wirtschaft

Die nordöstlichen und südlichen Bereiche des Plangebietes - im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt - werden geprägt durch hier vorhandene kleinere freistehende Wohngebäude mit ein bis zwei Vollgeschossen als Straßenrandbebauung. Für eine solche Nutzung sind auch die Flächen an der Winterstraße geeignet, die bisher als private Grünfläche (Wiesen und Grabenland) genutzt wurden. Ziel des Bebauungsplanes ist u. a., die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Neu- und Erweiterungsbauten, die diese vorhandene Bebauung ergänzen und abrunden, zu schaffen, um den dringenden Wohnraumbedarf in Bielefeld zu berücksichtigen. Daher ist hier eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet - WA - für eine mögliche Bebauung mit zwei- und dreigeschossigen Baukörpern einschließlich Vollgeschoß im Dachraum in offener Bauweise festgesetzt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des durch eine lockere Wohnhausbebauung geprägten Ortsbildes ist es notwendig, solche Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen, durch die die Länge der zulässigen baulichen Anlagen auf max. 25,00 m begrenzt wird.

Mit Beschluß vom 27.04.89 zum "Schutz der Bielefelder Wasserschutz-zonen" hat der Rat der Stadt u. a. zu den Flächen "südöstlich der Brockhagener Straße, Bereich Winterstraße" (südöstlich der geplanten Verlängerung der Straße Südring) beschlossen:

"Die betreffende Fläche ist im Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbe-  
reich dargestellt. Sie ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche  
Fläche dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes I/B 41 soll nordöstlich dieser Fläche  
die im Flächennutzungsplan dargestellte Verlängerung des Südringes als Ver-  
kehrsfläche festgesetzt und die nördlich dieser geplanten Straße gelegene  
Fläche zur Abrundung der angrenzenden Wohnbebauung als Wohngebiet ausgewiesen  
werden.

Aus der vorhandenen Situation und Lage heraus erscheint es vertretbar, auf  
die Darstellung von Wohnbauflächen südwestlich der geplanten Straße zu ver-  
zichten. Die Darstellung des Gebietsentwicklungsplanes soll deshalb in den  
Flächennutzungsplan im Hinblick auf die Belange des Wasserschutzes nicht  
übernommen werden."

Nach eingehender Prüfung durch die Verwaltung ist festzustellen, daß die Ein-  
griffe in die privaten Grundstücksflächen

- durch die geplante Trasse des "Verlängerten Südringes"
- durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche/Zweckbestimmung, Spiel-  
platz/Ballspielplatz
- durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche/Fuß- und Radweg  
erheblich sind.

Im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist es daher  
städtebaulich vertretbar, Teilflächen nördlich entlang der Winterstraße einer  
Bebauung zuzuführen (z. B. B 3 - 4 Einzelgrundstücke als lockere Bebauung).  
Für die Flächen zwischen dieser Bebauung und dem "Verlängerten Südring"  
sollte eine Waldfläche - Ersatzaufforstung - festgesetzt werden.

Für den Bereich an der Gütersloher Straße sind unter Berücksichtigung der  
vorhandenen Nutzungen gegliederte Mischgebiete (-MI<sub>1</sub>, MI<sub>2</sub>-) im Bebauungs-  
plan festgesetzt, da diese Nutzungen hier auch weiterhin städtebaulich ver-  
tretbar sind (s. hierzu auch Ziff. 3.3 Belange des Umweltschutzes - Lärm-  
schutzes-).

An der Sommerstraße/Ecke Brockhagener Straße haben sich in der Vergangenheit  
- auf der Grundlage der bis zum 31.12.1979 geltenden Baugebietsordnung der  
ehemaligen Stadt Brackwede - Gewerbebetriebe (Großhandel mit Lager, Stempel-  
herstellung, Stanzformenbau, Tankstelle) angesiedelt. Da das Nebeneinander  
von Wohnen und nicht störendem Gewerbe auch für die Zukunft zu sichern ist,  
andererseits aber störendes Gewerbe ausgeschlossen ist, wird im Bebauungsplan  
in diesem Bereich eine Nutzung als gegliedertes Mischgebiet (MI 1) festge-  
setzt. Durch diese Gliederung wird im Hinblick auf die Belange des Grundwas-  
serschutzes (siehe Ziffer 3.3 Belange des Umweltschutzes, b) - Wasserschutz-  
gebiet -) die Zulässigkeit von Tankstellen auf ein Grundstück an der Güters-  
loher Straße begrenzt (MI 2) und in den anderen Mischgebieten ausgeschlossen.

Für die vorhandene Tankstelle an der Brockhagener Straße besteht Bestands-  
schutz.

Im Rahmen der Gesamtabwägung ist an dieser Stelle dem Belang des Grundwasser-  
schutzes Vorrang vor der dauerhaften gewerblichen Sicherung des Tankstellen-  
betriebes sowie evtl. angemessener Expansionsmöglichkeiten zu geben.

Für den Bereich zwischen Wiener Straße und Brockhagener Straße ist dem hier  
vorhandenen Bestand entsprechend ein Gewerbegebiet - GE - ausgewiesen, um  
diese Nutzung auch für die Zukunft planungsrechtlich zu sichern.

Untersuchungen durch die Verwaltung auf der Grundlage der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" unter Berücksichtigung vorliegender Verkehrsbelastungszahlen sowie der Prognosewerte für das Jahr 2010 haben ergeben, daß zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen für die Bewohner der Wohn- und Mischgebiete unmittelbar entlang der Planstraße 6043 und an der Gütersloher Straße (B 61) entsprechende Maßnahmen und Vorkehrungen zum Zwecke des Schallschutzes erforderlich sind, um für die hier festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete die vertretbaren Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten bzw. um ein gesundes Wohnen zu gewährleisten (siehe hierzu Ziff. 3.3 Belange des Umweltschutzes - Lärmschutz -).

### 3.3 Belange des Umweltschutzes

#### a) Lärmschutz

Unter Beachtung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 5 Ziffer 7 BauGB in Verbindung mit §§ 41 und 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) ist beim Bau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Straßen sicherzustellen, daß keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche hervorgerufen werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

Gemäß RdErl. des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.1988 (MBl NW Nr. 57 vom 26.08.1988 S. 1238) ist bei allen Neuplanungen einschließlich der "heranrückenden Bebauung" sowie bei Überplanungen von Gebieten ohne wesentliche Vorbelastungen ein vorbeugender Schallschutz anzustreben. Bei Überplanungen von Gebieten mit Vorbelastungen gilt es, die vorhandene Situation zu verbessern und bestehende schädliche Schalleinwirkungen soweit wie möglich zu verringern bzw. zusätzliche nicht entstehen zu lassen.

Nach Maßgabe des o. g. Erlasses wurde zur städtebaulich sachgerechten Schallschutzplanung eine schalltechnische Prognose auf der Grundlage der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1, - Ausgabe Mai 1987 - erstellt und entsprechend ausgewertet.

Die Prognose bezieht sich auf das Jahr 2010. Als Höhe des Immissionspunktes - Einwirken des Schalls auf das Gebäude - wurde die jeweilige Oberkante der Erdgeschoßfenster angenommen, für die Obergeschoßfenster ist passiver Lärmschutz (Lärmschutzfenster, Grundrißgestaltung) vorzusehen.

Auf der Grundlage dieser Prognosewerte entstehen für die den jeweiligen Straßen zugeordneten nächstgelegenen Bebauungen - ermittelt nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" -

folgende Lärmpegel:

#### a) - Planstraße 6043 (westliche Verlängerung Südring) -

tags:	585 Kfz/h, bei 10 % Lkw-Anteil,	max. 63,4 dB(A)
nachts:	108 Kfz/h, bei 3 % Lkw-Anteil,	max. 54,2 dB(A)

#### b) - Gütersloher Straße (B 61) südlich der Kreuzung Südring (Mischgebiet - M2 - Tankstelle -)

tags:	1 290 Kfz/h, bei 10 % Lkw-Anteil,	max. 69,8 dB(A)
nachts:	235 Kfz/h, bei 3 % Lkw-Anteil,	max. 59,7 dB(A)

c) - Gütersloher Straße (B 61) nördlich der Kreuzung Südring -

tags: 455 Kfz/h, bei 10 % Lkw-Anteil, max. 64 dB(A)  
nachts: 85 Kfz/h, bei 3 % Lkw-Anteil, max. 54 dB(A)

d) - Brockhagener Straße südlich der Planstraße 6043 -

tags: 405 Kfz/h, bei 10 % Lkw-Anteil, max. 65,9 dB(A)  
nachts: 75 Kfz/h, bei 3 % Lkw-Anteil, max. 56 dB(A)

e) - Brockhagener Straße nördlich der Planstraße 6043 -

tags: 180 Kfz/h, bei 10 % Lkw-Anteil, max. 63 dB(A)  
nachts: 35 Kfz/h, bei 3 % Lkw-Anteil, max. 53 dB(A)

Möglichkeiten von Lärmschutzmaßnahmen/-vorkehrungen

Zum Schutz der vorhandenen und künftigen Wohnnutzungen vor schädlichen Lärmwirkungen durch Verkehrsgeräusche von den betreffenden Straßen können im Bebauungsplan aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen/-vorkehrungen als Festsetzungen wie folgt aufgenommen werden:

- a) als bauliche Maßnahme nach § 9 (1) 11 BauGB auf öffentlichen Verkehrsflächen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Straßenausbau.  
Aktive Lärmschutzmaßnahmen - wie Wälle oder Wände - sollten errichtet werden, wenn

- dieses aus stadtgestalterischen Gründen vertretbar ist
- entsprechend freie Flächen verfügbar sind
- Grundstückszu- und abfahrten ausgeschlossen werden können (Unterbrechung der Lärmschutzanlagen).

Bei allen Neuplanungen von Straßen - wie der Planstraße 6043 - ist der Straßenbaulasträger (hier: Stadt Bielefeld) verpflichtet, vorbeugend Lärmschutzmaßnahmen bzw. -vorkehrungen zu verwirklichen.

- b) als zu errichtende bauliche Anlagen in Form von Lärmschutzwällen/-wänden auf "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" gemäß § 9 (1) 24 BauGB.
- c) als geschlossene Bebauung (Bauweise) gemäß § 9 (1) 2 BauGB sowie mit entsprechender Grundrißgestaltung als Schallschutz-Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB.

Für die an der Gütersloher Straße und der Brockhagener Straße ausgewiesenen Mischgebiete sind aktive Lärmschutzmaßnahmen aus nachstehenden Gründen nicht vertretbar:

- aus Gründen der Stadtgestaltung, hier: Erhaltung des vorhandenen Straßenbildes sowie der Nutzung von Geschäften und Dienstleistungsbetrieben und erforderliche Erschließung zur Gütersloher Straße
- aufgrund fehlender Freiflächen für die Errichtung von Lärmschutzwällen/-wänden.

Um sowohl die weiter von der Gütersloher Straße bzw. der Brockhagener Straße zurückliegenden Wohnnutzungen (Allgemeine Wohngebiete - WA - bzw. Mischgebiete - MI -) als auch die Nutzung der rückwärtigen Grundstücksteilflächen der straßenseitigen Bebauung vor schädlichen Auswirkungen des Verkehrslärms von der Gütersloher Straße bzw. Brockhagener Straße zu schützen, ist für die Mischgebiete an diesen Straßen im Bebauungsplan eine geschlossene Bebauung festgesetzt. Durch derartige geschlossene straßenseitige "Bauriegel" kann für die dahinter liegenden Bebauungen eine entsprechende Lärmschutzwirkung erreicht werden.

Als Ausnahme sind hier auch Gebäude in der offenen Bauweise zulässig, unter der Voraussetzung, daß eine geschlossene Bebauung - ohne die seitlichen Grenzabstände - durch die Errichtung einer Lärmschutzwand in der jeweils erforderlichen Mindesthöhe erreicht wird.

In diesem Zusammenhang sind für das vorbelastete Mischgebiet - MI 2 (nur Tankstellennutzung) eingeschossige bauliche Anlagen festgesetzt, die aus Gründen des Schallschutzes in einer Mindesthöhe von 4,00 m - gemessen von der Gütersloher Straße - zu errichten sind. Wegen des Kfz-Verkehrslärms wird nur die Nutzung Tankstelle mit Zubehöreinrichtungen festgesetzt. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Tankstellen wird auf Ziffer 3.2 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange der Wirtschaft auf Seite 67, 3. Absatz, verwiesen.

Die Wohnnutzungen in den Gebäuden der straßenseitigen geschlossenen Bauweise ("Bauriegel") sind durch entsprechende Vorkehrungen vor schädlichen Lärmeinwirkungen zu schützen. Hierzu gehört, daß die Wohnungsgrundrisse bei Neubauten, westlichen Nutzungsänderungen oder Umbauten dieser Gebäude so auszurichten sind, daß die besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlaf-räume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist zum Schallschutz für die Wohnnutzung in den Gebäuden gegen Außenlärm (Kfz-Verkehrslärm) durch bauliche Maßnahmen das entsprechend in der DIN 4109 genannte ( $R'_{w, res}$ ) resultierende Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteiles (Außenwände, Dächer, Fenster) im Einzelfall nachzuweisen.

Sollte die straßenseitige vorgelagerte festgesetzte geschlossene Bauweise ("Bauriegel") an der Gütersloher Straße bzw. Brockhagener Straße nicht vor Realisierung der zulässigen Bebauung auf rückwärtigen zu den vorgenannten Straßen gelegenen Grundstücken errichtet worden sein, wird empfohlen, auch für die Wohnnutzung dieser Gebäude die oben genannte Grundrißgestaltung zu berücksichtigen.

#### Festsetzungen zum Zwecke des Schallschutzes:

##### 1. Planstraße 6043 (westliche Verlängerung Südring)

Die durchgeführten Schallimmissionsberechnungen haben ergeben, daß für die an der Planstraße 6043 angrenzende Bebauung gegenüber den Orientierungswerten der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (bei Allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A)/nachts 45 dB(A), bei Mischgebieten tags 60 dB(A)/nachts 50 dB(A)) Überschreitungen der Beurteilungspegel von ca. 3 - 11 dB(A) bestehen, so daß entsprechende Schallschutzmaßnahmen bzw. -vorkehrungen erforderlich sind.

Zum Schutz der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete vor schädlichen Schalleinwirkungen durch Verkehrslärm von der Planstraße 6043 sind daher im Zuge des Straßenausbaues aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wälle/Wände) vom Straßenausbausträger durchzuführen.

Im Bebauungsplan sind hierzu folgende Festsetzungen getroffen worden:

Auf der Nordseite der Planstraße 6043

=====

- im Mittelabschnitt : - durchgehender Lärmschutzwall in einer Höhe zwischen 2,3 m - 3,3 m
- im Bereich der Einmündungen Brockhagener Straße bzw. Gütersloher Straße : - Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,3 m - 2,7 m bzw. 3,3 m

Auf der Südwestseite der Planstraße 6043

=====

- im Bereich von der Brockhagener Straße bis zum südlichen Waldstück : - durchgehender Lärmschutzwall in einer Höhe von 3,0 m
- im Bereich des Herbstweges : - Lärmschutzwall/-wand in einer Höhe von 3,8 m

## 2. Gütersloher Straße südlich der Kreuzung Südring

Die durchgeführten "Schallimmissionsberechnungen" haben ergeben, daß für das Mischgebiet - M2 - (Tankstelle) südlich der Kreuzung Südring gegenüber den Orientierungswerten nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Überschreitungen der Beurteilungspegel von ca. 9,8 dB(A) bestehen, so daß entsprechende Schallschutzmaßnahmen bzw. -vorkehrungen erforderlich sind.

Im Bebauungsplan sind hierzu folgende Festsetzungen getroffen worden:

Zulässige Bebauung an der Gütersloher Straße:

=====

- im Bereich des Mischgebietes -MI 2-: - geschlossene Bauweise ("Bauriegel")
  - eingeschossige bauliche Anlage mit einer Mindesthöhe von 4,00 m
  - nur Tankstellennutzung mit Zubehöreinrichtungen ist zulässig.

## 3. Gütersloher Straße nördlich der Kreuzung Südring

Die durchgeführten "Schallimmissionsberechnungen" haben ergeben, daß für die an der Gütersloher Straße nördlich der Kreuzung Südring angrenzenden Bebauungen gegenüber den Orientierungswerten nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Überschreitungen der Beurteilungspegel von ca. 4 dB(A) bestehen, so daß entsprechende Schallschutzmaßnahmen bzw. -vorkehrungen erforderlich sind.

Im Bebauungsplan sind hierzu folgende Festsetzungen getroffen worden:

Zulässige Bebauung an der Gütersloher Straße

=====

- im Bereich des Mischgebietes - MI 1 - : - geschlossene Bauweise ("Bauriegel")
  - Grundrißgestaltung

#### 4. Brockhagener Straße nördlich der Planstraße 6043

Die durchgeführten Schallimmissionsberechnungen haben ergeben, daß für die an der Brockhagener Straße nördlich der Planstraße 6043 angrenzenden Bebauungen gegenüber den Orientierungswerten nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Überschreitungen der Beurteilungspegel von ca. 3 dB(A) bestehen, so daß entsprechende Schallschutzmaßnahmen bzw. -vorkehrungen erforderlich sind.

Im Bebauungsplan sind hierzu folgende Festsetzungen getroffen worden:

Zulässige Bebauung an der Brockhagener Straße:

=====

- im Bereich des Mischgebietes : - geschlossene Bauweise ("Bau-  
- MI 1 - riegel")  
- Grundrißgestaltung

Die Ergebnisse der Schallschutzberechnungen und eine Übersicht der Immissionspunkte sind als Anlagen (s. Seiten 122 ff) beigelegt. Die gesamten umfangreichen Schallschutzberechnungen können beim Bauordnungsamt/Planungsamt eingesehen werden.

#### b) - Wasserschutzgebiet -

Das Teilgebiet dieses Bebauungsplanes - südöstlich der Brockhagener Straße - liegt im Bereich der durch "ordnungsbehördliche Verordnung" zur Feststellung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen WW 9, 14 und 17 der Stadtwerke Bielefeld GmbH/Ummeln (Wasserschutzgebietsverordnung vom 29.07.76, Amtsblatt Reg. Dt 1976, S. 242 246) festgesetzten Schutzzone III B.

Den Belangen des Schutzes des Grundwassers ist deshalb besondere Bedeutung beizumessen.

Von daher ist das Grundwasser im Bereich der künftigen Baugrundstücke vor negativen Einflüssen zu schützen:

- quantitativ dadurch, daß möglichst wenige Flächen versiegelt und möglichst viel Niederschlagswasser versickert werden kann,
- qualitativ dadurch, daß durch geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verunreinigungen des Grundwassers getroffen werden.

Im Bebauungsplan wird daher nachrichtlich auf die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 29.07.76 verwiesen. Die Einhaltung ist im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung für die Bevölkerung dieser Stadt erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren für das jeweilige Bauvorhaben ist daher u. a. die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser von Dachflächen anzustreben.

Für die Baugrundstücke nördlich der Winterstraße ist im Rahmen von Einzelgenehmigungen im Hinblick auf die Belange des Schutzes des Grundwassers zu fordern:

- das unbelastete Regenwasser von Dachflächen ist zu versickern,
- die zu versiegelnden Flächen sind so gering wie möglich zu halten,
- Grundstückseigentümer/Bauherren sind auf die Lage im Wasserschutzgebiet Zone III B und somit auf die Einhaltung der Bestimmungen dieser wasserrechtlichen Bestimmungen hinzuweisen,

- die Stadtwerke Bielefeld (Träger öffentlicher Belange/Sicherstellung der Wasserversorgung) sind im,
- Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die Belange des Grundwasserschutzes sind somit entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

#### c) - Altlasten -

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung (Umkreis von ca. 300 m) sind keine Altlasten oder Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, bekannt. Im Bebauungsplan sind daher hierzu keine Festsetzungen, Hinweise oder dergleichen zu treffen.

#### 3.4 Belange der Landschaft sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die im Plangebiet vorhandenen, die Landschaft prägenden erhaltenswerten Bäume und Baumgruppen, sind im Bebauungsplan als "zu erhalten" festgesetzt und somit in die Bereiche sowohl der öffentlichen Grünflächen als auch der privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen.

In dem Bereich östlich der Winterstraße, südlich des vorhandenen Spiel- und Ballspielplatzes, befindet sich ein Mischwald von ca. 0,65 ha Größe. Für eine Fläche von ca. 0,34 ha dieses Waldes ist im Bebauungsplan für die Planstraße 6043 einschließlich Lärmschutzwall öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Für die Straßenbaumaßnahmen der Planstraße 6043 ist die Inanspruchnahme von Waldflächen im Mittelbereich des Bebauungsplangebietes sowie von Wiesen- und Brachflächen unumgänglich. Ein Ausgleich hierfür soll vor der Beseitigung des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes südlich der Brockhagener Straße, südwestlich entlang der Planstraße 6043, auf den stadteigenen Flurstück 1740 geschaffen werden. Der Bebauungsplan setzt daher entsprechenden Flächen Wald gemäß § 9 (1) Ziffer 18 b BauGB mit der Zweckbestimmung "Aufforstungsfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB" fest.

Die aufgrund der geplanten Verlängerung der Straße Südring verbleibende Restfläche ist insbesondere hinsichtlich der Flächengröße für eine landwirtschaftliche Nutzung langfristig nicht mehr geeignet. Dagegen sind die Teilflächen an der Winterstraße für eine Wohnbaunutzung (Straßenrandbebauung; geeignet, so daß hier eine Abrundung bzw. Ergänzung der vorhandenen Wohngebiete erfolgen kann. Für die Flächen zwischen diesem Neubaugebiet und der geplanten Verlängerung Südring ist eine Nutzung als Wald Ersatzaufforstung bzw. private Grünfläche vorgesehen (Eingriffs-Ausgleichsregelung). Gemäß § 8 a ff Bundesnaturschutzgesetz ist mit Wirkung 01.05.1993 bei Eingriffen in Natur- und Landschaft über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie evtl. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Abwägung der Belange im Bebauungsplan zu entscheiden.

Der Bebauungsplan enthält im Bereich südöstlich der Planstraße 6043 folgende Festsetzungen:

- Flächen für Wald (vorhandene Nutzung)
- Flächen für Wald mit der Zweckbestimmung Aufforstungsfläche
- Flächen für Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünanlage
- Einzelbestimmungen wie z. B. das Anpflanzen von überwiegend heimischen, standortgerechten Laubbäumen (z. B. Stieleichen).

Diese vorgenannten Planfestsetzungen sind getroffen worden, um planungsrechtlich zu erreichen, daß die Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft gemindert, ausgeglichen bzw. ersetzt werden (vgl. § 3 a Abs. 1 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz).

Nach Abwägung aller Belange muß unter Berücksichtigung der v. g. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den Belangen des Verkehrs der Vorrang gegenüber den Belangen der jetzigen Landschaft eingeräumt werden.

Alle anderen mit Bäumen bestandenen Flächen (Einzelbäume, Baumgruppen, Waldflächen) sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan derart berücksichtigt, daß ihr Bestand auch für die Zukunft gesichert ist. Nur in wenigen Einzelfällen ist durch die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen (geplante Verlängerung Südring) die Beseitigung von Einzelbäumen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Im Plangebiet befindet sich eine stadteigene Fläche, die z. Z. als Spiel- und Ballspielplatz durch die Kinder aus den angrenzenden Wohngebieten genutzt wird.

Die Straßenführung der Planstraße 6043 in Verbindung mit der vorgesehenen Ersatzaufforstungsfläche macht eine Verlegung dieser Spielplatzflächen unumgänglich.

Daher schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen neuen Kinderspielplatz bzw. Ballspielplatz in dem Bereich nordöstlich der Planstraße 6043 (Verlängerung Südring), zwischen der Planstraße 6051 und dem Mischgebiet an der Sommerstraße.

### 3.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler oder denkmalwürdige Objekte. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Deshalb werden Maßnahmen zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege nicht festgesetzt.

### 4. Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 7,09 Mio. DM.

Es ist davon auszugehen, daß ein Teil der Kosten durch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz NW an die Stadt zurückfließt.

#### Anmerkung:

In diesem Zusammenhang ist zu bemerken, daß im Hinblick auf künftige Eingriffe in das bestehende Tankstellengrundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Kosten durch Planungsschaden entstehen können (evtl. Umsetzeinbußen, Verlegung oder Neubaumaßnahmen der Betriebsgebäude), deren Höhe noch nicht zu übersehen ist (überschlägige Kostenschätzungen belaufen sich auf 1 bis 3 Millionen DM). In der Begründung zum Bebauungsplan sind daher unter Punkt 4. Kostenschätzung diese Kosten (Entschädigungen) nicht enthalten.

5. Erschließungsanlagen

Folgende Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet oder sollen als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden:

Gütersloher Straße, Brockhagener Straße (außer der anbaufreien Teilstrecke), Wiener Straße, Herbstweg sowie die Planstraßen Nrn. 6051 und 6053.

6. Bebauungsplan Nr. I/Q 3 "Wiener Straße"

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/Q 3 "Wiener Straße" (früher: "Meisenstraße") einschließlich der 1. Änderung für Grundstücksteilflächen zwischen Wiener Straße und Brockhagener Straße überlagert, da sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/B 41 "Westliche Verlängerung Südring", Teilplan 1, erfaßt werden.

  
Mausbach  
Beigeordneter

Bielefeld, 19.08.94