

## Anlage

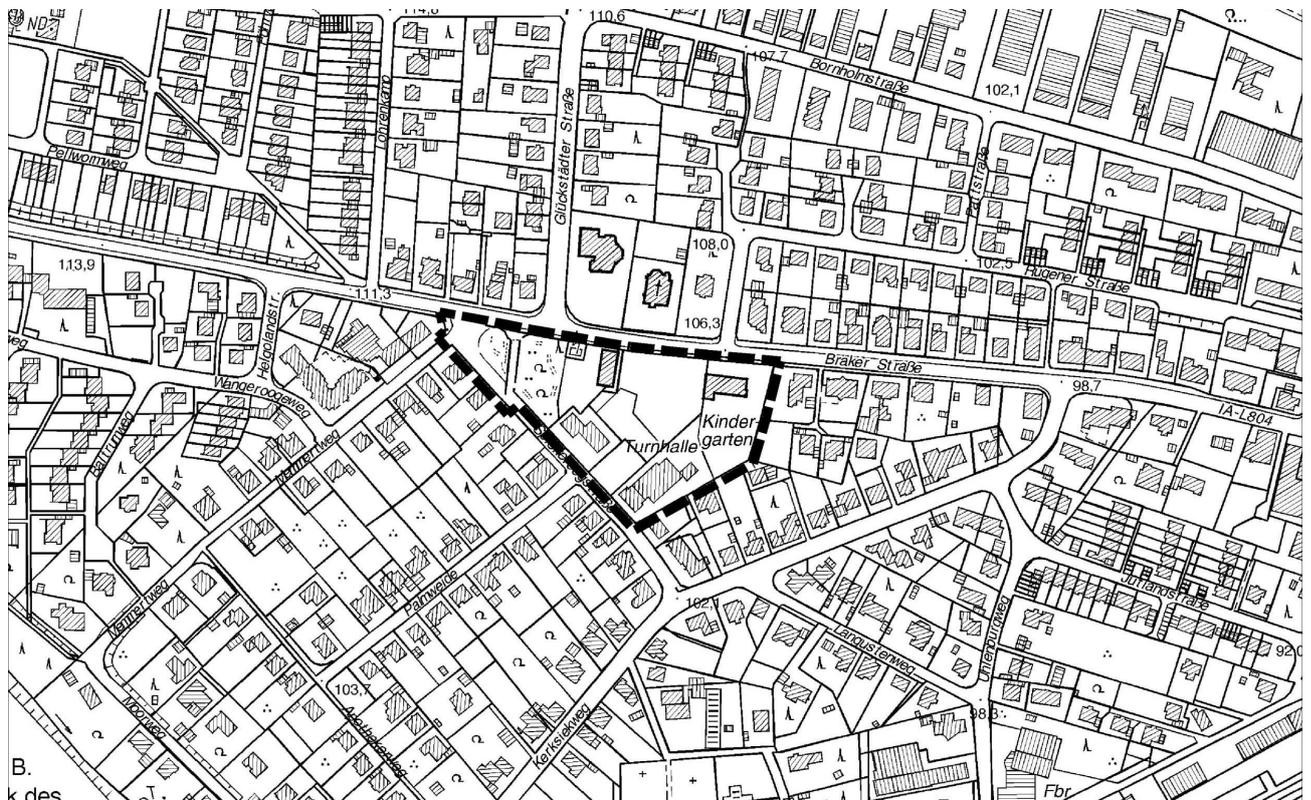
<b>B</b>	<b>Bebauungsplan Nr. III / Br 36</b> <b>„Spiekeroogstraße / Braker Straße“</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung</li></ul> <b>Aufstellungsbeschluss</b>
----------	---

# STADT BIELEFELD

## Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“

Stadtbezirk: Brake

Plangebiet: Teilfläche südlich der Braker Straße /  
nördlich der Spiekeroogstraße



### Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

Verfasser:  
Stadt Bielefeld  
Bauamt – Team 600.51

Drees & Huesmann · Planer

B 2

**Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld**

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Belange des Städtebaus</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>6</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	7
7.3	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	8
7.4	Gestalterische Aussagen	8
7.5	Flächen für die Versorgung	8
7.6	Grünflächen	8
7.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
7.8	Denkmalschutz	8
<b>8</b>	<b>Belange des Verkehrs</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
9.1	Trinkwasser / Löschwasser	9
9.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	9
9.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung, Entsorgung	9
<b>10</b>	<b>Belange der Umwelt</b>	<b>9</b>
10.1	Umweltprüfung	9
10.2	Natur- und Landschaftsschutz	10
10.3	Artenschutz	10
10.4	Immissionsschutz	10
10.5	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	14
10.6	Klimaschutz / Energieeffizienz	14
<b>11</b>	<b>Belange der sozialen Infrastruktur</b>	<b>14</b>
11.1	Kindergarten	14
11.2	Grundschule	15
11.3	Spielfläche	15
<b>12</b>	<b>Kosten</b>	<b>15</b>

## **1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ liegt innerhalb der Gemarkung Brake, Flur 5, und umfasst die Flurstücke 305, 555, 2001, 2002, 2403, 2585 tlw., 2590 tlw., 2629, 2630 und 2631.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt und hat eine Größe von rd. 1,48 ha.

## **2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ sind konkrete Bauwünsche innerhalb des Plangebietes sowie die Notwendigkeit von Anpassungen zeichnerischer Festsetzungen an die heutigen realen Nutzungen.

Nach dem Umzug der Grundschule an den Standort „Am Bohnenkamp“ ist die Zweckbestimmung dieser Fläche für Gemeinbedarf im Sinne einer schulischen Nutzung nicht mehr gegeben.

Da in dem Plangebiet kein Bedarf mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung einer Schule besteht, sollen die betroffenen Flurstücke einer anderen Nutzung zugeführt werden. Auf dem Grundstück an der Braker Straße ist eine Wohnanlage für integratives Wohnen – Wohnen für ältere Menschen, für Behinderte, für Menschen mit geringem und hohem Hilfebedarf sowie Demenzkranke und eine Erweiterung des bestehenden Kindergartens vorgesehen.

Bei der Planung handelt es sich um eine private Projektentwicklung. Obwohl ein konkretes Bauvorhaben Ursache für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist, kommt das Instrument eines Angebotsbebauungsplanes zur Anwendung. Dieses geschieht auch, um die bisherigen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne an die heutigen realen Nutzungen anzupassen.

Die Stadt Bielefeld macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche im Sinne des Standortentwicklungskonzeptes, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Schaffung für Wohnraum für integratives Wohnen – d.h. Wohnen für ältere Menschen, für Behinderte, etc.).

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (hier: integratives Wohnen – Wohnen für ältere Menschen, für Behinderte, für Menschen mit geringem und hohem Hilfebedarf sowie Demenzkranke).
- Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Erweiterung des Kindergartens mit 2 Gruppenräumen für die U3-Betreuung.

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes (ca. 14.800 m<sup>2</sup>) liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>; somit sind die Vorgaben nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB erfüllt.
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete / Europ. Vogelschutzgebiete) verbunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ überlagert und ersetzt einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III / Br 3 sowie vollständig den Bebauungsplan Nr. III / Br 29.

### **3 Situationsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortsteils Brake südlich der Braker Straße bzw. nördlich der Spiekeroogstraße.

Der Großteil des Plangebietes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes III / Br 3 mit „Flächen für den Gemeinbedarf“ und der Zweckbestimmung „Schule“. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beinhaltet auch Flächen südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“. Die Fläche des Parkes befindet sich tlw. im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / Br 3 mit der Festsetzung „Flächen für den Gemeinbedarf“. Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Wendehammer dargestellt, der sich bis in den Paul Husemann Park erstreckt. Dieser Wendehammer ist infolge des Ausbaus der Spiekeroogstraße und der Einmündung in die Braker Straße nicht mehr erforderlich. Für das Reihenhaus im südlichen Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. III / Br 29 Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aufgrund der Verlagerung der Grundschule von diesem Standort in das Gebäude der ehemaligen Hauptschule im Ortsteil Brake wird der Standort für die Grundschule innerhalb des Plangebietes nicht mehr benötigt und wurde bereits zum überwiegenden Teil abgerissen. Diese Fläche stellt sich heute teilweise als versiegelte / teilversiegelte Fläche, die überwiegend als Stellplatzfläche genutzt wird bzw. es hat sich eine Vegetation aus Beifuß und Gräsern entwickelt.

Der verbleibende Teilbereich des Gebäudes wurde anderen Nutzungen zugeführt (Kindergarten). In dem Gebäude sind neben der Einrichtung eines Kindergartens ein Heimatverein mit Heimatstube und eine Nutzung durch eine Chorgemeinschaft. Das Gebäude ist dreigeschossig, in Richtung Süden grenzt ein eingeschossiger überdachter Überstand an das Gebäude an. Die Sporthalle befindet sich südlich des Kindergartens an der Spiekeroogstraße. Hier findet vor allem Vereinssport statt. An die Sporthalle wurden in eingeschossiger Bauweise in zwei Bauabschnitten Umkleieräume und ein Vereinsheim angebaut. Das Ziegelsteingebäude im Norden des Plangebietes, das früher mal ein städtisches Gebäude war, wird heute als teilstationäre Tagespflegeeinrichtung für Behinderte und ältere Menschen genutzt. Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. III / Br 29 mit „Flächen für den Gemeinbedarf“ und der Zweckbestimmung „Schule“ widerspricht der tatsächlichen Nutzung für den oben beschriebenen Bereich.

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Reihenhaus mit 5 Einheiten. Der Zugang erfolgt von Norden, die Gärten sind nach Süden ausgerichtet. An der Spiekeroogstraße sind mehrere Stellplätze für die Reihenhäuser. Östlich dieser Häuser dient ein schmaler (ca. 1,50 m breiter) Fußweg zur Erschließung der Hauseingänge im Norden. Der innerhalb des Plangebietes befindliche Parkplatz wird zurzeit von Norden (Einfahrt östlich der Tagespflege) bzw. durch eine schmale Zufahrt westlich der Sporthalle erschlossen.

Der Paul Husemann Park liegt im westlichen Plangebiet. Der Park ist mit Rasenflächen und Baumgruppen, die Wege sind mit Schotter angelegt. Im östlichen Bereich befinden sich einige Spielgeräte (Tischtennisplatte, Sandkasten, Wipptier). Direkt nördlich an der Braker Straße zwischen dem Park und der Tagespflege steht ein Gebäude für die Stromversorgung (Trafo). Der Memmertweg und die Spiekeroogstraße münden gemeinsam in die Braker Straße. Zur besseren Überquerung des Memmertweges / Spiekeroogstraße für Fußgänger und Radfahrer wurde eine Verkehrsinsel mit tektonischen Streifen für Sehbehinderte ebenerdig angelegt. In dem direkten Umfeld des Plangebietes sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen. Nördlich des Plangebietes ist eine Kirche. Eine Fußgängerampel befindet sich an der Braker Straße in Höhe der Kirche bzw. in Höhe des Grundstückes Braker Straße Nr. 111.

#### **4 Raumordnung und Landesplanung**

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

#### **5 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Sporthalle“ dargestellt. Nördlich des Plangebietes ist Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche dargestellt, die sonstige Darstellung um das Plangebiet ist Wohnbaufläche.

Die Darstellung im Plangebiet entspricht nicht den aktuellen Gegebenheiten bzw. dem Planungsziel.

Die Schulnutzung wurde bereits vor mehreren Jahren aufgegeben. Die Sporthalle befindet sich im Südosten des Plangebietes an der Spiekeroogstraße. Im westlichen Bereich des Plangebietes ist ein Park / öffentliche Grünfläche.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (von „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule und Sporthalle“ in „Wohnbaufläche“ bzw. „Grünfläche“ sowie im verbleibenden Teil der Gemeinbedarfsnutzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Soziale und sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“).

#### **6 Belange des Städtebaus**

Ein Projekt- / Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Grundstück an der Braker Straße Nr. 111 eine Wohnanlage mit 38 Wohneinheiten (47 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche) zuzgl. 1 Gästewohnung zu errichten, die auch als Verhinderungspflege / Kurzzeitpflege genutzt werden kann. Vorgesehen ist, dass die Wohnungen an ältere Menschen, an Behinderte, an Menschen mit geringem und hohem Hilfebedarf sowie Demenzzranke vermietet werden. Des Weiteren sind Räumlichkeiten für einen Bewohnertreff mit Quartiersbezug und Räume zur Erweiterung des Kindergartens Braker Straße Nr. 109 um zwei U3-Gruppen geplant. Die gesamte Anlage ist barrierefrei konzipiert.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Straßenbebauung - insbesondere des ehemaligen Schulgebäudes und Beibehaltung deren Maßstäblichkeit - entsteht an der Braker Straße ein 4-geschossiger Baukörper, der das Gelände nach Norden hin abschirmt. Durch die Weiterführung des Baukörpers in die Tiefe des Geländes wird die Anlage nach Westen gefasst

und bindet den südlichen Baukörper ein. Durch diese Gebäudegliederung wird ein eigenständiges bauliches Ensemble geschaffen.

In dem Knotenpunkt und Übergang vom öffentlichen zum halböffentlichen Raum befindet sich im Erdgeschoss an der Ecke zur Braker Straße ein Bewohnertreff mit angrenzender Servicestation. Die direkte Anbindung an den Hof ermöglicht, Aktivitäten auch in den Außenbereich zu verlagern.

Der Baukörper an der Braker Straße beherbergt im EG und 1. OG die beiden neuen U3-Gruppen des Kindergartens; sie werden direkt über das bestehende Kindergarten-Gebäude erschlossen und bilden so eine funktionierende Einheit. Das bisherige Außengelände des Kindergartens wird durch Aktivierung des Bestandstreppenhauses auch durch die neuen Gruppen mit benutzt.

Alle weiteren Gebäudeflächen dienen zu Wohnzwecken, sämtliche Wohnungen orientieren sich in den Grünbereich nach Süden, Westen bzw. Südosten und werden durch vorgelagerte Laubengänge erschlossen. Die Vertikalerschließung erfolgt in den Knotenpunkten Braker Straße und Parkplatz.

Die Freiflächen erhalten durch die Hofstruktur eine hohe Aufenthaltsqualität und laden nicht nur die Bewohner zum Verweilen ein. Dieses wird zudem durch die Integration des Kirchweges auf dem Gelände unterstützt und schafft so eine Einbindung der Anlage in das Wegenetz der Umgebung. Von der Spiekeroogstraße / Einmündung „Palmweide“ aus ist in Richtung Braker Straße / Kirche über den ehemaligen Schulhof eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer gegeben, welche auch bei einer Umsetzung der Planung erhalten bleiben soll.

Der Park, die Tagespflegeeinrichtung, die Reihenhäuser und die Außenanlage sowie das Gebäude des Kindergartens werden in ihrem Bestand nicht verändert.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen folgende Festsetzungen getroffen werden.

## **7 Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den Standort des bestehenden Kindergartens und der Sporthalle und der anderen öffentlichen Nutzungen erfolgt die Festsetzung „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Soziale und sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ gem. § 9 (1) Ziffer 5 BauGB. Mit dieser Zweckbestimmung sind sowohl die Nutzung durch einen Kindergarten als auch die durch einen Heimatverein, eines Chores sowie ähnliche Nutzungen zulässig. Zusätzlich sind Nutzungen für Sport z.B. für Vereinssport möglich.

Die Festsetzung des überwiegenden Plangebietes erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.

Danach sollen nach BauNVO die Nutzungen

- Wohngebäude,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- zulässig sein, während die Nutzungen
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe sowie

- Tankstellen ausgeschlossen werden sollen.

Mit den Nutzungsarten sollen ausschließlich die Wohnnutzung und die in diesem Bereich möglichen Wohnfolgeeinrichtungen zulässig werden. Zu den Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Die beabsichtigte Nutzung ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes grundsätzlich ohne Einschränkung zulässig. Dieses kann ein durch eine der Wohlfahrt dienende Stelle errichtetes Wohngebäude sein, das aus sozialen Gründen der Betreuung und Pflege von Menschen dient. Wenn die Personen / Bewohner gewillt und in der Lage sind, ein eigen gestaltetes Leben in häuslicher Umgebung i.S. des Begriffes „Wohnen in dauerhafter Weise (Häuslichkeit)“ auszuführen, ist die Nutzung als Wohngebäude ohne Einschränkung in einem Wohngebiet zulässig.

Bei dem Vorhaben Braker Straße Nr. 111 sind zwei Kindergartengruppen in einem Wohngebäude geplant. Eine Ausweisung des Teilgrundstückes mit der Festsetzung „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist nicht gewollt, da im ab dem 2. OG Wohnen vorgesehen ist. Da ein Kindergarten auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, wird an dieser Stelle Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Andere Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um einen durch das Änderungsgebiet ggf. verursachten Zu- und Abgangsverkehr zu minimieren. Dieses gilt dem Schutz der umgebenen Wohnbebauung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsflächen, die den Charakter von Anliegerstraßen haben.

Innerhalb des Gebietes sollen Räume für freie Berufe deshalb auch nur in dem sich aus § 13 BauNVO ergebenden untergeordneten Umfang zulässig sein.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Gebäude an der Braker Straße Nr. 111 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit sind in offener Bauweise Baukörper über 50 m Länge unter Einhaltung des Grenzabstandes zulässig. Dieses ist notwendig, da die einzelnen Gebäudeabschnitte miteinander verbunden sind.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung ist eine maximale Viergeschossigkeit beabsichtigt. Abweichend dazu ist das südliche Teilgrundstück, bei dem eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt wird. Dabei soll die Höhenentwicklung der Flachdachbebauung - durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von der baulichen Anlage überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl), wird in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,3 festgesetzt.

Mit der geringfügigen Erhöhung der Geschossflächenzahl anstatt der Obergrenze von 1,2 gem. § 17 (1) BauNVO wird bei dem innerörtlichen Standort im Hinblick auf eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit dieses ehemals baulich genutzten Grundstückes entsprochen.

Die bei einer Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl im Rahmen der Zulässigkeit für ein Allgemeines Wohngebiet zu berücksichtigenden Voraussetzungen entsprechend § 17 (2) BauNVO werden gewahrt. Vor dem Hintergrund einer dem Grunde nach innerörtlichen Wohnnutzung mit dem Anspruch an eine verdichtete Bebauung kommt es mit der erhöhten Geschossflächenzahl weiterhin zu keiner Beeinträchtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Zudem werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und ausschließlich eine Bebauung / Nutzung ohne für das Umfeld nachteilige Emissionen vorgesehen. Die Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs kann ebenso weiterhin gewährleistet werden, da das Planvorhaben wie bereits heute weiterhin an die umgebenden

Verkehrsflächen angeschlossen werden wird und mit Wohnungen für ältere Menschen und Behinderte kein unverhältnismäßig hohes grundstücksbezogenes Verkehrsaufkommens zu erwarten ist.

Für die Tagespflegeeinrichtung an der Braker Straße Nr. 115 und die Wohnhäuser an der Spiekeroogstraße werden die maximale Firsthöhe und maximal 2 Vollgeschosse in einer offenen Bauweise festgesetzt sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8. Für die Wohnhäuser an der Spiekeroogstraße erfolgt weiterhin die Festsetzung Doppelhäuser und Hausgruppen. Die Festsetzungen der Bestandsgebäude erfolgen in Anlehnung an die tatsächliche Bauweise. Eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze bzw. deren Zufahrten gemäß § 19 (4) BauNVO ist für das gesamte Allgemeine Wohngebiet zulässig.

### **7.3 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in Abhängigkeit zu der Festsetzung der Maximalgeschossigkeit und der zulässigen Dachform / -neigung mit einer Gebäudehöhe von 12,50 m bei dem Gebäude Braker Straße Nr. 111 bzw. 9,50 m im südlichen Bereich festgesetzt; ferner eine Firsthöhe von 13,00 m für die Tagespflegeeinrichtung an der Braker Straße Nr. 115 und 12,00 m für die südlichen Wohngebäude. Dabei ist eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen o.ä. zulässig.

### **7.4 Gestalterische Aussagen**

Baugestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW werden auf die Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung beschränkt. Für das Gebäude, das als Tagespflege / Braker Straße Nr. 115 genutzt wird, und die Wohngebäude an der Spiekeroogstraße werden Satteldächer mit 38 bis 45° Dachneigung festgesetzt.

Für die Gebäude des bestehenden Kindergartens und der Sporthalle mit der Festsetzung „Flächen für den Gemeinbedarf“ werden im weiteren Verfahren gestalterische Festsetzungen erfolgen.

### **7.5 Flächen für die Versorgung**

Innerhalb des Plangebietes wird eine Fläche für die Versorgung festgesetzt. Das Gebäude für die Elektrizität (Trafo) existiert bereits.

### **7.6 Grünflächen**

Der Paul Husemann Park wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz festgesetzt. Damit wird die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. III / Br 3 mit „Flächen für den Gemeinbedarf“ aufgehoben, die tatsächliche Nutzung als Park, der frei zugänglich für die Öffentlichkeit ist, bleibt erhalten.

### **7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Innerhalb des Plangebietes werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadt Bielefeld und der Stadtwerke Bielefeld GmbH) festgesetzt. Des Weiteren wird, angelehnt an den ehem. Kirchweg eine Nord-Süd-Querung des Gebietes für Fußgänger durch die Festsetzung einer mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche festgesetzt.

### **7.8 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

## **8 Belange des Verkehrs**

Von der Planung sind öffentliche Verkehrsflächen betroffen. In dem Bebauungsplan Nr. III / Br 3 ist ein Wendehammer festgesetzt, ausgebaut wurde jedoch ein Anschluss der Spiekeroogstraße mit dem Memmertweg zur Braker Straße. Mit dem Bebauungsplan Nr. III / Br 36 wird der heutige Ausbau der Straßenführung festgesetzt.

Das Plangebiet wird von der Braker Straße im Norden und der Spiekeroogstraße im Süden erschlossen. In dem Gebiet selbst sind die notwendigen Stellplätze im Südwesten am Rande des Grundstückes Braker Straße Nr. 111 bzw. westlich der Sporthalle auf besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Flächen für Stellplätze werden in dem Bebauungsplan festgesetzt.

Belange des ruhenden Individualverkehrs im öffentlichen Straßenraum sind durch die Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet ist mit der Bushaltestelle „Brake Kirche“ in der Braker Straße direkt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Belange des Rad- und Fußverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen.

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

### **9.1 Trinkwasser / Löschwasser**

Das Plangebiet ist nach heutigem Kenntnisstand an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden.

Durch die Vorhabenplanung ergibt sich im Mittel ein Anspruch von 48 m<sup>3</sup>/h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind. Der Mindestlöschbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr. Für Wohngebiete mittlerer Dichte, darunter fällt das Vorhaben sowie die Umgebungsbebauung, wird der Mindestbedarf bei 48 m<sup>3</sup>/h bzw. bei 96 m<sup>3</sup>/h gesehen. Diese Mengen können über das vorhandene Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

### **9.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Entsorgungsnetz.

Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Kapazitäten der Entwässerungsleitungen und Anlagen.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Es besteht grundsätzlich keine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG), da das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

### **9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Entsorgung**

Das Plangebiet kann mit Elektrizität versorgt werden.

Die örtliche Situation gibt eine Energieversorgung über Gas vor. Eine Anbindung an das bereits vorhandene Gasleitungsnetz ist möglich. Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.

Das Plangebiet kann durch die städtische Abfallentsorgung angefahren werden.

## **10 Belange der Umwelt**

### **10.1 Umweltprüfung**

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

### **10.2 Natur- und Landschaftsschutz**

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

### **10.3 Artenschutz**

Das Plangebiet ist insgesamt als urbaner Lebensraum einzustufen. Daher sind die planungsrelevanten Arten des Lebensraumtypes „Garten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ zu betrachten.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen (Parkanlage bleibt erhalten, Bäume im Zusammenhang mit der versiegelten Fläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche bleiben erhalten) keine hohe Bedeutung. Diese Strukturen werden nur von häufig vorkommenden Tierarten genutzt, die als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.

Ein Vorkommen von Amphibien ist wegen des Fehlens von Laichhabitaten, das Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund des Mangels an geeigneten Lebensraumstrukturen auszuschließen. Die Fläche kann als Fortpflanzungshabitat für o.g. Arten ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes sowie der Nutzung kann eine Brut von planungsrelevanten Wiesenvögeln und Vögeln, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, auf der Fläche ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Tatsache, dass im Plangebiet Altbaumbestand mit Baumhöhlen vorhanden ist, sind Fledermausarten und Vogelarten, die Baumhöhlen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten benötigen, potenziell betroffen. Da im Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten für Vogelarten vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass durch eine Beseitigung des Gehölzbestandes (ein Baumstandort im Norden des Plangebietes östlich der Tagespflegeeinrichtung) außerhalb der Brutzeit der Verbotstatbestand der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht erfüllt wird. Aus diesem Grund wird eine Bebauung der Flächen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führen.

Voraussetzung ist, dass bei der Beseitigung des Baumes durch einen Fachkundigen geprüft wird, ob Fledermäuse den Baum als Quartier nutzen.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen wird, ist ebenfalls zu verneinen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Bebauung und unterlag bisher schon

der menschlichen Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die bauliche Nachverdichtung nicht zu erheblichen Störungen führen werden.

Auch ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist zu verneinen.

Im Zusammenhang mit der Bebauung kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen würden. Dieses auch, da in einem Umkreis von 1,5 km keine planungsrelevante Arten kartiert (@-infos-Informationssystem, Stand 10.05.2012) wurden.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird daher nicht erarbeitet.

#### **10.4 Immissionsschutz**

##### Gewerbelärm

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch nicht störende Nutzungen geprägt. Immissionen durch Gewerbebetriebe liegen nicht vor.

Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Wohngebietes allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten. Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus. Vielmehr wird durch die wohnbezogene Nachnutzung eine geeignete Ergänzung zu den benachbarten Nutzungen geschaffen.

##### Straßenverkehrslärm

Bzgl. des Straßenverkehrslärms ist die Braker Straße L 804 (nördlich des Plangebietes) zu berücksichtigen. Entlang der Braker Straße ist mit einem Lärmpegel zu rechnen, der über den von einem Allgemeinen Wohngebiet und evtl. über den von einem Mischgebiet liegen könnte. Die Pegel der Verkehrsgeräusche weisen insbesondere entlang der Braker Straße einen belästigenden Charakter auf.

Im Inneren des Plangebietes sind gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches gegeben. Dort werden Wohngebietswerte voraussichtlich eingehalten.

Nachfolgend wird die Standortwahl sowie die Festsetzung der zu treffenden Schutzmaßnahmen erläutert, wobei folgende Vorgehensweise für die Planung und die Einbindung der Belange des Immissionsschutzes gewählt wurde:

##### a) Standortwahl für eine Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um eine Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie die Schaffung eines innenstadtnahen Wohnstandortes. Der Standort zwischen einem Kindergarten und einem Gebäude für Tagespflege bietet sich für die Entwicklung als Wohnbaufläche für integratives Wohnen (Wohnen für ältere Menschen, für Behinderte, für Menschen mit geringem und hohem Hilfebedarf sowie Demenzkranke) an, da eine Mischnutzung oder gar eine gewerbliche Nutzung nur sehr eingeschränkt und wenig wirtschaftlich an dem Standort etabliert werden könnte. Das ehemalige Schulgebäude wurde bereits abgerissen, geplant ist die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte zusammen mit einer integrativen Wohnanlage.

Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der anzunehmenden kritischen Verkehrslärmbelastung im Bereich der Braker Straße sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Das Umfeld ist geprägt durch eine Wohnbebauung und soziale Einrichtungen (Kindergarten, Tagespflegeeinrichtung) in offener Bauweise, die sich entlang der Braker Straße als straßenbegleitende Bebauung darstellt.

Da diese charakteristische straßenbegleitende Stellung der Gebäude nicht verändert werden

soll, ist ein deutliches „Zurücksetzen“ der künftigen Bebauung zur Sicherung größerer Abstände zur Straße / Lärmquelle nicht sinnvoll. Zudem würden hierdurch Nutzungsmöglichkeiten der rückwärtigen Grundstücksflächen eingeschränkt.

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist daher vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes mit seinen Bau- und Verkehrsflächen zu sehen.

Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gemäß § 1 (6) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Ziffer 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziffer 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 7)

eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem Standort getroffen worden, der bereits baulich genutzt war und sich in einem Umfeld mit Wohnbebauung und sozialen Einrichtungen wie Kindergarten und Tagespflege befindet.

Dabei spielen die in dieser Begründung aufgeführten Kriterien zur Nutzung des in Rede stehenden Plangebietes eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für eine Wohnbebauung / Erweiterung des Kindergartens an diesem Standort:

- Prinzip der Innenentwicklung (Nachverdichtung) an gewachsenem Standort,
- Vermeidung von Außenentwicklung mit dem Schutz von Natur und Landschaftsraum,
- Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig. Dabei ist zu konstatieren, dass eine Siedlungsentwicklung unter ausschließlicher Berücksichtigung der Orientierungswerte und der Grenzwerte der Verordnungen und Normen überwiegend nur in Bereichen mit erhöhten städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Aufwendungen möglich wäre.

Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine integrative Wohnanlage / Erweiterung des Kindergartens getroffen worden, da es gelingt, den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

#### b) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen im Falle einer ausbleibenden bzw. nicht genügenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung des vorhandenen emittierenden Verkehrsweges (bandartiger Emissionsort) nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist (Prinzip der straßenbegleitenden Bebauung).

Daher ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes geprüft worden, und zwar vor dem Hintergrund

- der städtebaulichen Verträglichkeit und
- der stadtwirtschaftlichen Erheblichkeit.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walls oder einer Wand müssten an der Emissionsquelle angebracht werden. Aktive Maßnahmen wie die Errichtung von Wällen oder Wänden sind aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht abzulehnen, da hiermit das stadtgestalterische Leitbild einer straßenraumbegleitenden Bebauung aufgegeben werden müsste und die Ortsbebauung zukünftig hinter einer Wand bzw. einem Wall verschwinden müsste.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen z. B. durch die Anordnung von Lärmschutzwänden, -wällen oder baulichen Einrichtungen sind ortsuntypisch und würden somit den Planungszielen entgegenstehen.

Aktiver Lärmschutz (Wand oder Wall) kann im vorliegenden Fall wegen der Höhe der geplanten Objekte (3-geschossig mit einem Staffelgeschoss), der räumlichen Enge und der städtebaulichen Anmutung keine Lösung sein. Bei einem zu schützenden 1. Obergeschoss müsste die Höhe der Lärmschutzmaßnahmen ca. 5 m betragen. Ein Lärmschutzwand in dieser Höhe würde einen Großteil der eigentlich zu schützenden Fläche verbrauchen und würde in der hier gegebenen Lage erfahrungsgemäß i.d.R. als städtebaulich unverträglich eingestuft werden. Somit lässt sich durch aktive Schallschutzmaßnahmen in einer städtebaulich verträglichen Höhe keine Reduzierung der Verkehrsgläusche erreichen.

Aus stadtplanerischer Sicht sind im Übrigen nur passive Lärmschutzmaßnahmen für zulässige Wohnnutzungen entlang der Braker Straße geeignet, um den erforderlichen Lärmschutz für gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Für die neue Bebauung ist ein Baukörper entlang der Braker Straße vorgesehen, der sich als Winkel in den rückwärtigen Planbereich erstreckt.

Mit der Lärm abschirmenden Bebauung wird die Straßenverkehrslärmbelastung für den Innenbereich des Plangebietes dadurch ausreichend Rechnung getragen. Dem Grunde nach löst die Bauleitplanung hier keinen neuen Immissionskonflikt aus.

Die Bebauung an der Braker Straße ist dabei aber aus Sicht des Immissionsschutzes keine notwendige bauliche Maßnahme zur Verbesserung des Lärmschutzes und gilt somit nicht als Voraussetzung für die Neubebauung in dem Innenbereich des Plangebietes. Die Schallschattenwirkung und Wohnqualität des Innenbereiches wird hierdurch aber deutlich verbessert.

#### c) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden passiven Schutzmaßnahmen im Falle ausbleibender bzw. nicht genügender aktiver Schutzmaßnahmen

Es wurde dargestellt, dass der aktive Schallschutz aus Gründen des Städtebaus, der Stadtwirtschaftlichkeit und der Stadtgestaltung hier nicht zur Ausführung kommen soll.

Aus stadtplanerischer Sicht sind im Übrigen nur passive Lärmschutzmaßnahmen für heute bereits vorhandene und künftig zulässige Wohnnutzungen und sonstige soziale Nutzungen entlang der Braker Straße geeignet, um den erforderlichen Lärmschutz für gesunde Wohnverhältnisse zu erbringen.

Um eine weitgehende Konfliktlösung bzgl. der Verkehrslärmbelastung für schutzwürdige Wohn- und Schlafräume entlang der Braker Straße zu erzielen, werden hierzu passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schalldämmmaße und Grundrissausrichtung) im weiteren Verfahren im Plan festgesetzt.

#### Stellplatzlärm

In dem Plangebiet sind Flächen für Stellplätze vorgesehen. Diese Stellplätze sollen ausschließlich privat und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zur Verfügung stehen.

Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in Wohngebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden "Alltagserscheinungen" und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme.

In dem Bereich in der Mitte des Plangebietes sind ggf. aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Abschirmungen / Einhausungen sinnvoll. Dabei sind z.B. Carports rückseitig geschlossen auszuführen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass solche Carports entlang einer Grundstücksgrenze nicht länger als 9,0 m sein dürfen.

#### Luftreinhaltung

Aufgrund der geringen Klimaempfindlichkeit des Plangebietes und der Lage des Planbereiches im Innenbereich wird das Planvorhaben die stadtklimatische Situation nicht wesentlich benachteiligen.

Problematische PM<sub>10</sub>- und NO<sub>2</sub> - Belastungen sind nicht bekannt. Eine Berücksichtigung der 22. bzw. 39. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchV) im Zusammenhang mit der Bauleitplanung mit der Abschätzung gesundheitlicher Risiken Straßen-relevanter-Schadstoffe (Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), Benzol, Feinstaub (PM<sub>10</sub>-Partikel) ist nach heutigem Kenntnisstand nicht notwendig.

### **10.5 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz**

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

Mit der Planung ist eine Innenentwicklung / Nachverdichtung / Brachflächenentwicklung mit einer integrativen Wohnanlage vorgesehen. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß der geplanten Wohnbebauung / integrative Wohnanlage / Erweiterung Kindergarten durch die festgesetzte Grundflächenzahl beschränkt.

Belange des Gewässerschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

### **10.6 Klimaschutz / Energieeffizienz**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 22.07.2011 wurden die Ziele des Klimaschutzes durch eine klimagerechte Stadtentwicklung als Gesetzesgrundlage aufgenommen. Dieses kann erreicht werden mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.

Die örtliche Situation gibt eine Energieversorgung über Gas vor. Eine Anbindung an das bereits vorhandene Gasleitungsnetz ist möglich. Derzeit wird geprüft, ob das Gebäude in der Qualität eines Passivhauses gebaut werden kann. Dabei könnten auch regenerative Energien zum Einsatz kommen. Das zukünftige Energiekonzept des Neubaus wird jedoch als selbständiges System angelegt werden und sieht eine Versorgung der umgebenden Gebäude nicht vor.

## **11 Belange der sozialen Infrastruktur**

### **11.1 Kindergarten**

Aufgrund des ab 01.08.2013 allgemein geltenden gesetzlichen Anspruches auf einen Betreuungsplatz in einer Tageseinrichtung oder in der Kindertagespflege ab dem 1. Lebensjahr, bei gleichzeitigem Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz in einer Kindertageseinrichtung ab dem 3. Lebensjahr besteht das Erfordernis, neue Kindertageseinrichtungen bis zu diesem Datum bezugsfertig hergestellt zu haben.

Um diesen Ansprüchen innerhalb der Sozialräume der Stadt Bielefeld zu genügen, sind die mögliche Anmietung vorhandener privater Räumlichkeiten, die Nutzung / der Umbau von vorhandenen städtischen Immobilien und der Ausbau von Gruppen an vorhandenen Einrichtungen ebenso geprüft worden, wie die Errichtung zusätzlicher Einrichtungen.

Der städtische Kindergarten „Braker Straße“ liegt innerhalb des Plangebietes. Für den Sozialraum Brake ergibt sich nach der Prüfung der Notwendigkeit die Erweiterung des bestehenden Kindergartens für zwei Gruppen. Vorgesehen ist eine Erweiterung dieses Kindergartens in einem Neubau, der eine Verbindung zu dem bestehendem Gebäude erhalten soll. In dem Verbindungselement zwischen Altbau und Anbau soll die Treppenanlage und der Aufzug integriert werden. In dem Neubau sollen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss jeweils ein neuer Gruppenraum mit Neben-, Schlaf-, Ruhe- und Personalräumen sowie sanitären Anlagen errichtet werden.

Für den Kindergarten ist ein Außenspielbereich vorhanden. Ob die Außenanlagen durch die Erweiterung durch zwei Gruppen noch vergrößert werden muss, wird im weiteren Verfahren geklärt.

### **11.2 Grundschule**

Die bestehende Grundschule an diesem Standort wurde bereits in den letzten Jahren aufgegeben, ein weiterer Bedarf für eine Grundschule wird innerhalb des Plangebietes nicht gesehen. Durch die neue Bebauung wird Wohnraum für ältere Menschen, für Behinderte, für Menschen mit geringem und hohem Hilfebedarf sowie Demenzkranke geschaffen.

Es ist vom Projektträger nicht vorgesehen, dass Familien in die neuen Wohnhäuser ziehen, so dass keine Auswirkungen auf die Schülerzahlen zu erwarten sind.

### **11.3 Spielfläche**

Die neue Bebauung löst keinen neuen Bedarf an einer zusätzlichen öffentlichen Spielfläche aus, da Wohnungen für ältere Menschen, für Behinderte, für Menschen mit geringem und hohem Hilfebedarf sowie Demenzkranke geplant sind. Der öffentliche Spielplatz innerhalb der Grünfläche / des Parkes bleibt erhalten.

## **12 Kosten**

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nicht. Von der Bauleitplanung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Bielefeld, im Mai 2012