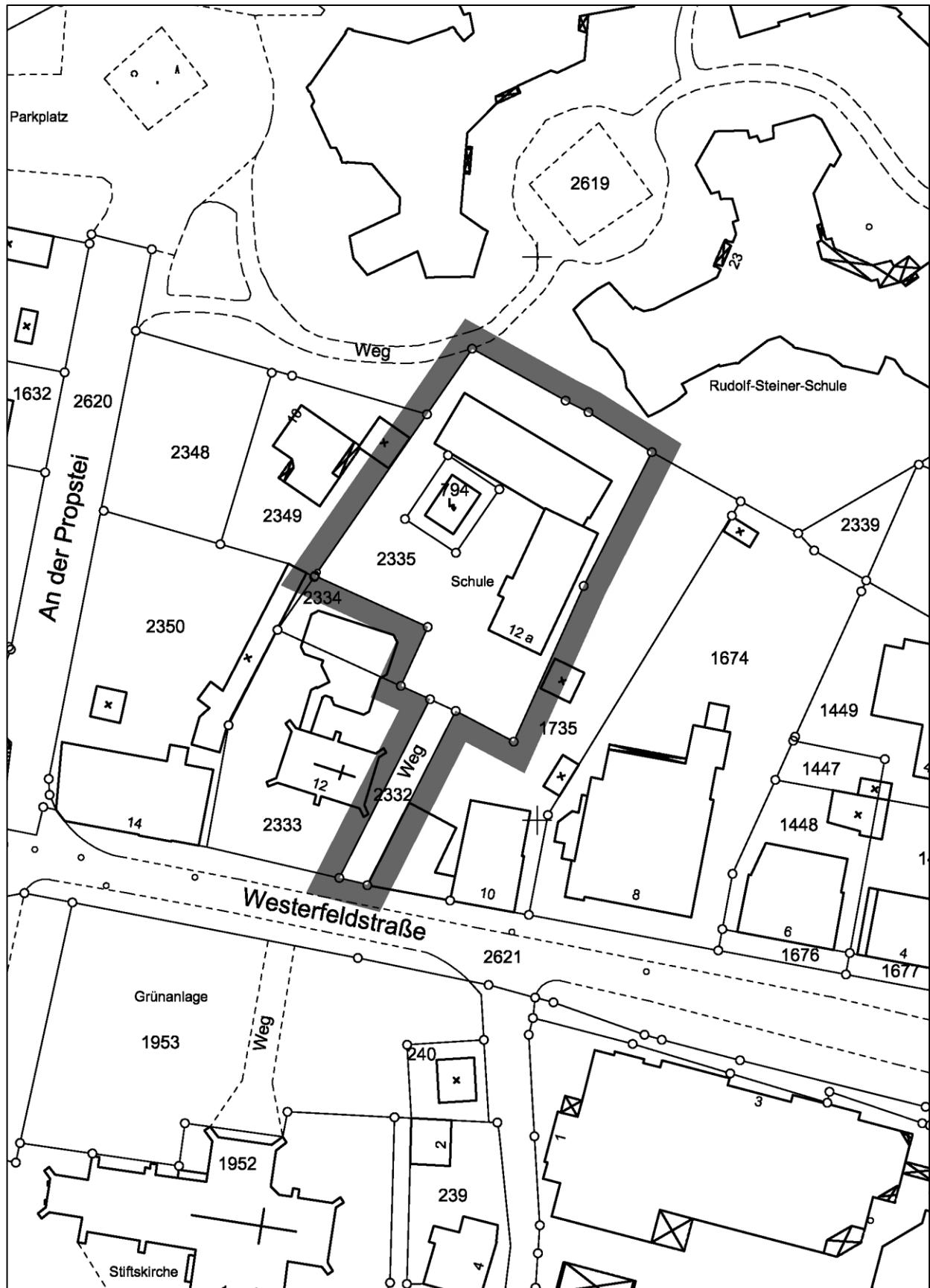


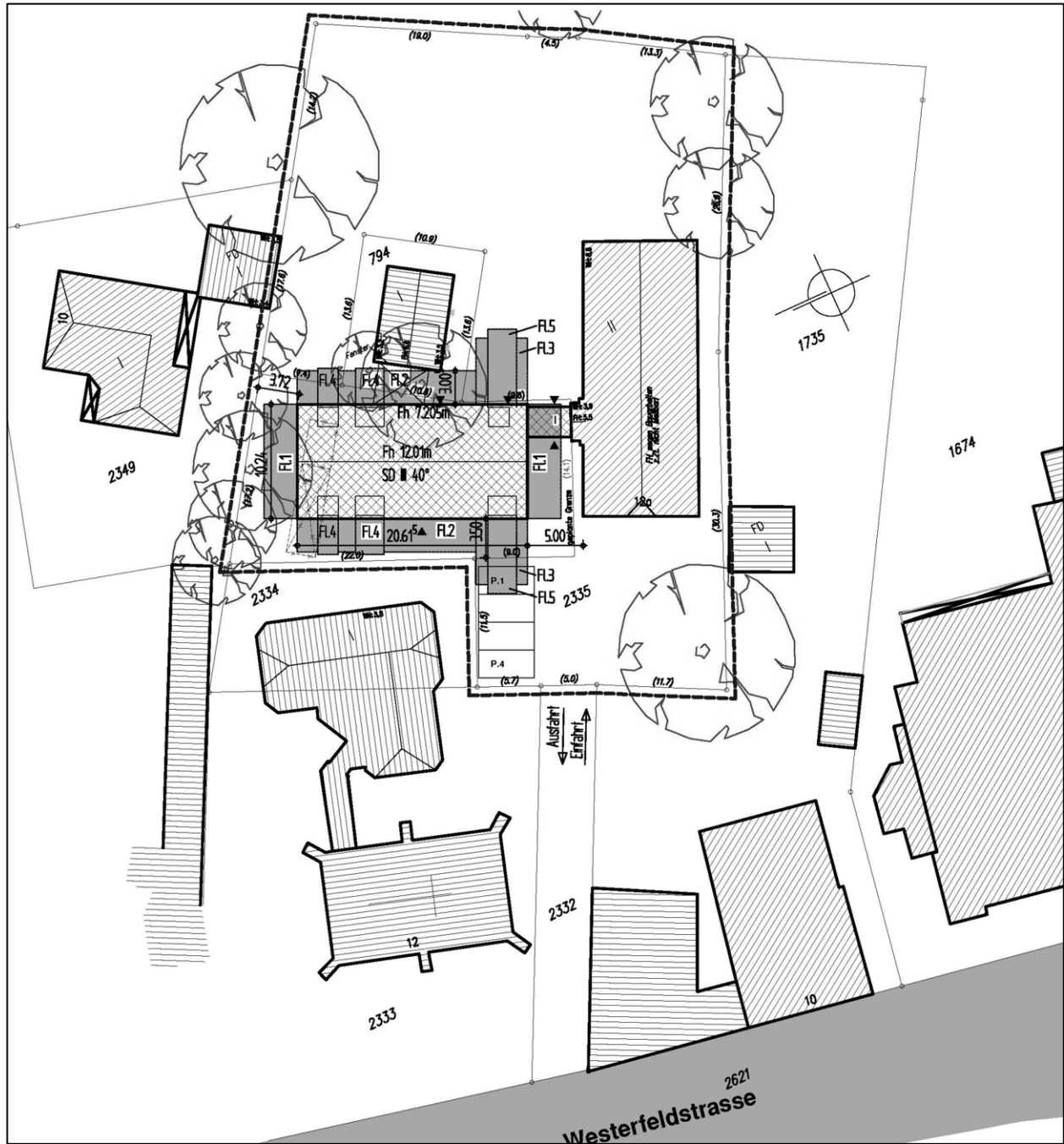
Anlage

A	Bebauungsplan Nr. II/2/19.04 „Kindertagesstätte nördlich der Westerfeldstraße“ Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB • Pläne zum Vorentwurf • Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit • Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
----------	---

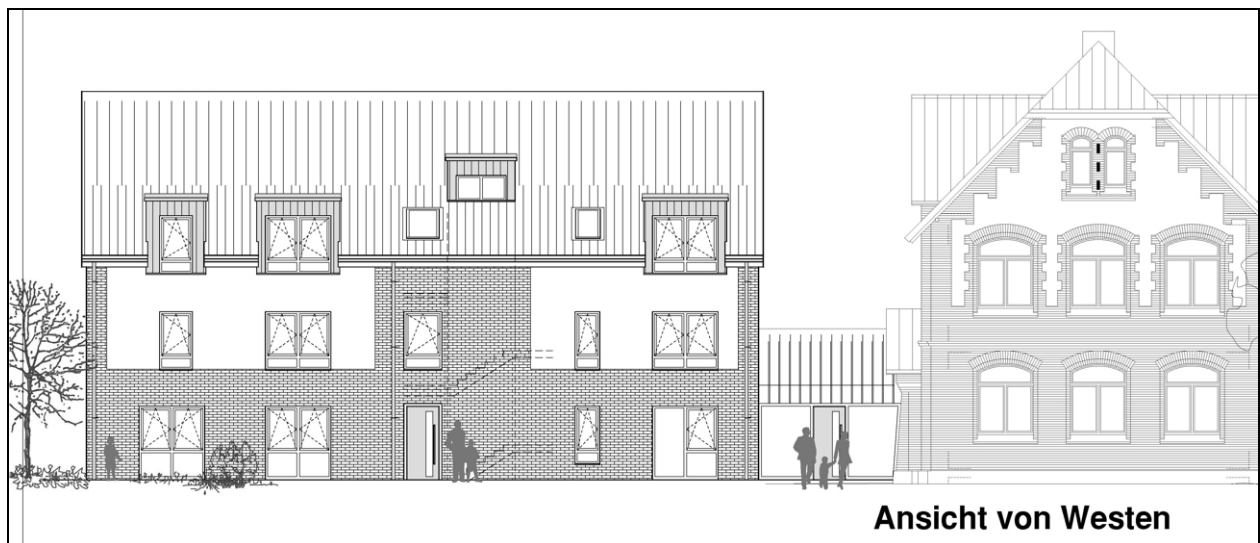
**Bebauungsplan-Vorentwurf Geltungsbereich,
Stand: Aufstellungsbeschluss
- ohne Maßstab -**



Bebauungsplan-Vorentwurf Lageplan,
Stand: Aufstellungsbeschluss
 - ohne Maßstab -



**Bebauungsplan-Vorentwurf Vorplanung Ansichten,
Stand: Aufstellungsbeschluss
- ohne Maßstab -**



1. Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 27.08.2012 bis einschließlich 31.08.2012 im Bauamt, Wilhelmstraße 3, Bielefeld eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 03.09.2012 in der Mensa der Martin-Niemöller-Gesamtschule, Apfelstraße 210, Bielefeld statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplans Nr. II/2/19.04 „Kindertagesstätte an der Westerfeldstraße“ sind im Rahmen der Erörterungsveranstaltung zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung folgende, nach Themenbereichen geordnete und mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgeführten Äußerungen vorgebracht worden.

1. Planungsalternativen

Gefragt wird, warum neu gebaut werden müsse und nicht zunächst nach Alternativen gesucht werde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es besteht in Bielefeld sowohl Bedarf sowohl nach Kinderbetreuungsplätzen als auch nach behindertengerechten und betreuten Wohnungen. Zu verweisen ist insbesondere auf den bevorstehenden Rechtsanspruch auf einen Kitaplatz für alle Kinder ab dem vollendeten ersten Lebensjahr. Das Plangebiet ist für die vorgesehenen Nutzungen aufgrund seiner zentralen Lage im Ortskern von Schildesche generell gut geeignet. Zudem können durch die Anbindung an eine bestehende Einrichtung Synergien genutzt und Kosten gespart werden.

2. Erschließung / Stellplätze

2.1 *Es wird gefragt, wie viele Stellplätze zukünftig benötigt werden und wie diese erschlossen werden sollen.*

2.2 *Es wird gefragt, ob die Zufahrt für das Vorhaben über die Westerfeldstraße erfolgen solle. Dieser Bereich sei eine große Gefahrenstelle, Schüler der angrenzenden Waldorfschule würden mit ihren Fahrrädern ziemlich schnell um die Ecken fahren.*

2.3 *Es erfolgt der Hinweis, dass der an Straße „An der Probstei“ der vorhandene Weg, der die Straße mit dem Grundstück verbindet, für eine Pkw-Erschließung zu schmal sei.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 2.1:

Die Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW sieht für Wohnheime für behinderte Menschen 1 Stellplatz je 10 – 17 Plätze, mindestens jedoch 3 Stellplätze vor. Bei dem konkreten Vorhaben handelt es sich jedoch nicht um ein Wohnheim, sondern um Apartments für Menschen mit Behinderungen, die im Regelfall nicht über einen eigenen Führerschein oder ein Auto verfügen. Für diese Art von Wohnen wird deshalb der Stellplatzschlüssel für „Sonstige Wohnheime“ angesetzt, der 1 Stellplatz je 2 – 5 Plätze, mindestens jedoch 2 Stellplätze vorschreibt. Für sonstige Wohnheime ist darüber hinaus ein 10%-iger Anteil für Besucherstellplätze vorzusehen. Hierfür ergäbe sich ein Bedarf von 0,2 Stellplätzen für Besucher.

Für die Kindertagesstätte sind gemäß der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW 1 Stellplatz je 20 – 30 Kinder, mindestens jedoch 2 Stellplätze erforderlich. Die Kindertagesstätte ist für etwa 60 Kinder vorgesehen, wodurch 2-3 Stellplätze nachzuweisen sind.

Insgesamt ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 4-5 Stellplätzen. Die notwendigen Stellplätze können im südlichen Teil des Grundstücks angelegt werden bzw. sind dort überwiegend bereits im Bestand vorhanden. Der Stellplatznachweis ist im Einzelnen Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Zu 2.2

Den Hol- und Bringverkehr der Kita soll nicht über die Westerfeldstraße, sondern über die Straße „An der Probstei“ abgewickelt werden. Von dort verläuft ein kurzer Fußweg zum Grundstück.

Die Erschließung der 4-5 notwendigen Stellplätze erfolgt weiterhin über die Westerfeldstraße. Schülerverkehr wird dort zukünftig nicht mehr stattfinden, weil die öffentlich nutzbare Wegeverbindung über das Grundstück aufgehoben werden soll. Die Waldorfschule ist über die Straße „An der Probstei“ in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet fußläufig gut zu erreichen, deshalb ist ein zusätzliches öffentliches Gehrecht im Plangebiet entbehrlich. Zudem ist auf dem Gelände einer Kindertagesstätte ein größtmöglicher Schutz der Kinder zu gewährleisten. Dem stünde eine öffentliche Zugänglichkeit des Grundstücks entgegen.

Der Verwaltung ist bewusst, dass der Einmündungsbereich der Zufahrt in die Westerfeldstraße ein schwieriger Punkt ist. Im weiteren Genehmigungsverfahren wird durch das Amt für Verkehr geprüft werden, inwieweit die Situation darüber hinaus entschärft werden kann.

Zu 2.3:

Eine auch für PKW nutzbare Grundstückszufahrt über die Straße „An der Probstei“ von Norden ist nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich, vgl. 2.2.

3. Geschossigkeit / Höhe

- 3.1 *Es wird gefragt, weshalb eine zweigeschossige Bebauung zugelassen werde, obgleich in der Vergangenheit nur eingeschossig gebaut werden durfte.*
- 3.2 *Es wird gefragt, wer über die zulässige Anzahl der Geschosse entscheide und wie lange das entsprechende Verfahren dauere.*
- 3.3 *Es wird nach der Höhe des geplanten Gebäudes gefragt.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 3.1:

Planungsrechtliche Festsetzungen werden geändert, wenn Festsetzungen als nicht mehr angemessen oder zeitgemäß empfunden werden. So ist auch für das betreffende Grundstück verfahren und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse daher erhöht worden.

Zu 3.2:

Wenn kein Bebauungsplan vorhanden ist, richtet sich die zulässige Anzahl der Vollgeschosse nach dem städtebaulichen Charakter der Umgebung, da sich ein Bauvorhaben in seine Umgebung einfügen muss. Die Entscheidung obliegt der Verwaltung. Über die Festsetzungen in Bebauungsplänen entscheiden die politischen Gremien und letztlich der Rat der Stadt Bielefeld. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans dauert erfahrungsgemäß mindestens ein bis zwei Jahre.

Zu 3.3:

Das geplante neue Gebäude bleibt niedriger als das zu erhaltende Bestandsgebäude der Schule. In dem Entwurf zur Offenlage ist für das neue Gebäude eine Firsthöhe von 12 m festgesetzt. Das Bestandsgebäude hat eine Firsthöhe von 14 m.

4. Abstandsflächen / bestehende Wegeverbindung von der Waldorfschule zur Westerfeldstraße

Es wird gefragt, wie groß die Abstandsflächen zu den westlichen Nachbargrundstücken sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Abstandsfläche zu dem westlichen Nachbargrundstück beträgt etwa 3,60 m.

5. Auswirkungen auf benachbarte Baudenkmale

Es wird die Frage gestellt, wie der geplante Neubau mit dem Schutz der benachbarten Baudenkmäler vereinbar sei. Die Planung werde für bedenklich gehalten, da Blickbeziehungen eingeschränkt würden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange wurden weder seitens des Bauamts, Abt. Stadtgestaltung und Denkmalschutz, noch seitens des Landschaftsverbands Westfalen-Lippe (LWL) denkmalpflegerische Bedenken gegen die Planung geäußert. Durch die rückwärtige Lage des Plangebiets ist zudem nicht erkennbar, dass hier Blickbeziehungen zu benachbarten Baudenkmalen beeinträchtigt werden könnten.

6. Auswirkungen auf den Spielplatz

Es wird eine Beeinträchtigung des neu angelegten Spielplatzes im Hofbereich der Kindertagesstätte befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgesehene Planung liegt außerhalb dieses Spielplatzes, eine Beeinträchtigung ist nicht zu befürchten.

7. Stellungnahme der Rechtsanwälte Ellermann v. Wiese Ellermann mit Vollmacht der Eigentümerin des Grundstücks An der Probstei 10, Schreiben vom 21.08.2012

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans sieht vor, die Umnutzung des bisherigen Schulgebäudes in eine Kindertagesstätte, ferner den Neubau eines zweigeschossigen Gebäudes mit ausgebautem Dachgeschoss und der Einrichtung von Kindergruppen sowie die Einrichtung von Wohnappartements für Menschen mit Behinderungen und überdies auch die Errichtung von besonderen Außenanlagen für die Kindertagesstätte.

Nach Prüfung vertreten die Einwender die Auffassung, dass durch diese Planänderung Normen, die dem Schutz der Allgemeinheit, aber auch dem Schutz der Mandantin und den anderen Anliegern dienen, durch die Änderung des Bebauungsplans verletzt werden.

Es wird hier unmittelbar in Art. 2 des Grundgesetzes eingegriffen, weil die geplante Bebauung die körperliche Unversehrtheit der Mandantin als Nachbarin verletzen wird.

Es ist allgemein anerkannt, dass insbesondere Immissionen eine Verletzung des Art. 2 Abs. 2 GG bewirken können.

Die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung hat grundsätzlich drittschützenden Charakter.

Nach Beurteilung der Einwender führt die Bebauungsplanänderung zu einer Gebietsverfremdung.

Zutreffend ist zwar, dass aufgrund des bisherigen Bebauungsplans die ehemalige Overbergschule als Waldorfschule benutzt werden konnte. Die zukünftige Nutzung als Kindertagesstätte in Verbindung mit Wohnraumerstellung ist jedoch eine wesentliche andere Nutzung, die der nicht entspricht, nicht einmal vergleichbar ist, der, die es bisher in der Overbergschule gegeben hat.

Die Schaffung von Mietwohnungen wird von der bisherigen Nutzung des Schulgebäudes nicht gedeckt. Das bedeutet, dass ein neues Nutzungskonzept geplant werden soll.

Die Einwender halten das Vorhaben für eine Gebietsverfremdung. Es soll eine intensive Nutzung über die bisherige Nutzung, die sonst auf die Schulzeit zeitlich beschränkt wird, zukünftig ganztägig erfolgen. Es werden insbesondere Nutzungen außerhalb des Gebäudes stattfinden, anderes als bislang, als lediglich während der Pausen eine Außennutzung erfolgte.

Die Einwender gehen überdies davon aus, dass die Zuführung der Kinder und die Abholung der Kinder durch Eltern in der Regel mittels Pkw erfolgen wird, anders als bislang, da aufgrund des Alters der Schulkinder diese in der Regel selbständig den Schulbereich unmotorisiert aufsuchen konnten.

Das heißt, es werden in einem hohen Maße Fahrzeugbewegungen stattfinden müssen. Diese ergeben sich zum einen, wie dargestellt, aus dem Fahrtaufwand der Eltern, aber auch durch den Fahrtaufwand der Nutzer, der geplanten Wohnungen, als auch dadurch, dass zahlreiche Betreuungspersonen auf dem Gelände ihren Dienst verrichten werden.

Gemäß § 15 BauNVO haben die Festsetzungen eines Bebauungsplans ein Rücksichtnahmegebot zu berücksichtigen. Ein besonders Rücksichtnahmegebot ergibt sich daraus, dass die Mandantin als Eigentümerin eines mit einem Ein-Familien-Haus bebauten Grundstücks zukünftig durch die geplante Nutzung erheblich beeinträchtigt sein wird.

Die erhebliche Intensivierung der Nutzung des neu geplanten Gebiets wird auf vielfache Art und Weise Auswirkungen auf das Grundstück der Mandantin haben. Die Einwender haben oben aufgezeigt, Lärmbelästigungen durch Nutzung des Außenbereichs, aber auch Lärmbelästigung durch die Nutzung der Zuwegung zu dem Grundstück.

Soweit Stellplätze vorgesehen sind, scheinen diese in viel zu geringer Menge geplant mit der Folge, dass Fahrzeuge entweder außerhalb der ausgewiesenen Park- und Stellplätze kurzzeitig abgestellt werden und damit unmittelbar die dadurch entstandenen Emissionen, sowohl Geräusch als auch Abgas-Emissionen auf das Grundstück der Mandantin gelangen werden.

Im Übrigen ist davon auszugehen, dass es vermehrt Fahrzeugbewegungen auch deshalb geben wird, weil es zu wenig Stellplätze gibt, also zukünftig vermehrt Fahrzeuge, auf der Suche nach Stellplätzen, sich auf dem Grundstück bewegen werden.

Die Erschließung des dann ja wirklich große Baukörpers mit einer wesentlich größeren Nutzfläche, mehr Nutzern und – wie dargestellt – einer wesentlich intensiveren zeitlichen Nutzung, durch den jetzigen Weg, der als Einfahrt und Ausfahrt genutzt werden soll, erscheint ausgesprochen problematisch.

Die Einwender meinen sogar dass die Erschließung bei einer so großen baulichen Einrichtung bei dieser Zuwegung nicht gesichert ist.

Die Einwender haben diesbezüglich nicht nur Bedenken, dass die Einfahrt und Ausfahrt erhebliche Erschwernisse mit sich bring, sondern haben auch Bedenken, dass die Bewegungsmöglichkeit von Fahrzeugen, u.a. auch Rettungsfahrzeugen, auf dem Gelände durch die entsprechende geplante Bebauung sehr eingegrenzt, wenn nicht sogar unmöglich gemacht wird.

Soweit in der Bezirksvertretung der Vorschlag gemacht worden ist, die Erschließung über die Straßen „An der Probstei“ zu bewerkstelligen, ist dieses nach Erachten der Einwender weder realisierbar, noch genügt es den Anforderungen, das Eigentum der Mandantin hinreichend zu schützen.

Überdies würde die Straße „An der Probstei“, die bereits jetzt zu den Schulanfangszeiten und Schulendungszeiten große Probleme hat, den Verkehr zu bewerkstelligen, im Übermaß noch weiter belastet. Daraus würden sich auch Gefahrensituationen für den fließenden Verkehr ergeben.

Die Einwender erachten die Abstandsfläche zwischen dem geplanten neuen Gebäude und dem bebauten Grundstück der Mandantin als zu gering. Der Baukörper würde unmittelbar auf die Nutzung des mit einem Ein-Familien-Haus bebauten Grundstücks der Mandantschaft negativen Einfluss nehmen.

Die Lichtverhältnisse werden sich in hohem Maße ändern, Morgensonne wird das Grundstück im Zweifel gar nicht mehr erreichen. Die Durchführung des Vorhabens führt zu einer extremen Verdichtung der Fläche.

Dem Verwaltungsvorgang entnehmen die Einwender, dass auch angeregt wurde, in Anbetracht der verkehrsrechtlichen Probleme, die sich angeblich aus der Erschließung über die Westerfeldstraße ergeben könnten, die Erschließung über die Straße „An der Probstei“ zu planen.

Einer beabsichtigen Erschließung über die Straße „An der Probstei“ wird widersprochen.

Es würden sich dadurch erhebliche Beeinträchtigungen zu Lasten der Mandantschaft und zu Lasten aller weiterer Anlieger der Straße „An der Probstei“ ergeben. Es käme zu erheblichen Verkehrsbelastungen, die sich zurzeit vornehmlich begrenzen auf die Zeiten Unterrichtsbeginns und Unterrichtsendes und von daher zu einzelnen Zeiten gravierend sind.

Die Erschließung über die Straße „An der Probstei“ würde unmittelbar in den Kernbereich des Grundstücks der Mandantschaft einwirken und zu einer weiteren erheblichen Belastung, neben der Belastung, die sich aus der dichteren Bebauung ergibt, führen.

Der Planänderung, die folglich die Erschließung der Straße „An der Probstei“ beinhaltet, wird schon jetzt eindringlich widersprochen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken beziehen sich auf die folgenden fünf Aspekte:

1. Art der Nutzung
2. Anzahl der vorgesehenen Stellplätze
3. Verkehrliche Erschließung über die Westerfeldstraße und den bestehenden Zufahrtsweg
4. Alternative Erschließung über die Straße „An der Probstei“
5. Bauliche Dichte und Abstandsflächen

Zu 1.:

Das Plangebiet war bisher als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Es wird zukünftig für Schulzwecke nicht mehr benötigt, dies wurde seitens des zuständigen Amts für Schule im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange bestätigt, vgl. hierzu die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB. Die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen muss sich an dem bestehenden und dem prognostizierten Bedarf einer Gemeinde orientieren. Wird eine entsprechend festgesetzte Fläche auf Dauer nicht mehr benötigt, ist es daher im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geboten, die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche aufzuheben und die Festsetzung zu ändern.

Zukünftig soll das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauGB festgesetzt werden. Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind neben Wohngebäuden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche

Zwecke. Die dort ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Es ist nicht erkennbar, inwieweit die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets zu städtebaulichen Spannungen mit dem Grundstück der Einwanderin führen würde, zumal auch deren Grundstück als Allgemeines Wohngebiet zu klassifizieren wäre.

Das geplante Vorhaben ist eine Anlage für soziale Zwecke bzw. eine Wohnnutzung in der Sonderform eines betreuten Wohnens. Es fügt sich in das Allgemeine Wohngebiet städtebaulich ein. Anlagen für soziale Zwecke und insbesondere Anlagen für die Kinderbetreuung gehören in Wohngebiete. Der von diesen Anlagen ausgehende Lärm ist wohngebietstypisch und insoweit von den Nachbarn hinzunehmen. In der Abwägung ist zudem zu berücksichtigen, dass es in Kürze einen Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz für Kinder ab dem ersten Lebensjahr geben wird. Alle Kommunen in Deutschland stehen daher vor der gesetzlichen Aufgabe, entsprechende Betreuungskapazitäten zu schaffen. Das verleiht diesem Belang ein besonderes Gewicht. Die Anlage für betreutes Wohnen umfasst lediglich sechs Apartments. Es ist nicht im Ansatz erkennbar, inwieweit sich daraus Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung ergeben könnten.

Zu 2.:

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Das ist die Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW. Diese sieht für Wohnheime für Behinderte Menschen 1 Stellplatz je 10 – 17 Plätze, mindestens jedoch 3 Stellplätze vor. Bei dem konkreten Vorhaben handelt es sich allerdings nicht um ein Wohnheim, sondern um sechs Apartments für Menschen mit Behinderungen, die im Regelfall nicht über einen eigenen Führerschein oder ein Auto verfügen. Für diese Art von Wohnen wird deshalb der Stellplatzschlüssel für „Sonstige Wohnheime“ angesetzt, der 1 Stellplatz je 2 – 5 Plätze, mindestens jedoch 2 Stellplätze vorschreibt. Für sonstige Wohnheime ist darüber hinaus ein 10%-iger Anteil für Besucherstellplätze vorzusehen. Hierfür ergäbe sich ein Bedarf von 0,2 Stellplätzen für Besucher.

Für die Kindertagesstätte sind gemäß der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW 1 Stellplatz je 20 – 30 Kinder, mindestens jedoch 2 Stellplätze erforderlich. Die Kindertagesstätte ist für etwa 60 Kinder vorgesehen, wodurch 2-3 Stellplätze nachzuweisen sind.

Insgesamt ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 4-5 Stellplätzen. Die notwendigen Stellplätze können im südlichen Teil des Grundstücks angelegt werden bzw. sind dort überwiegend bereits im Bestand vorhanden. Die Stellplätze können außerhalb der Öffnungszeiten und am Wochenende auch als Besucherparkplätze für die Apartments genutzt werden. Der Stellplatznachweise ist im Einzelnen Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Zu 3.:

Der vorhandene Erschließungsweg an der Westerfeldstraße soll zukünftig ausschließlich als Zufahrt für die Angestellten der Kindertagesstätte bzw. zur Erschließung der 4-5 Stellplätze genutzt werden. Das Verkehrsaufkommen ist dementsprechend sehr gering, verkehrliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Der Verwaltung ist dessen ungeachtet bewusst, dass der Einmündungsbereich der Zufahrt in die Westerfeldstraße ein schwieriger Punkt ist. Im weiteren Genehmigungsverfahren wird durch das Amt für Verkehr geprüft werden, inwieweit die Situation darüber hinaus entschärft werden kann.

Zu 4.:

Die Kindertagesstätte ist für etwa 60 Kinder ausgelegt. Derzeit werden 38 Kinder im Bestandsgebäude betreut, weitere 20 Plätze werden zukünftig im Neubau geschaffen. Die Kinder werden jeweils zwischen 7:15 Uhr und 8:45 Uhr gebracht und zwischen 15:00 Uhr und 16:30 Uhr wieder abgeholt. Der Hol- und Bring-Verkehr der Kita soll über die Straße „An der Probstei“ abgewickelt werden. Diese Stichstraße verfügt über ausreichend Park- und Haltemöglichkeiten sowie einen Wendepplatz. Sie wird bereits als Zufahrt für die nördlich angrenzende Waldorfschule genutzt. Über eine Wegeverbindung zwischen der Stichstraße und dem Plangebiet können die Kinder sicher zur Kindertagesstätte gebracht und wieder abgeholt werden.

Eine Überlagerung mit dem Schülerverkehr der Waldorfschule ergibt sich daher nur morgens. Zudem erfolgt die Erschließung der Waldorfschule hauptsächlich über die Westerfeldstraße, die Pkw-Erschließung sogar ausschließlich. Unter Berücksichtigung der Erschließungssituation der Schule und der zeitlichen Verteilung von Ziel- und Quellverkehren sind auf der Straße „An der Probstei“ keine verkehrlichen Konflikte zu erwarten. Ein kurzzeitig erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Eltern, die ihre Kinder bringen oder abholen, ist angesichts der Tatsache, dass Anlagen zur Kinderbetreuung in Wohngebiete gehören, von den Anliegern hinzunehmen.

Zu 5.:

Festzustellen ist, dass die gemäß BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Zudem betragen die GRZ und die GFZ 0,3 bzw. 0,6 und liegen damit deutlich unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Daher kann von einer „extremen Verdichtung“ auf keinen Fall gesprochen werden, gesunde Wohnverhältnisse sind nicht in Frage gestellt. Da das geplante Gebäude östlich des Grundstücks der Einwenderin liegt, kann es in den Morgenstunden zu Einschränkungen in der Besonnung des Grundstücks kommen. Dies ist vor dem Hintergrund der Einhaltung der Abstandsflächen jedoch hinzunehmen. Die Besonnung des Grundstücks aus Richtung Süden und Westen wird durch die Bebauung nicht eingeschränkt. Kein Grundstückseigentümer hat einen Anspruch darauf, dass sein Grundstück den ganzen Tag uneingeschränkt besonnt wird. Andernfalls könnte die Bauleitplanung den ebenfalls bestehenden städtebaulichen Anforderungen an ein flächensparendes Bauen und an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht gerecht werden.

2. Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Vorgetragene Äußerungen (Anregungen und Hinweise) der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Das Feuerwehramt, Abt. Kampfmittelüberprüfung, teilt mit, dass keine Kampfmittelgefährdungen bekannt sind, die zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass geben würden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Das Feuerwehramt teilt im Rahmen der brandschutztechnischen Stellungnahme mit, dass Belange des Brandschutzes zum gegenwärtigen Verfahrenstand nicht berührt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Das Amt für Schule bestätigt, dass die bisherige Gemeinbedarfsfläche Schule für schulische Zwecke nicht mehr benötigt wird und daher gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken bestehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Das Gesundheits-, Veterinär- und Lebensmittelamt teilt mit, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken bestehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die Bauaufsicht der Stadt Bielefeld teilt mit, dass die Abstandsflächen des geplanten Gebäudes, soweit sie auf das Grundstück des Transformatorenhauses fallen, öffentlich-rechtlich zu sichern sind. Da der Mindestabstand von 5 m zu dem Transformatorenhaus nicht eingehalten wird, werden ggf. weitere brandschutztechnische Maßnahmen erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Abstandsflächen ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zudem zu überprüfen, inwieweit zusätzliche brandschutztechnische Maßnahmen erforderlich werden.

Das Bauamt, Abt. Stadtgestaltung und Denkmalschutz, teilt mit, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken bestehen. Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale im Plangebiet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) teilt mit, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine denkmalpflegerischen Bedenken bestehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Das Amt für Verkehr, teilt mit, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Das Amt weist auf die erforderliche Anzahl an Stellplätzen für bringende bzw. abholende Eltern, Mitarbeiter und Pflegedienste für die Bewohner der Behindertenwohnungen hin.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW sieht für Wohnheime für behinderte Menschen 1 Stellplatz je 10 – 17 Plätze, mindestens jedoch 3 Stellplätze vor. Bei dem konkreten Vorhaben handelt es sich jedoch nicht um ein Wohnheim, sondern um Apartments für Menschen mit Behinderungen, die im Regelfall nicht über einen eigenen Führerschein oder ein Auto verfügen. Für diese Art von Wohnen wird deshalb der Stellplatzschlüssel für „Sonstige Wohnheime“ angesetzt, der 1 Stellplatz je 2 – 5 Plätze, mindestens jedoch 2 Stellplätze vorschreibt. Für sonstige Wohnheime ist darüber hinaus ein 10%-iger Anteil für Besucherstellplätze vorzusehen. Hierfür ergäbe sich ein Bedarf von 0,2 Stellplätzen für Besucher.

Für die Kindertagesstätte sind gemäß der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW 1 Stellplatz je 20 – 30 Kinder, mindestens jedoch 2 Stellplätze erforderlich. Die Kindertagesstätte ist für etwa 60 Kinder vorgesehen, wodurch 2-3 Stellplätze nachzuweisen sind.

Insgesamt ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 4-5 Stellplätzen. Die notwendigen Stellplätze können im südlichen Teil des Grundstücks angelegt werden bzw. sind dort überwiegend bereits im Bestand vorhanden. Die Stellplätze können außerhalb der Öffnungszeiten und am Wochenende auch als Besucherparkplätze für die Appartements genutzt werden.

Stellplätze für bringende bzw. abholende Eltern auf dem Grundstück sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Der Hol- und Bringverkehr erfolgt über die Straße „An der Probstei“. Der Straßenraum ist ausreichend bemessen, damit Eltern kurzzeitig halten und ihre Kinder zu dem die Kita bringen können.

Das Polizeipräsidium Bielefeld hat unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte Bedenken. Aus verkehrspolizeilicher Sicht werden Bedenken gegen die vorgesehene Zahl an Stellplätzen geäußert. Eine geplante Anzahl von 3-4 Stellplätzen wird als nicht ausreichend angesehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Auf die vorangehenden Ausführungen zu der Stellungnahme des Amts für Verkehr wird verwiesen.

Der Umweltbetrieb teilt für die Abteilungen Straßenreinigung, Abfallentsorgung und Straßeninstandhaltung/ Beschilderung mit, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken bestehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbetrieb, Geschäftsbereich Stadtentwässerung, nimmt wie folgt Stellung:

1. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Schildesche - Gellershagen“. Das Schmutzwasser wird über die in der Westerfeldstraße befindlichen Kanäle der Kläranlage „Brake“ zugeleitet.

2. Niederschlagswasser soll den gesetzlichen Vorschriften (WHG, LWG) entsprechend entweder ortsnah versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem keine wesentlichen oder sonstigen Belange entgegenstehen.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet.

Die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse sind nicht geeignet, das Niederschlagswasser vollständig zu versickern. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll daher weiterhin über den nördlich des Plangebiets verlaufenden Regenwasserkanal ortsnah in den Johannisbach eingeleitet werden.

3. Die Entwässerung der an dem privaten Wege gelegenen Grundstücke soll über private Kanäle erfolgen. Für die (im beigefügten Plan) türkis markierten Flächen sind daher im B-Plan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten privater Dritter festzusetzen.

4. Es entstehen keine Kosten für öffentliche Entwässerungseinrichtungen.

5. Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseitig der vorhandenen und geplanten Kanaltrasse keine tiefwurzelnenden Bäume oder Sträucher vorzusehen.

Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Dem Anschluss einer Ablaufleitung von den Kellerlichtschächten in die öffentliche RW-Kanalisation kann im Einzelfall auf Antrag zugestimmt werden.

Das Regenwasser im Plangebiet wird derzeit aus topografischen Gründen über einen Hausanschlusskanal in nördliche Richtung geleitet. Das Schmutzwasser wird über einen Hausanschlusskanal im privaten Zufahrtsweg in südliche Richtung zum öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Westerfeldstraße abgeleitet. Es ist nicht auszuschließen, dass zumindest Teilbereiche des benachbarten Kirchengrundstücks diese Entwässerungsleitung mitbenutzen. In Abhängigkeit von den zukünftigen Eigentumsverhältnissen werden hier fremde Grundstücke in Anspruch genommen. Deshalb wurden im Lageplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten privater Dritter auf den nachrichtlich dargestellten Anschlussstrassen eingetragen. Da der geplante Neubau die vorhandene Anschlussstrasse überplant, wird wahrscheinlich eine Umverlegung der Anschlussstrasse erforderlich. Hierbei ist sicherzustellen, dass die bisherige Vorflutfunktion für alle bisherigen Anschlussnehmer erhalten bleibt.

Die unter 1., 2. und 3. getroffenen Anregungen sind in die Satzungsbegründung aufzunehmen. Die unter 5. aufgeführten Anregungen und Forderungen sind im weiteren Verfahren zu prüfen und ggf. in den Erschließungsvertrag aufzunehmen.

Es wird gebeten, die Führung bestehender und geplanter öffentlicher Entwässerungseinrichtungen gemäß § 9 (1) Ziffer 13 in den Bebauungsplan einzutragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die unter 1., 2. und 3. gemachten Ausführungen wurden in die Begründung übernommen (Kap. 4.5).

Nicht übernommen wird die Anregung unter Ziffer 3., für die vorhandenen privaten Hausanschlusskanäle für Schmutz- bzw. Niederschlagswasser auf dem Grundstück ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten privater Dritter festzusetzen. Zum einen führt der GB Stadtentwässerung unter 5. aus, dass im Zuge der Neubebauung des Grundstücks wahrscheinlich Umverlegungen der Kanäle

erforderlich werden. Daher ist es nicht sinnvoll, die derzeitigen Trassen planungsrechtlich zu sichern. Auch von einer Kennzeichnung wird daher Abstand genommen, weil diese aller Voraussicht nach binnen kurzem überholt wäre. Zum anderen setzt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- oder Leitungsrechts in einem Bebauungsplan, soweit es nicht der Allgemeinheit dienen soll, voraus, den oder die Begünstigten eindeutig zu definieren. Eine pauschale Festsetzung „zugunsten privater Dritter“ ist planungsrechtlich nicht möglich. Soweit durch die Umverlegung von Leitungen Rechte von Dritten betroffen sind, die diese Leitungen mitnutzen, sind vertragliche Regelungen möglich. Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher auch nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebiets sind keine bestehenden oder geplanten öffentliche Entwässerungseinrichtungen vorhanden, daher entfällt die Notwendigkeit entsprechender Kennzeichnungen.

Die Bezirksregierung Detmold, Bereiche Abwasser, Grundwasserschutz, Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur äußert keine Bedenken oder Anregungen gegen die Planung.

Die Bezirksplanungsbehörde gibt den Hinweis, dass bei einer Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans eine vorherige landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz erforderlich ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die landesplanerische Anfrage wird im weiteren Verfahren gestellt.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Neuaufstellung nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (von „Fläche für den Gemeinbedarf: Schule“ in „Wohnbaufläche“).

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt mit, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsleitungen befinden. Der Bestand und der Betrieb dieser Leitungen müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird gebeten, konkrete Maßnahmen so abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen von Leitungen vermieden werden können.

Hinweis, dass für die Versorgung der neu zu errichten Gebäude eine Verlegung neuer Leitungen erforderlich ist.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Abstimmungen mit der Telekom sind nicht Gegensand des Bebauungsplans sondern der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Die moBiel GmbH begrüßt die Planung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadtwerke Bielefeld GmbH regen an, auf den privaten Grundstücksflächen, die in einer Anlage durch rote Färbung und Planzeichen dargestellt wurden, für die vorhandenen und im Grundbuch eingetragenen Leitungs- und Wegerechte (Verlauf von Kabeltrassen) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen.

Die Stadtwerke teilen mit, dass der geplante Neubau der Kindertagesstätte Einfluss auf die Betriebsführung der vorhandenen Transformatorstation hat. Der Zugang zu der Trafostation und der Zugang zu den Kabeltrassen müssen jederzeit gewährleistet sein.

Die Stadtwerke Bielefeld können der Errichtung des neuen Gebäudes nur unter Einhaltung folgender Bedingungen zustimmen:

- *Die Konstruktionspläne müssen den Stadtwerken vor Baubeginn zur Genehmigung vorgelegt werden. Die Kabeltrassen können auch während der Bauarbeiten nicht abgeschaltet werden, ggf. sind durch die Stadtwerke Kabelbrücken zu erstellen. Die Kosten gehen zulasten des Bauherrn.*
- *Die Hausanschlüsse für das zu erhaltende Bestandsgebäude Westerfeldstraße 12a müssen neu trassiert werden. Die Kosten gehen zulasten des Bauherrn.*
- *Die Zufahrt zur Trafostation durch LKW muss auch zukünftig möglich sein. Auf eine LKW-Zufahrt kann verzichtet werden, wenn die Zufahrt zwischen der Westerfeldstraße und den geplanten Stellplätzen für einen 30 t Autokran ausgelegt wird, weil dann elektronische Komponenten im Falle eines Austausches über das Gebäude gehievt werden können.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Bereits im Vorfeld der Planung haben die Stadtwerke mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Überbauung der Kabeltrassen bestehen, auch in der vorliegenden Stellungnahme werden diesbezüglich keine Bedenken geäußert. Den Anregungen zur jeweiligen Berücksichtigung der Leitungstrassen in der Planzeichnung und den Festsetzungen wird entsprochen.

Die Erfüllung der von den Stadtwerken formulierten Bedingungen für eine Zustimmung zu dem Bauvorhaben kann im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Bauausführung sichergestellt werden.

Bezüglich der Raumwärmeversorgung des Plangebietes wird seitens der Stadtwerke Bielefeld wie folgt Stellung genommen:

In der Ratssitzung am 27.1.2011 haben die Stadtwerke Bielefeld das Energiekonzept 2020 vorgestellt, welches auf den am Energiekonzept der Bundesregierung angelehnten und formulierten Zielen der Stadt Bielefeld zugunsten einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung mit Elektrizität und Wärme für die Stadt Bielefeld basiert.

Das Konzept sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld“ u.a. nachfolgende Schwerpunktziele vor:

- *Senkung des CO₂-Ausstoßes für Bielefeld*
- *Erreichen einer hohen KWK-Quote für Bielefeld bis 2020*
- *Ausbau der dezentralen KWK-Stromerzeugung.*

Mit dem zertifizierten, günstigen „Primärenergiefaktor“ der Fernwärme in Bielefeld können die hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnung problemlos erfüllt werden. Zur Erzeugung von 1 kWh Nutzwärme im Haus wird rechnerisch lediglich 0,105 kWh Primärenergie bei Nutzung der Bielefelder Fernwärme aufgewendet. Da die Fernwärme zu über 96% in umweltfreundlicher und hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird, ist sie im EEWärmeG

als Versorgung den Regenerativen gleichgestellt und ist als gültige Ersatzmaßnahme anerkannt.

Zur Erreichung der ehrgeizigen Klimaziele ist daher insbesondere ein Ausbau der klimafreundlichen und ressourcenschonenden Fernwärme notwendig, d.h.:

- *Verdichtungen im bestehenden Fernwärmegebiet*
- *Fernwärmeausbaumaßnahmen*
- *Nahwärmekonzepte wie*
 - *Nahwärmeinseln*
 - *Objekt BHKW, d.h. Versorgung eines/mehrerer benachbarter, größerer Gebäude*
 - *Mikro BHKW, d.h. Versorgung einzelner 1- bis 2-Familienhäuser*

Es wird angeregt, die Begründung um den Abschnitt Ver-/ und Entsorgung / Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen.

„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzepts der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir, die Raumwärmeversorgung durch Fernwärmeausbaumaßnahmen sicherzustellen.

Aufgrund der umgebenden und existierenden Versorgungsstruktur ist die Ausweitung des Fernwärmenetzes u. E. besonders empfehlenswert.“

Um eine wirtschaftlich vertretbare Lösung darzustellen, wird darauf hingewiesen, dass ein Anschlussgrad von möglichst 100 % an die Nahwärmeversorgung angestrebt werden muss. Darüber hinaus muss eine zeitnah konzentrierte Umsetzung der Planungsvorhaben erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Eine Ausweitung des Fernwärmenetzes für dieses einzelne kleine Vorhaben ist in wirtschaftlicher Hinsicht nicht sinnvoll. Es wird geprüft, inwieweit die Errichtung eines Mikro-BHKW möglich ist. Der Neubau soll auf jeden Fall einen energieeffizienten Gebäudestandard aufweisen. Hierzu werden mit dem Vorhabenträger Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Umweltamt, Abt. Umweltplanung

1. Stellungnahme der unteren Landschaftsbehörde

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB kann aufgrund der Größe des Plangebiets und der bereits bestehenden Nutzung von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Aussagen zum Artenschutz

Der Geltungsbereich des Plangebiets ist weitgehend versiegelt. Die im Randbereich des geplanten, neuen Gebäudes nördlich und westlich stehenden Baumgruppen weisen keinerlei Baumhöhlen, Spalten oder Nester auf. Daher ist davon auszugehen, dass mit dem Vorhaben nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Ziffer 1 – 3 BNatSchG verstoßen wird.

Aufstellung B-Plan

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

2. Stellungnahme der Grünplanung

Es bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans sowie gegen die beabsichtigte Berichtigung des Flächennutzungsplans im beschleunigten Verfahren.

Zu den Planungsvorgaben

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan II/2/19.01 „An der Probstei“ ist gem. § 9 (1) 25b BauGB ein Baum als zu Erhalten festgesetzt, dessen Kronentraufbereich nordwestlich in den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans hineinreicht. Diese Fläche bzw. der aktuelle Kronentraufbereich des Baums zzgl. 1,50 m ist daher auch im neu aufzustellenden Bebauungsplan gem. § 9 (1) 25b BauGB entsprechend festzusetzen.

Bei der Wegeverbindung, die das Grundstück zurzeit quert, handelt es sich nicht um einen gekennzeichneten Wanderweg, sondern um einen von Fußgängern und Radfahrern genutzten privaten Weg.

Zu den Planungszielen

Durch die beabsichtigte Festsetzung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet wird ein öffentlicher Spielplatzbedarf ausgelöst. Dieser kommt bei dem städtebaulichen Ziel, die ehem. Overbergschule in eine Kindertagesstätte und die Errichtung von Wohnungen für Behinderte umzunutzen und zu erweitern, nicht zum Tragen. Da diesbezüglich aber keine Festsetzung getroffen werden soll, wird es bei einer Änderung der Wohnform im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. erforderlich, anhand der tatsächlichen Nutzung den entsprechenden Spielflächenbedarf zu ermitteln und Möglichkeiten zur Deckung aufzuzeigen. Darauf ist in der Begründung zum Bebauungsplan hinzuweisen.

Finanzielle Auswirkungen

Ab dem Zeitpunkt der Kompensation des Spielflächenbedarfs entstehen der Stadt Bielefeld Folgekosten in dann noch zu ermittelnder Höhe.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird gefolgt. Der Kronentraufenbereich des zu erhaltenden Baums ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Die angesprochene private Wegeverbindung über das Plangebiet soll nicht erhalten werden. Die Waldorfschule ist über die Straße „An der Probstei“ in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet fußläufig gut zu erreichen, deshalb ist ein zusätzliches öffentliches Gehrecht im Plangebiet entbehrlich. Zudem ist auf dem Gelände einer Kindertagesstätte ein größtmöglicher Schutz der Kinder zu gewährleisten. Dem stünde eine öffentliche Zugänglichkeit des Grundstücks entgegen.

Es ist zutreffend, dass die Festsetzung eines Wohngebiets grundsätzlich einen öffentlichen Spielplatzbedarf auslöst. Bei den vorgesehenen Nutzungen Kindertagesstätte und behindertengerechtes Wohnen ist dies jedoch nicht der Fall. Aus heutiger Sicht ist nicht zu erwarten, dass der Spielplatzbedarf in absehbarer Zeit tatsächlich eintritt. Die Begründung wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

3. Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Grundwasser, der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde

Altlasten und Altstandorte, Bodenschutz

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB kann aufgrund der Größe des Plangebiets und der bereits bestehenden Nutzung von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden. Die Belange der Schutzgüter Wasser, Teilschutzgut Grundwasser und des Schutzgutes Boden sind nicht betroffen.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

*4. Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer
Besondere Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser - Teilschutzgut Oberflächengewässer
nicht zu erwarten. Es bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans im
beschleunigten Verfahren.*

Gewässerökologie/Gewässerschutz

Im oder am Plangebiet verlaufen keine Gewässer.

Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51 a LWG

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über die kommunale Einleitung 2/69. Gegen den Anschluss an die öffentliche Kanalisation bestehen keine Bedenken.

Versickerungseignung / Bodenverhältnisse

Die Bodenkarte zeigt, dass sich der Untergrund im Plangebiet für eine Versickerung nicht eignet, weil er als zu feucht dargestellt wird.

Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz ist nicht betroffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

5. Lärmschutz

5.1 Einwirkungen von Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Westerfeldstraße bis rd. 30 m (Abstand zur Verkehrsfläche). Die Vorbelastung des neu geplanten Baukörpers ist unter Berücksichtigung vorhandener Mindestabstände und vorgelagerter Bebauung lt. den im Schallimmissionsplan (SIP) braun gekennzeichneten „Flächen gleicher Klassen des Beurteilungspegels“ mit $\leq 55/45$ dB(A) tags/ nachts für Wohngebietsnutzungen typisch. Die Festsetzung der Nutzung als WA ist zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Schutzniveaus sinnvoll getroffen.

Erschließung und Stellplatzanordnung entsprechen den Anforderungen an die Minderung von Lärmeinwirkungen im Plangebietsinnern und ermöglichen dennoch einen direkten Zugang, insbesondere zum behindertengerechten Wohnen.

Die Stellung des neuen Baukörpers und seine Anbindung an den Gebäudebestand schaffen zusammenhängende Nutzflächen mit umwelt- sowie gesundheitsverträglichen Bedingungen. Mit der entstehenden großen Außenspielfläche wird ein gut gegenüber Lärm zusätzlich abgeschirmter Nutzbereich mit hoher Aufenthaltsqualität, guter Regenerations- und Kommunikationsfähigkeit ermöglicht. Die Qualität dieser Nutzflächen entspricht der eines ruhigen Gebiets mit Immissionspegeln unterhalb von 55 dB(A) tags. Insbesondere mit Blick auf die zukünftigen Nutzer/innen der Kindertagesstätte oder des behindertengerechten Wohnens wird die städtebauliche Vorplanung von hier unterstützt.

5.2 Planungskonsequenzen: Flächenanordnung und textl. Festsetzung

Die Anordnung von Außenspielflächen und/oder von Außenwohnflächen oder Balkonen im direkten baulichen Anschluss an den beabsichtigten Neubau sind angesichts der Darstellung des SIP nur in den braun gekennzeichneten Flächen vorzusehen.

Der vorgesehene Ausschluss ausnahmsweise zulässiger störender Nutzungen ist zwingend textlich festzusetzen.

Besondere Anforderungen an die Grundrissorientierung des Neubaus sind angesichts der Lärmeinwirkung und der Himmelsrichtung voraussichtlich nicht erforderlich. Die Notwendigkeit besonderer technischer Lärmschutzvorkehrungen ist derzeit nicht erkennbar.

Gegen das Vorhaben bestehen im Grundsatz keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Außenspielflächen der Kita zeigen zu der Lärm abgewandten Gebäudeseite. Der Neubau, in dem die behindertengerechten Wohnungen vorgesehen sind und wo daher ggf. Balkone vorgesehen werden, liegt innerhalb des im SIP braun dargestellten Bereichs. Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

6. Energieeffizienz

Die Aspekte der Energieeffizienz werden in folgender Art und Weise berührt:

6.1 Solarenergie

Unter Berücksichtigung der Plangebietsgröße, der vorhandenen Dichte (Bestandsbebauung und Vegetationsbestände) sowie der angestrebten Nachverdichtung durch lediglich einen Neubau sind die solarenergetischen Einflussmöglichkeiten in diesem Einzelfall gering. Zudem ist das solarenergetische Potenzial im Plangebiet auf lediglich kleine Teilbereiche der Dachflächen beschränkt (vgl. OLKD – Solardachflächen 2011) und somit nachrangig zu betrachten.

Da die Besonnung des Neubaus von zwei Verschattungsquellen (Kirchengebäude und Bestandsbaum) beeinträchtigt wird und in den zwei Obergeschossen eine Wohnnutzung vorgesehen ist, wird vorsorglich auf die Mindestanforderungen an die Besonnungsdauer einer Wohnung hingewiesen. Eine räumliche Verlagerung des Baukörpers auf die Nordseite des Grundstücks könnte die Besonnungssituation deutlich begünstigen. Die abschließende Prüfung der Anforderungen gem. DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen) erfolgt im nächsten Beteiligungsschritt. Hierfür sind die Darstellung der Gebäudehöhe und Baugrenzen im Nutzungsplan zu konkretisieren.

6.2 Wärmeschutz

In Anbetracht der günstigen Ausgangssituation einer beabsichtigten Grundstücksveräußerung an den Investor in Verbindung mit dem Neubauvorhaben ergibt sich die Möglichkeit weitreichende energetische Anforderungen an die Gebäudequalität in einem städtebaulichen Vertrag zu berücksichtigen. Zur Senkung des Energiebedarfs ist die Umsetzung des Passivhausstandards für den Neubau anzustreben.

6.3 Planungskonsequenzen: Besonnungsprüfung, textl. Hinweise und Energiekennwerte

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren bestehen keine Bedenken, wenn nachfolgende Aspekte berücksichtigt werden:

- *Da einer Verlagerung des Baukörpers auf die nördliche Grundstücksfläche das Ziel eines abgegrenzten und nicht durch Erschließungswege getrennten gegenüber Lärm beruhigten Innenhofs entgegensteht, sind die Besonnungsanforderungen gem. DIN 5034-1 frühzeitig bei der Grundrissaufteilung der Wohnnutzungen, einschließlich der Obergeschosse, sicherzustellen. Dies ist im weiteren Verfahren entsprechend nachzuweisen.*
- *Bezüglich des Gebäudestandards ist im weiteren Verfahren ein entsprechender „Hinweis zur Beachtung“ im B-Plan mit uns abzustimmen und den textlichen Festsetzungen anzufügen.*

Mit Blick auf die nachgeordnete Ebene des städtebaulichen Vertrags wird außerdem frühzeitig auf die Umsetzung nachfolgender Anforderungen hingewiesen:

- *Angesichts der nachrangigen Solarenergienutzung (gem. Pkt. 6.1) sind die energetischen Qualitätsanforderungen für den Neubau (z.B. Passivhaus) im weiteren Verfahren mit dem Investor und uns abzustimmen und entsprechend vertraglich zu regeln.*
- *Die verbindliche Regelung des städtebaulichen Vertrags zum Gebäudestandard schließt die einzuhaltenden Energiekennwerte zwingend ein.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Neubau soll einen energieeffizienten Gebäudestandard vorweisen. Hierzu werden mit dem Vorhabenträger Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen. Angesichts dessen wird ein Hinweis auf der Planzeichnung, dem ohnehin keine Rechtsverbindlichkeit zukäme, für verzichtbar gehalten.

Für die vorgesehenen Wohnungen sind Mindestanforderungen hinsichtlich der Besonnung gemäß DIN 5034-1 zu erfüllen. Die vorhandene bzw. geplante Bebauung ist zweigeschossig. Das Vorhaben hält die erforderlichen Abstandsflächen ein, die Obergrenzen des § 17 BauNVO für die GRZ und die GFZ werden deutlich unterschritten. Die Wohnungen sind größtenteils südausgerichtet. Die umgebende Bebauung ist durch ein- bis zweigeschossige Gebäude geprägt. Es handelt sich insgesamt um eine bauliche Dichte, die für Wohngebiete üblich ist und die im Stadtgebiet verbreitet vorkommt. Von einer hinreichenden Besonnung aller Wohnungen kann ausgegangen werden.

7. Stadtklima und Luftreinhaltung

7.1 Stadtklima

Aufgrund der geringen Klimaempfindlichkeit des Plangebiets, der vorhandenen Flächenversiegelung sowie des ehemaligen Gebäudebestands gibt es insgesamt keine Bedenken gegenüber dem Planvorhaben.

Wegen der Kleinflächigkeit des Plangebiets, der benachbarten offenen Baukörperstrukturen, des hohen Grünanteils und der nördlich offenen Grünflächen ist eine Temperaturzunahme auf tendenziell < 1 °C im Bereich des geplanten Neubaus begrenzt. Die mikro- und bioklimatischen Bedingungen verbleiben weiterhin günstig. Wegen der Distanz von mehr als 100 m zur nördlich gelegenen Frischluftschneise des Johannisbachtals entstehen besondere klimaempfindliche Nachteile nicht.

Zur Förderung des ausgeglichenen Kleinklimas wird empfohlen, die geplanten Stellplätze mit begrünten, raseneingedeckten Oberflächen zu gestalten und total- und teilversiegelte Stellplätze auszuschließen. Darüber hinausgehende Planungsanforderungen resultieren nicht.

7.2 Luftreinhaltung

7.2.1 Schadstoffeinwirkung

Sowohl in der Analyse (Datenbezugsjahr 2011) als auch in der Prognose (Datenbezugsjahr 2020) ist im Bereich der südlich angrenzenden Westerfeldstraße aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens von einer erhöhten NO₂-Belastung auszugehen. Lt. überschlägiger Immissionsberechnung liegt der NO₂-Jahresmittelwert im Nahbereich der Straße zwischen 35 µg/m³ (Analyse) und 37 µg/m³ (Prognose), so dass der Immissionsgrenzwert von 40 µg/m³ im Jahresmittel gem. 39. BImSchV eingehalten wird.

Da der Neubau in einer Entfernung von ca. 50 m nördlich der L 779 in 2. BR geplant ist, der Ausbreitungsweg durch vorgelagerte Gebäude unterbrochen wird und zudem die Immissionskonzentration mit zunehmender Entfernung von der Straße abnimmt, kann von einer noch unbedenklichen Schadstoffbelastung im Geltungsbereich ausgegangen werden. Da durch die Planung keine Baulückenschließung an der Westerfeldstraße mit der Folge eines verminderten Luftaustauschs erfolgt, ist eine wesentliche Verschlechterung der Immissionsbelastung durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

7.2.2 Planungskonsequenzen: B-Planbegründung

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren bestehen keine Bedenken. Die lufthygienische Situation ist in der Begründung darzustellen. Es sind keine weiteren Vorkehrungen aus lufthygienischer Sicht zu treffen, da für die Kindertagesstätte, die Wohnnutzungen sowie im Innenhofbereich insgesamt keine problematische Luftschadstoffbelastung abzusehen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die lufthygienische Situation wird in der Begründung erläutert. Es wird zudem festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze mit begrünten, raseneingedeckten Oberflächen hergestellt werden müssen.

8. Anlagenbezogener Immissionsschutz

Gegen die geplante Änderung bestehen aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken.

Die Planung bezieht sich ausschließlich auf die Sicherstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte und Wohnungen für Behinderte.

Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes werden damit nicht berührt. Betriebliche Auswirkungen oder Einschränkungen für vorhandene Gewerbe- und Industriebetriebe als Folge der geplanten Änderung sind von hier nicht erkennbar.

Unabhängig davon wird von hier angeregt, wie auch bereits teilweise als Planungsziel festgelegt wurde, die in Allgemeinen Wohngebieten nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen wegen der sensiblen Lage, zwischen Waldorfschule und der neuapostolischen Kirche auszuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.