

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	23.08.2012	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	04.09.2012	öffentlich

<b>Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)</b>	
<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/ Br 36 "Spiekeroogstraße/ Braker Straße" für eine Teilfläche südlich der Braker Straße/ nördlich der Spiekeroogstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB</b>  <b>- Stadtbezirk Heepen</b></p> <p><b>Information bzgl. einer Alternativplanung</b>  <b>Beschluss zum weiteren Vorgehen</b></p>	
<b>Betroffene Produktgruppe</b>	
11 09 02 Teilräumliche Planung	
<b>Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen</b>	
./.	
<b>Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan</b>	
./.	
<b>Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)</b>	
BV Heepen 21.06.2012 öff., StEA 03.07.2012 öff.: Aufstellungsbeschluss	
<b>Beschlussvorschlag:</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Erläuterungen zu der Alternativplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ für eine Teilfläche südlich der Braker Straße / nördlich der Spiekeroogstraße werden zur Kenntnis genommen und in die Gesamtabwägung einbezogen.</li> <li>2. Dem Vorschlag der Verwaltung zum weiteren Vorgehen wird gefolgt.</li> </ol>	
<b>Oborbürgermeister/Beigeordnete(r)</b>	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

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.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.07.2012 nach erfolgter Beratung in der Bezirksvertretung Heepen am 21.06.2012 für den Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekerooogstraße / Braker Straße“ den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Br 36 „Spiekerooogstraße / Braker Straße“ ist, dass in dem Plangebiet kein Bedarf mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung einer Schule besteht und die betroffenen Flurstücke einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen. 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, sowie ein Bewohnertreff und eine Gästewohnung geplant.

Des Weiteren sollen in dem Neubau zwei Gruppen des zu erweiternden Kindergartens in der Braker Straße 109 untergebracht werden. Damit wird der Forderung des Ausbaus an Kinderbetreuungsplätzen für die Gruppe U3 Rechnung getragen.

Der Neubau soll auf Grundlage des sogenannten „Bielefelder Modells“ geplant und errichtet werden. Das „Bielefelder Modell“ und damit planerisches Maß für das Verfahren ist der Neubau der oben beschriebenen Einrichtungen, welche an ein bestimmtes Raumprogramm mit einem entsprechenden Bauvolumen gebunden sind.

Die Bezirksvertretung Heepen hatte in Ergänzung der Beschlussvorlage am 21.06.2012 die Verwaltung darum gebeten, dass im weiteren Verfahren die Möglichkeit des Abrückens der Neubebauung von der Braker Straße untersucht wird.

Vor dem Hintergrund, den städtebaulichen Einfügetatbestand (gegenüber der zurückrückenden Altbebauung an der Braker Straße) und die Belange des ruhendes Verkehrs (insbesondere Haltemöglichkeiten für Eltern der KiGa-Gruppen) zu betrachten, wurde durch den Architekten Herrn Hoffjann eine Alternative erstellt (*vgl. Anlage*).

*Hinweis: Die Vorentwurfsüberlegungen zum Aufstellungsbeschluss sind zum besseren Vergleich ebenfalls beigefügt.*

Durch das Zurücksetzen des Hauptgebäudes (Neubau Kita) würde eine neue Gebäudeanordnung für das betreute Wohnen (rückwärtige Gebäude) erforderlich werden.

Im Folgenden werden die beiden Planungen bzgl. der Entscheidungskriterien betrachtet und jeweils durch eine zusammenfassende Betrachtung ausgewertet. Im Anschluss daran wird eine Empfehlung für die weitere Vorgehensweise gegeben (*vgl. Fazit.*).

## Städtebau

Die Braker Straße ist im Umfeld des Plangebietes überwiegend durch eine kleinteilige Altbebauung (nördliche und südliche Straßenseite) charakterisiert. Diese ist leicht zurückgesetzt und mit einem schmalen Vorgartenbereich errichtet worden.

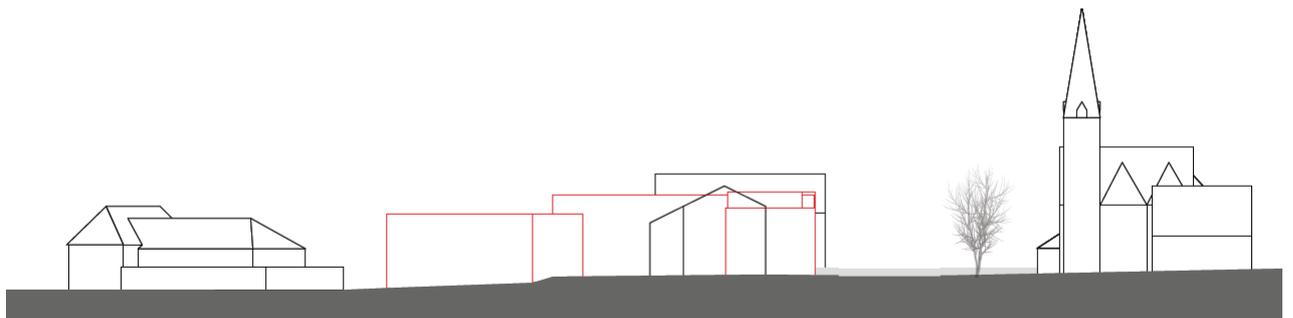
Ausreißer stellen hier die Einrichtung der Tagespflege (Hausnummer 115) und die Braker Str. 95 dar (Umkreis ca. 250 m), welche unmittelbar an der Grundstücksgrenze stehen.

Die Kirche, die Bestandsgebäude im Plangebiet (Tagespflege, Braker Str. 109) und die Neubauten befinden sich auf der Kuppe entlang der Braker Straße und stellen einen topographischen Hochpunkt in der Straßenführung dar.

Die **Ursprungsplanung** sieht eine straßenbegleitende Bebauung, nahe der Straßenbegrenzung der Braker Straße vor.



Darstellung der Raumkanten in der Ursprungsvariante, Stand: 23.07.2012, Grundlage: ALKIS, eigene Darstellung, Bäume nicht lagegenau



Schematischer Straßenquerschnitt „Ursprungsvariante“ (rot = Neubau), ohne Maßstab, Quelle: Hoffjann Architekten

Bei dieser Planungsvariante würde durch den Neubau eine städtebauliche Raumkante auf der Südseite und damit gegenüber der Freiflächen der evangelischen Kirche entstehen. Im Bereich der Kuppe würde durch die Einengung des Straßenraumes auf der südlichen Straßenseite eine Art „Torwirkung“ erreicht, welche den Fokus der Raumwahrnehmung in diesem Abschnitt der Braker Straße auf die Kirche, ihren Vorplatz und damit auf eines der prägnanten Bauwerke der Braker Straße richten würde (*Luftbild siehe Anlage*).

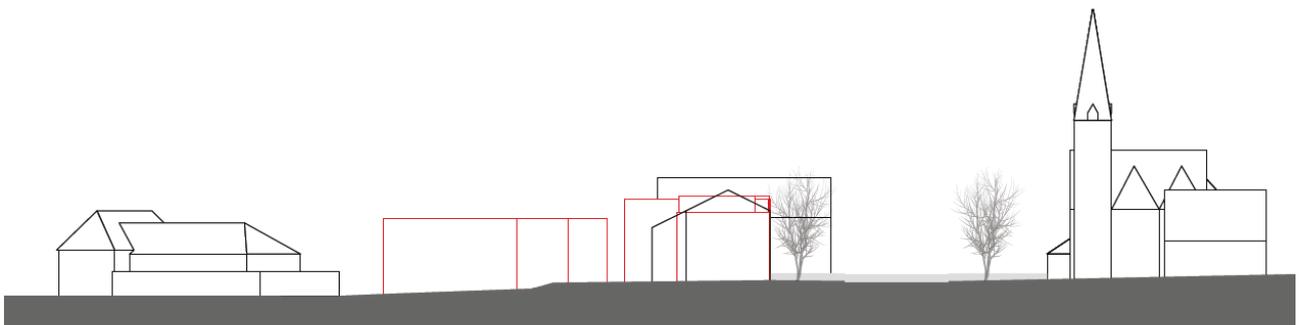
Bei der weiteren Entwicklung der gestalterischen Festsetzungen sollten unter anderem Regelungen zur Gestaltung des obersten 4. Geschosses erfolgen, mit dem Ziel, dass von der Braker Straße sichtbare, prägnante Bauvolumen in seiner Raumwahrnehmung zu mindern.

Die **Alternativplanung** sieht den Neubau in Fluchtlinie des bestehenden Gemeinschaftshauses (Braker Straße 109) und damit zurückgerückt vor. Der entstandene Freiraum nördlich des Gebäudes könnte durch Parkplätze und Baumpflanzungen genutzt werden. Die aus Osten kommende Baumreihe auf der südlichen Straßenseite würde über das Flurstück verlängert und dann durch das Gebäude der bestehenden Tagespflege (Hausnummer 115) beendet werden.

Damit würde dieser besondere Straßenabschnitt in Kuppenlage mit seinen Sonderbauten durch eine grüne Raumkante gefasst und aufgewertet werden. Die Viergeschossigkeit der Neubebauung kann durch die vorgestellte Baumkulisse gemildert werden.



Darstellung der Raumkanten in der Alternativplanung, Stand: 13.08.2012, Grundlage: ALKIS, eigene Darstellung, Bäume nicht lagegenau



Schematischer Straßenquerschnitt „Alternativplanung“ (rot = Neubau), ohne Maßstab, Quelle: Hoffmann Architekten

**Zusammenfassend** haben beide Varianten ihren eigenen Reiz, ohne dass aus Sicht der Verwaltung eine eindeutige Priorisierung ausgesprochen werden kann.

#### Erschließung / ruhender Verkehr

Die **Ursprungsplanung** sieht eine rückwärtige verkehrliche Erschließung und ca. 23 Stellplätze in Hinterlage (Andienung über die Spiekeroogstraße) vor.

Die **Alternativplanung** sieht - im Vergleich zur Ursprungsplanung - ein nach Süden gerücktes Frontgebäude an der Braker Straße vor. Der Abstand zur Straße entspricht hier dem der

Hausnummer 109 (ca. 9,5 m). Der neu geschaffene Abstand zur Braker Straße soll dann als Parkraum genutzt werden, um eine verkehrliche Erschließung von der Braker Straße zu ermöglichen. Hier könnten ca. 15 Stellplätze untergebracht werden.

Hierzu ist allerdings ergänzend anzumerken, dass hier von Senkrechtparkern entlang der Braker Straße ausgegangen wird. Aus verkehrssicherungstechnischen Aspekten ist diese Variante nicht vertretbar: Beim Ein-/ und Ausparken sind Fuß- und Radweg zu kreuzen.

Eine mögliche Variante zur Schaffung von Parkmöglichkeiten entlang der Braker Straße, bei gleicher Gebäudeanordnung gem. der Planungsalternative stellt das sogenannte „Blockparken“ dar. Hierbei würden mit 3 Zufahrten von der Braker Straße, jeweils 4 Stellplätze erreicht werden können; Der Fußweg entlang der Straße und eine Wegeverbindung entlang des Gebäude blieben erhalten. Mit dieser Variante würden ca. 12 Stellplätze geschaffen werden. Dieses stellt eine Minimierung des Parkplatzangebotes gegenüber der vorgelegten Alternativplanung um ca. 3 Stellplätze dar.

In der nachstehenden Übersicht sind die Anforderungen, bzw. die geplante Anzahl der Stellplätze dargestellt:

	<u>Ursprungsplanung</u>	<u>Alternativplanung</u>	<b>Soll-Zahlen</b>
Summe (dargestellt)/ bzw. Forderung	23	12 (15)	<b>ca. 30 und ?</b>

*Tabelle: Darstellung Stellplätze, eigene Darstellung*

Zusätzlich zu diesem durch die Neuplanungen ausgelösten Stellplatzbedarf von ca. 30 Stellplätzen ergeben sich im Plangebiet darüber hinaus noch weitere Stellplatzbedarfe für die bestehenden Nutzungen. Eine Klärung des Gesamtstellplatznachweises muss im weiteren Verfahren erfolgen.

**Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass die Alternativplanung im Vergleich zur Ursprungsplanung ein größeres Defizit an Stellplätzen darstellt. Diese könnten, bei Betrachtung der räumlichen Dichte auf dem Flurstück, aus fachlicher Sicht nur mittels einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Der Bau einer Tiefgarage bringt allerdings eine finanzielle Investition mit sich, die der potentielle Investor nicht bereit ist aufzubringen. Dementsprechend hat die Ursprungsplanung leichte Vorteile. Dabei ist aufgrund der rückwärtigen verkehrlichen Erschließung und der topographischen Besonderheiten des Geländes (stark abfallendes Gelände nach Süden) im weiteren Verfahren sicherzustellen, dass eine gute barrierefreie Anbindung der rückwärtigen Stellplatzanlage – insbesondere zum Kita-Eingang – erfolgt. Auch die fußläufige Erschließung sowie die Adresse „Braker Straße“ sollte architektonisch im weiteren Verfahren gestalterisch ablesbar und funktional gut gelöst werden.

### Immissionsschutz

Die in der **Alternativplanung** erfolgte Vergrößerung der Distanz der beiden straßennahen Baukörper an der Braker Straße ist aus Lärmschutzsicht prinzipiell sinnvoll. Die Gebäude befinden sich jedoch noch immer in einem Bereich, in welchem Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein werden.

Es wird davon ausgegangen, dass nur durch ein weiteres Abrücken um mindestens 2 m Richtung Süden Lärmschutzwerte erreicht werden würden, die einen Verzicht auf Lärmschutzmaßnahmen ermöglichen könnten.

Der im Bereich der zuvor geplanten Stellplatzflächen gelegene Gebäudetrakt einschließlich der nördlich anschließenden Hofsituation befindet sich im Vergleich zur Ursprungsplanung nun im Bereich einer erhöhten Lärmbelastung (bedingt durch seine Lage näher zur Braker Straße).

Der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss/ **Ursprungsplanung** ist bereits eine Argumentation hinsichtlich möglichen Lärmschutzmaßnahmen beigefügt (räumliche Trennung Emissions- und Immissionsort; aktive Lärmschutzmaßnahmen, passive Lärmschutzmaßnahmen). So heißt es dort zusammenfassend:

*„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.“ (vgl. Drucks.-Nr. 4245/2009-2014; Seite B 10 Punkt 10.4).*

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die genauen Anforderungen an den Lärmschutz im Rahmen des weiteren Verfahrens ermittelt, abgestimmt und abschließend konkretisiert werden.

**Zusammenfassend** lässt sich resümieren, dass die vorliegende Alternativplanung hinsichtlich des nördlichen Baukörpers günstiger als die Ursprungsplanung ist, die Distanz zur Straße aber als noch nicht ausreichend erachtet wird. Bezüglich der rückwärtigen Baukörperstellung ist die Alternativplanung ungünstiger als die ursprüngliche Planung.

In beiden Planungen sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Damit sind die Planungen hinsichtlich dieses Belanges aus Sicht der Verwaltung gleichwertig zu beurteilen.

### Freiraum

Ziel der **Ursprungsplanung** ist die Schaffung eines großen lärmabgewandten Außenraumes.

Die **Alternativplanung** hingegen sieht zwei kleinere lärmabgewandte Außenräume vor.

**Zusammenfassend** kann festgehalten werden, dass bei beiden Planungen eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner erreicht werden kann.

### Verschattung

Die Vorgaben für den Entwurf der **Alternativplanung** führen, im Vergleich zur **Ursprungsplanung**, zu einer anderen Gebäudestellung des nördlichen Wohntraktes. Es ergeben sich hieraus wahrscheinlich schlechtere Ausgangsbedingungen für die Belichtung des EG und 1. OG des südlichen Gebäuderiegels (Wohnnutzung).

**Zusammenfassend** ergeben sich damit leichte Vorteile der Ursprungsplanung.



## Fazit

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass beide Planungen realisierbar und annähernd gleichwertig sind. Die Ursprungsplanung kann durch die bessere Grundstücksausnutzung mehr Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachweisen.

Die Verwaltung schlägt daher abschließend vor, das Verfahren auf Basis der **Ursprungsplanung** fortzusetzen. Dabei sollte insbesondere berücksichtigt werden, dass die o. g. Anforderungen an die Erschließung berücksichtigt werden, sowie über gestalterische Festsetzungen die Prägnanz des obersten 4. Geschosses in seiner Wirkung gemindert wird.

Kähler  
Erster Beigeordneter

Bielefeld, den