

## Anlage

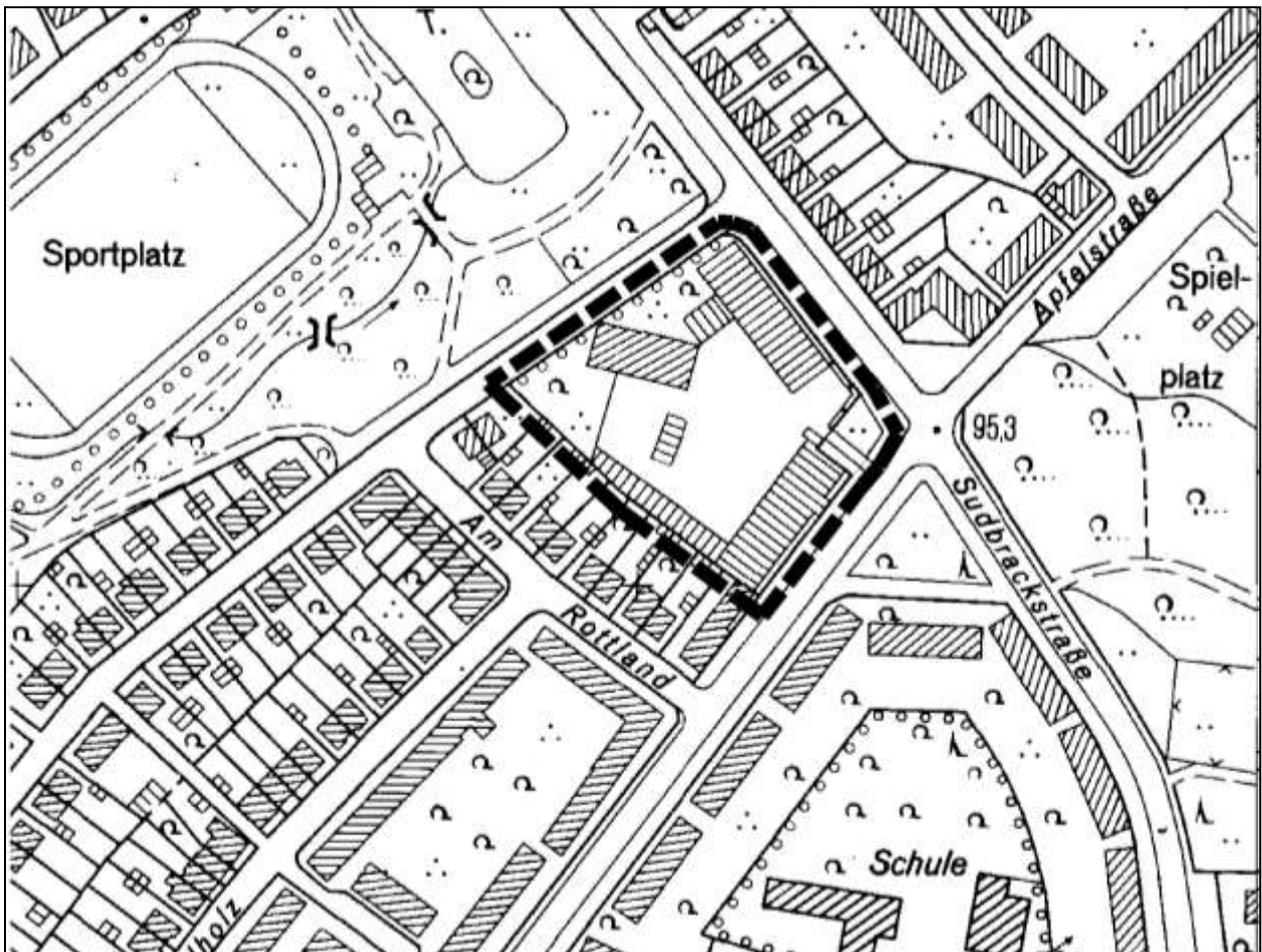
<b>C</b>	<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße"</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Begründung</li></ul> <p><b>Verfahrensstand: Entwurf</b></p>
----------	--

# STADT BIELEFELD

## Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße"

Stadtbezirk: Schildesche

Plangebiet: Nördlich der Apfelstraße, westlich der Sudbrackstraße,  
östlich der Straße Am Rottland und südlich der Straße Am  
Bruche



### Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Verfasser:  
Stadt Bielefeld Bauamt – Team 600.42

Drees & Huesmann · Planer  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes / Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Belange des Städtebaus</b>	<b>5</b>
6.1	Planungskonzept	5
6.2	Planungsalternativen	6
6.3	Planungsauswirkungen	6
<b>7</b>	<b>Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>7</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	7
7.3	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	8
7.4	Denkmalschutz	8
7.5	Baurecht auf Zeit	8
7.6	Baugestalterische Festsetzungen	8
<b>8</b>	<b>Belange des Verkehrs</b>	<b>9</b>
8.1	Individualverkehr / ÖPNV	9
8.2	Stellplätze	9
<b>9</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
9.1	Trinkwasser / Löschwasser	9
9.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	10
9.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung, Entsorgung	11
<b>10</b>	<b>Belange der Umwelt</b>	<b>11</b>
10.1	Umweltprüfung	11
10.2	Natur- und Landschaftsschutz	11
10.3	Artenschutz	12
10.4	Immissionsschutz	12
10.5	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	16
10.6	Klimaschutz / Energieeffizienz	17
<b>11</b>	<b>Belange der sozialen Infrastruktur</b>	<b>19</b>
11.1	Kinderbetreuungsplätze	19
11.2	Grundschule	19
11.3	Spielfläche	20
<b>12</b>	<b>Kosten</b>	<b>20</b>

## **1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße" liegt innerhalb der Gemarkung Bielefeld, Flur 50 und umfasst die Flurstücke 653, 654, 733, 734 und 735.

Der verbindliche Geltungsbereich mit einer Größe von rd. 0,75 ha ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße" überlagert und ersetzt bei dessen Rechtskraft einen Teil des rechtsverbindlichen Fluchtlinienplanes 325a.

## **2 Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes / Verfahren**

Anlass für die Planung ist der Antrag eines privaten Projektentwicklers, der Nachfrage nach infrastrukturell gut erschlossenen Wohnungen durch die Nachnutzung der ehemals gewerblich genutzten Fläche an der Sudbrackstraße / Apfelstraße mit Geschosswohnungsbau nachkommen zu wollen.

Ziel des Antrages ist die Aufplanung der Fläche zur Schaffung des Bauplanungsrechtes von mehreren dreigeschossigen Gebäuden zzgl. Staffelgeschoss mit mindestens 7 Wohnungen bis maximal 20 Wohnungen als ein städtebauliches Ensemble.

Die Stadt Bielefeld macht mit der Entsprechung des Antrages mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt- / Bauwünsche, 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: Innenentwicklung / Schaffung von Wohnraum).

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, indem eine Fläche im Innenbereich in stadträumlich gut integrierter Lage städtebaulich geordnet und der Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Mit der planungsrechtlichen Vorbereitung der Nachnutzung des ehemals gewerblich genutzten Areals zum Zwecke eines Wohngebietes mit Geschosswohnungsbau wird den städtischen Entwicklungsvorstellungen für den Standort entsprochen (siehe 6.2 Planungsalternativen).

Aufgrund der bauleitplanerischen Zielvorstellung einer Nachnutzung der aufgelassenen Betriebsflächen auf dem ehemaligen Firmengelände des Baubetriebes Sudbrack zum Zwecke einer Wohnbebauung wird der Bebauungsplan Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße" aufgestellt.

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

Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Es handelt sich bei der Planung um die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie um eine Nachverdichtung und Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> (rd. 0,75 ha Plangebiet).

- 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 (Natura-2000- / FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. II/2/63.00 gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

### **3 Raumordnung und Landesplanung**

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

### **4 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in Teilen (in einer Tiefe von etwa 25 m entlang der Apfelstraße) als Wohnbaufläche dar; die dahinter liegenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ziel der Anpassung ist hier die Darstellung einer „Wohnbaufläche“. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### **5 Situationsbeschreibung**

Die ehemals durch einen Baubetrieb genutzte Fläche ist an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Südwestlich grenzen die Wohnbaugrundstücke „Am Rottland“ unmittelbar an das Plangebiet.

Südöstlich und nordöstlich ist die vorhandene Wohnbebauung durch die Apfelstraße bzw. die Sudbrackstraße vom Plangebiet getrennt.

Die umgebende Bebauung ist überwiegend in Form von zwei- bis dreigeschossigen Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern mit geneigten Dächern errichtet worden.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich über die Straße „Am Bruche“ hinaus der Grünzug mit den Meierteichen / dem Schloßhofbach u.a. mit Spiel- und Sportanlagen. Östlich des Kreuzungsbereiches Sudbrackstraße / Apfelstraße liegt ein weiterer Grünzug u.a. mit Kleingärten.

Das Plangebiet selbst ist durch die Betriebsgebäude und –flächen geprägt gewesen.

Diese sind mittlerweile abgebrochen worden, so dass die Fläche innerhalb des Plangebietes einer Nachnutzung mit Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden kann.

## **6 Belange des Städtebaus**

### **6.1 Planungskonzept**

Das Konzept sieht innerhalb des Plangebietes vor, Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses zu errichten.

Die Bebauung entlang der Sudbrackstraße und der Apfelstraße soll den Charakter der durch die ehemalige gewerbliche Bebauung vorgegebenen straßenbegleitenden geschlossenen Bauweise aufnehmen, wobei der Eckbereich zur Kreuzung Sudbrackstraße / Apfelstraße offen bleiben und somit den Blick in den Innenbereich des Gebietes ermöglichen soll.

In dem rückwärtigen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung von sechs Gebäuden in offener Bauweise vorgesehen.

Alle Gebäude sollen mit einem Flachdach ausgeführt werden. Mit der einheitlichen Wahl der Bauungstypologie ist eine deutliche Ablesbarkeit eines eigenständigen Quartiers innerhalb einer ehemals der Öffentlichkeit nicht zugänglichen gewerblichen Fläche möglich. Gleichzeitig fügt sich die Höhenentwicklung der Gebäude mit ihrer Dreigeschossigkeit in die Gebäudestruktur des Umfeldes ein, da hier aufgrund der steilen geneigten Dächer überwiegend höhere Gebäudeabschlüsse vorhanden sind.

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Der Planbereich ist ausreichend über die umgebenden Verkehrsflächen direkt erschlossen, wobei die Andienung von zwei Tiefgaragen durch einen Anschluss an die Straße „Am Bruche“ erfolgen soll.

Lediglich für das Baufenster / die Bebauung an der Apfelstraße soll hier (an der Apfelstraße) eine Zu- und Abfahrt auf der Höhe der ehemaligen Betriebszufahrt (südlich des Kreuzungsbereiches Apfelstraße / Sudbrackstraße) möglich sein.

Zur Sudbrackstraße ist keine Fahrerschließung vorgesehen. Der hier vorhandene Charakter der Straße mit dem Baumbewuchs soll nicht verändert werden.

Insgesamt sind in dem Plangebiet rd. 90 Wohneinheiten vorgesehen. Dabei ist Eigentumswohnungsbau im Inneren des Gebietes und Mietwohnungsbau an der Apfel- und Sudbrackstraße vorgesehen, wobei hier gemeinsam mit der Diakonie ein Angebot im Sinne eines betreuten Wohnens geschaffen werden soll. In diesem Zusammenhang soll auch ein Nachbarschaftstreff / eine Begegnungsstätte in dem Gebiet vorgesehen werden.

Der ruhende Verkehr wird bis auf einen geringen Teil von oberirdischen Kurzzeit- und Besucherstellplätzen im Innenbereich des Plan- / Wohngebietes bzw. der Baugrundstücke vollständig innerhalb von zwei Tiefgaragen untergebracht. Im Ergebnis erlaubt sich so die gärtnerische Ausgestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die so uneingeschränkt den zukünftigen Bewohnern zur Verfügung stehen.

Mit der so innerhalb eines Grünbereiches liegenden Wohnbebauung kann auch ein funktionaler Zusammenhang zu dem Grünzug mit den Meierteichen / dem Schloßhofbach erreicht werden, da die räumliche Distanz hier sehr gering ist.

Die unmittelbar westlich des Kreuzungsbereiches Sudbrackstraße/Apfelstraße vorhandene öffentliche Grünfläche stellt sich bereits heute als isoliertes Kleinareal dar, das in keinem funktionalen Zusammenhang mit den Grünzügen rund um den Meierteich steht und diese auch nicht sinnvoll ergänzen würde. Die Flächenlage unmittelbar neben den vielbefahrenen Straße sowie dem signalgeregelten Kreuzungsbereich erscheint als Aufenthaltsbereich für Nutzer einer öffentlichen Grünfläche wenig geeignet, so dass diese Fläche als private, nicht überbaubare Grundstücksfläche in das zukünftige Wohngebiet integriert wird.

## 6.2 Planungsalternativen

Planungsalternativen zu einer wohnbaulichen Nachnutzung der Gewerbebrache werden nicht gesehen.

Eine Fortführung / Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung an dem Standort im Sinne eines misch- oder gewerbegebietstypischen Betriebes ist vor dem Hintergrund der Lage des Standortes innerhalb des wohngenutzten Umfeldes nicht zweckmäßig.

Einerseits wären durch die Wohnnutzung Einschränkungen hinsichtlich der gewerblichen Ausnutzbarkeit notwendig, andererseits wären immissionsrelevante Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu erwarten.

Eine Entwicklung des Standortes im Sinne einer Grünfläche, wie es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen würde, ist vor dem Hintergrund der durch die gewerbliche Vornutzung versiegelten Fläche nur schwer möglich. Zudem würde eine Grünfläche an dem Standort keine sinnvolle Ergänzung der Grünanlage an den Meierteichen darstellen. Auch lässt sich durch eine Grünfläche an dem Standort kein Zusammenhang zwischen der Grünanlage an den Meierteichen und dem Grünzug östlich des Kreuzungsbereiches Sudbrackstraße / Apfelstraße funktional herstellen. Hier wäre der Straßenraum mit den übergeordneten Verkehrswegen immer ein trennendes Element.

Dieses wird durch das "Zielkonzept Naturschutz" deutlich, welches das Plangebiet selbst als Bereich ohne Naturschutzfunktion zwischen den beiden Grünzügen darstellt und den umgebenden wohngenutzten Siedlungsbereichen eine mittlere Naturschutzfunktion zuweist. Eine solche Funktion wird auch für die wohnbauliche Nachnutzung des Gewerbebestandes angestrebt.

## 6.3 Planungsauswirkungen

Die geplante Geschossigkeit mit einer Gebäudehöhe von rd. 12,50 m entfaltet keine nachteilige Wirkung für das bebaute Umfeld. Zum Einen liegt das Neubaugebiet nordöstlich der angrenzenden Bebauung an der Straße „Am Rottland“, zum Anderen besteht zu der Bebauung nördlich der Sudbrackstraße ein Abstand von rd. 22 m.

Belange der Verschattung sind somit dem Grunde nach ausgeschlossen. Bzgl. der Auswirkungen der geplanten Gebäude an der Sudbrackstraße ist mit Blick auf die bestehenden Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Sudbrackstraße eine Verschattungssimulation für die Tage 17. Januar, 21. März / 21. September und 21. Juni durchgeführt worden. Dabei sind für die geplante Bebauung drei Geschosse zuzüglich durchgehendem Staffelgeschoss angenommen worden.

Es ist der Nachweis der sog. einstündigen Besonnung nach DIN 5034 geführt worden. D.h., dass auch bei einer Errichtung der geplanten Bebauung für die nördlich der Sudbrackstraße gelegene Bebauung eine ausreichende Belichtung und Besonnung weiterhin gewährleistet wird.

Aufgrund der Entfernung zum bebauten Umfeld nicht davon auszugehen, dass das solare Potenzial der Bestandsbebauung durch die Nachverdichtung beeinträchtigt wird.

Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung durch eine zusätzliche Wohnbebauung innerhalb des ehemals gewerblich genutzten Areals sind auch deshalb nicht zu erwarten, da das Plangebiet weiterhin für sich alleine erschlossen wird und dabei vorhandene Verkehrswege genutzt werden können.

Auch für die südwestliche Nachbarsituation mit den dort grenzständigen überwiegenden Nebengebäuden der Wohngrundstücke an der Straße "Am Rottland" sind außerhalb des Bauleitplanverfahrens bereits Lösungen seitens der Investoren annonciert worden. Hier soll durch einen Sichtschutz mittels Anpflanzung oder Einfriedung eine Trennung zwischen dem Neubaubereich und den Bestandsgrundstücken erfolgen. Die Errichtung einer grenzständigen Wand bei den Gebäuden auf den Bestandsgrundstücken soll weiterhin möglich sein.

## **7 Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

Die Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung in dem Plangebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO erfolgen.

Danach sind die Nutzungen

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

ausgeschlossen werden sollen.

Ausnahmsweise zulässig sollen sein

- Schank- und Speisewirtschaften (sofern sie den Charakter eines Nachbarschaftstreffs erfüllen bzw. eine Funktion im Zusammenhang mit der Betreuung und Pflege der Bewohner in dem Gebiet übernehmen).

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.

Innerhalb des Baugebietes sollen z.B. sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wie z.B. eine Kindertagesstätte bauplanungsrechtlich zulässig sein.

Zudem sollen ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein, sofern sie den Charakter eines Nachbarschaftstreffs erfüllen bzw. eine Funktion im Zusammenhang mit der Betreuung und Pflege der Bewohner in dem Gebiet übernehmen.

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**

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl - GRZ - von 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze bzw. deren Zufahrten gemäß § 19 (4) BauNVO ist für das gesamte Allgemeine Wohngebiet zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. In den Wohngebieten wird die zulässige Geschossflächenzahl mit einem Höchstmaß von 1,2 festgesetzt.

Dabei soll eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche durch Garagengeschosse in Tiefgaragen (unterhalb der Geländeoberfläche) gemäß § 21 (5) BauNVO zulässig sein.

In dem Plangebiet wird für die beabsichtigte Bebauung entlang der Apfel- / Sudbrackstraße eine geschlossene Bauweise festgesetzt. So kann zum Einen dem Ziel, hier entsprechend dem ursprünglichen Bestand, eine Blockrandbebauung wiederherzustellen, entsprochen werden und zum Anderen aus lärmtechnischen Gründen eine den Innenbereich des Plangebietes schallschützende Bebauung hergestellt werden.

Für den Innenbereich des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird bewusst dem städtebaulichen Konzept im Sinne der Festsetzung von gebäudebezogenen Baufenstern nachgekommen. Die in dem Konzept dargestellte und beabsichtigte Verteilung der Baukörper in dem Plangebiet soll erreicht werden. Daher wird von der Festsetzung zusammenhängender "Bauteppiche" abgesehen.

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe soll in Abhängigkeit zu der Festsetzung der Maximalgeschossigkeit und der zulässigen Dachform mit einer Gebäudehöhe von 12,50 m festgesetzt werden.

Als untere Bezugspunkte gem. § 18 BauNVO werden dabei für die einzelnen Baufenster sog. NHN-Höhen nach UTM-Koordinaten festgesetzt werden. Damit kann der, wenn auch nur geringfügig vorhandenen Topografie in dem Plangebiet nachgekommen werden.

Dabei ist eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten bis maximal 1,00 m ausnahmsweise zulässig.

### **7.4 Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt mit Beginn der Bauleitplanung geräumt vor. Innerhalb des Plangebietes befinden und befanden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

### **7.5 Baurecht auf Zeit**

Innerhalb des Plangebietes wird für die überbaubaren Grundstücksflächen im Innenbereich und an der Straße Am Bruch (Wohnbebauung in offener Bauweise) festgesetzt, dass die Nutzung von Wohngebäuden in diesen Bereichen bis zur Errichtung der Bebauung bzw. der Lärmschutzeinrichtung an der Apfelstraße / Sudbrackstraße gemäß § 9 (2) Ziffer 2 BauGB unzulässig ist (Baurecht auf Zeit).

Für die Zulässigkeit der festgesetzten Nutzung (Wohnen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes) ist die Errichtung der Bebauung / Lärmschutzeinrichtung als Erschließungsvoraussetzung aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes zwingend notwendig.

### **7.6 Baugestalterische Festsetzungen**

Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW werden auf die zulässige Dachform, die Zulässigkeit von Werbeanlagen sowie die Gestaltung der Schallschutzeinrichtung Ecke Sudbrackstraße / Apfelstraße beschränkt.

Als Dachform soll ausschließlich in dem Neubaugebiet bei den Hauptbaukörpern das Flachdach zulässig sein, um so eine städtebauliche Einheit innerhalb des Quartiers zu erreichen.

Bzgl. der Werbeanlagen soll mit den Festsetzungen an der Lage zu den übergeordneten Verkehrswegen ein dem Wohngebiet angemessener reduzierter Umgang mit Werbeanlagen erreicht werden.

Für die Schallschutzeinrichtung Ecke Sudbrackstraße / Apfelstraße wird bestimmt, dass diese mindestens zu 50 % der Ansichtsfläche transparent zu gestalten ist. Nicht transparente Ansichts-

flächen sind zu den Straßenseiten dauerhaft zu begrünen. Damit soll der Charakter einer Mauer an dieser Stelle vermieden werden.

## **8 Belange des Verkehrs**

### **8.1 Individualverkehr / ÖPNV**

Von der Planung sind keine öffentlichen Verkehrsflächen betroffen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Der Planbereich ist ausreichend über die umliegenden Verkehrsflächen direkt erschlossen, wobei die Andienung von zwei Tiefgaragen durch einen Anschluss an die Straße „Am Bruche“ erfolgen soll.

Lediglich für das Baufenster / die Bebauung an der Apfelstraße soll hier eine Zu- und Abfahrt auf der Höhe der ehemaligen Betriebszufahrt möglich sein.

Hierüber sollen rd. 30 Stellplätze erschlossen werden, während die weiteren Stellplätze in dem Plangebiet über den Anschluss an die Straße „Am Bruche“ erschlossen werden.

Die Haltestellen Am Feuerholz der Linie 27 und Meierteich der Linien 54, 56 und 59 liegen in einer Luftlinienentfernung von etwa 300 bis 400 m und sind damit fußläufig erreichbar. Die Bus-Linie 27 (Siegfriedplatz - Jahnplatz - Schildesche - Baumheide) bietet an Werktagen tagsüber einen 30-Minuten-Takt zum Verknüpfungspunkt Schildesche bzw. in die Innenstadt, an Sonn- und Feiertagen fährt diese Linie stündlich. Die Buslinien 54, 56 bzw. 59 (Jöllenneck / Melle-Neuenkirchen - Babenhausen - Babenhausen Süd - Jahnplatz) ergänzen die Erschließung lediglich werktags zu den Hauptverkehrszeiten. Ein Abendverkehr wird nicht angeboten.

In den Nächten Freitag / Samstag, Samstag / Sonntag sowie vor Feiertagen wird das Plangebiet von den NachtBuslinien N3 (Jahnplatz - Schildesche - Brake) an der Haltestelle Am Feuerholz bedient. Das Plangebiet ist damit an das ÖPNV-Netz angebunden.

Bei den in dem Plangebiet liegenden Bau- und Buchgrundstücken, die für die Wohnnutzung vorgesehen sind, wird es sich ausschließlich um private Flächen handeln.

Es wird eine Wegeführung in dem Plangebiet zur Erreichbarkeit des nordwestlich verlaufenden Grünzuges für Fußgänger durch eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB festgesetzt.

Die Wegeverbindung zur Erreichbarkeit des nordwestlich verlaufenden Grünzuges für Fußgänger und Radfahrer kann zusätzlich über den vorhandenen Fußweg entlang der Sudbrackstraße im Sinne einer Grünverbindung geführt werden, indem hier durch die Zurücknahme der Baugrenze auch ausreichend Raum für eine Vorgartenfläche geschaffen wird.

### **8.2 Stellplätze**

Innerhalb des Plangebietes ist eine weitgehende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen bzw. in Garagengeschossen innerhalb der Sockel- / Untergeschosse (bei der straßenbegleitenden Bebauung an der Apfelstraße sowie an der Sudbrackstraße) vorgesehen.

Der ruhende Verkehr wird somit bis auf einen Anteil von rd. 25 (Kurzeit- und Besucher)-Stellplätzen im Innenbereich des Plan- / Wohngebietes bzw. der Baugrundstücke vollständig aus dem Freiraum der nicht überbaubaren Grundstücksflächen herausgehalten. Im Ergebnis erlaubt sich so die gärtnerische Ausgestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die so uneingeschränkt den zukünftigen Bewohnern / Nutzern zur Verfügung stehen.

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

### **9.1 Trinkwasser / Löschwasser**

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Versorgungsstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen 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 Entwässerung soll in Trennkanalisation erfolgen.

### Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Schildesche/Gellershagen“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage „Brake“ zugeleitet.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von privaten Schmutzwasserkanälen in den geplanten privaten Erschließungsstraßen erforderlich. Die direkt an der Apfelstraße, Sudbrackstraße und Am Bruche geplanten Gebäude sollen direkt an die SW-Kanalisation in den Straßen angeschlossen werden. Die verbleibenden Gebäude im Inneren des Plangebietes werden über private SW-Kanäle in den privaten Erschließungswegen an die öffentliche SW-Kanalisation in der Apfelstraße und/oder der Straße Am Bruche angeschlossen.

### Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Ansatz.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet. Im Einzelnen wird das Niederschlagswasser wie nachfolgend beschrieben abgeleitet:

Die Bebauung entlang der Apfelstraße, Sudbrackstraße und Am Bruche befinden sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 3/70. Für die Einleitung in den Schloßhofbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis des StAfUA OWL bis zum 31.05.2015. Das Plangebiet wurde hierbei bereits berücksichtigt.

Nach den Erkenntnissen des Umweltbetriebes sind die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse nicht geeignet, das Niederschlagswasser vollständig zu versickern. Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll daher, wie bisher ortsnah in den Schloßhofbach eingeleitet werden. Die Gebäude direkt an den umliegenden Straßen sollen direkt an die Trennkanalisation in diesen Straßen angeschlossen werden. Die verbleibenden Gebäude werden über eine private RW-Kanalisation in der privaten Erschließungsstraße an die öffentliche RW-Kanalisation in der Apfelstraße und/oder der Straße Am Bruche angeschlossen. Ob zur Begrenzung der hydraulischen Belastung des Gewässers eine Rückhaltung erforderlich wird, wird **im weiteren Verfahren** bis zum Satzungsbeschluss geklärt.

Dieses auch, obwohl mit der geplanten Wohnnutzung eine Entsiegelung der Fläche einhergeht.

Aufgrund der im Rd. Erlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW (MUNLV NRW) vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ getroffenen Festlegungen sind auch in den privaten Wohnwegen / Stichstraßen öffentliche Kanäle zu verlegen, da sie dazu dienen, das Abwasser

mehrerer Grundstücke zu sammeln und fortzuleiten. Bislang wird seitens der Stadtentwässerung akzeptiert, dass bei einem Zusammenschluss von 4 Grundstücken die Kanäle in den privaten Wohnwegen / Stichstraßen noch als Privatkanäle zu errichten sind. Bei den Wohnwegen wird es vom Umweltbetrieb eine private Erschließung der Gebäude innerhalb des Plangebietes noch für akzeptabel gehalten.

Hinweis:

Es werden keine Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bzgl. der Entwässerungsleitungen zugunsten privater Dritter in den Nutzungsplan festgesetzt und in die Festsetzungen aufgenommen.

Die Leitungsrechte für die abwassertechnische Erschließung der privaten Baugrundstücke werden privatrechtlich in dem Plangebiet gesichert / geregelt werden.

### **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. Für den Abfuhrtag sind entsprechende Sammelstellen für die Müllbehälter an den umliegenden Straßen in dem Plangebiet vorzusehen.

## **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.

In dem gekennzeichneten Bereich entlang der Sudbrackstraße ist der Kronentraufbereich der dargestellten straßenbegleitenden Baumreihe, die außerhalb des Plangebietes liegt, aber mit dem Kronentraufbereich in den Vorgartenbereich hineinreicht, dauerhaft zu erhalten. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume beeinträchtigenden Maßnahmen, wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc. sind in dem gekennzeichneten Bereich untersagt (vgl. DIN 18920). Bei Verlust ist der Baumbestand zu ersetzen.

Die innerhalb des Plangebietes derzeit als öffentliche Grünanlage ausgestaltete Ecksituation im Einmündungsbereich Sudbrack-/Apfelstraße wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

### 10.3 Artenschutz

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch vorhandene Bebauung / Versiegelung bzw. unmittelbar angrenzende Bebauung und Verkehrswege geprägt.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen innerhalb des Plangebietes 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 auszuschließen.

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

Da im Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten für Vogelarten vorhanden sind, die Gebüsche als Niststandort nutzen, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einer Beseitigung des vorhandenen Gehölzbestandes 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.

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 eines Siedlungsgebietes und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die Bebauung nicht zu erheblichen Störungen führen wird. 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.

Der im Südosten entlang der Plangebietsgrenze vorhandene Gehölzbestand setzt sich überwiegend aus nichtheimischen Gehölzarten zusammen. Hierzu gehören ca. 7 mittelalte Hemlocktannen, 1 mittelalte Blaufichte, mehrere Rhododendron catawbiense mit einer Höhe von ca. 3 m und Forsythien. Neben einer Gruppe von 2 –3 Haseln befindet sich noch eine Eibe im Gehölzbestand. Die Bäume weisen keinerlei Nester, Spalten oder Höhlungen auf. Aufgrund der Lage innerhalb der Bebauung wird dieser Bereich nur von Tierarten genutzt, die gegenüber anthropogenen Störungen tolerant sind. Zudem befinden sich auf den angrenzenden Wohngrundstücken und den in unmittelbarer Nähe gelegenen naturnahen öffentlichen Grünflächen ausreichend Ausweichmöglichkeiten, so dass die Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt.

### 10.4 Immissionsschutz

#### Gewerbelärm / Anlagenbezogener Lärm

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 Negativeffekte auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus. Vielmehr wird durch die wohnbezogene Nachnutzung eine geeignete Ergänzung zu den benachbarten Nutzungen geschaffen.

Als anlagenbezogener Lärm ist der mit den Stellplätzen und deren Zu- und Abfahrt verbundene Lärm zu bewerten.

Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschemissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, so dass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschemissionen i.d.R. nicht vorgenommen wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in Wohngebieten zu den dort von der Nachbar-

schaft in aller Regel hinzunehmenden "Alltagserscheinungen" und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme.

Es ist drauf zu achten, dass die Tiefgaragenzufahrt so festzulegen ist, dass der kürzeste und am wenigsten störende Weg von der Straße zur Einfahrt vorgesehen wird und ausreichende Abstände der Rampen und Zufahrten von Balkonen oder Sitzplätzen angeordnet werden. Die sinnvolle Ausnutzung von Abstands- und Pufferflächen sollte hierbei berücksichtigt werden. Inwieweit Maßnahmen zur Einhausung, Lüftungsfenster oder absorbierende Wandverkleidungen auszuführen sind, kann im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit dem Immissionsschutz festgelegt werden. Es wird vorausgesetzt, dass erforderliche Regenrinnen und Tore dem technischen Stand entsprechen und durch das Überfahren und den Betrieb der Tore keine relevanten Lärmbeeinträchtigungen verursacht werden.

Der schalltechnische Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte lt. TA-Lärm für die Anwohner Tiefgaragen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Hierbei sind Emissionspegel, Beurteilungspegel für Tag und lauteste Nachtstunde (Berechnung RLS-90) sowie kurzzeitige Geräuschspitzen zu berücksichtigen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Straßenverkehrslärm

Die Ausgangsbedingungen sind in Anlehnung an das Bebauungsumfeld mit der Zielsetzung zur Entwicklung einer Lärm abschirmenden Blockrandbebauung sowie angesichts der vorliegenden Ausrichtung des Baugebietes günstig, um städtebaulich angemessen auf die hohe gesundheitsrelevante Straßenverkehrslärmbelastung über 70/60 dB(A) tags/nachts zu reagieren. Die derzeitige und prognostizierte Belastung ist umwelterheblich und stellt besondere Anforderungen an den Wohnneubau.

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 bietet sich für die Entwicklung als Wohnbaufläche an, da eine Mischnutzung oder gar eine gewerbliche Nutzung nur sehr eingeschränkt und wenig wirtschaftlich an dem Standort etabliert werden könnte (siehe Planungsalternativen).

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

Das Umfeld ist geprägt durch eine Wohnbebauung, die sich 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 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 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 auch straßenbegleitende Wohnbebauung 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 Idee keine Lösung sein. Bei einem zu schützenden 1. Obergeschoss müsste die Höhe der Lärm-

schutzmaßnahmen ca. 5 m betragen. Ein Lärmschutzwall 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 Verkehrsgeräusche erreichen.

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

Mit der Lärm abschirmenden geschlossenen Bebauung wird der Straßenverkehrslärmbelastung für den Innenbereich des Plangebietes dadurch ausreichend Rechnung getragen. Die Bebauung an der Apfel- und Sudbrackstraße ist dabei aus Sicht des Immissionsschutzes eine notwendige bauliche Maßnahme zur Verbesserung des Lärmschutzes und gilt somit als Voraussetzung für die Neubebauung in dem Innenbereich des Plangebietes.

Für die Ecksituation Apfelstraße / Sudbrackstraße mit der hier vorgesehenen nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Schallschutzmaßnahme festgesetzt, die hier einerseits den nicht unmittelbar den Wohnungen zuzuordnenden Bereich, der aber für den Aufenthalt zur Verfügung stehen soll, auf der Erdgeschosebene vor Lärm schützt und gleichzeitig eine schallschützende Wirkung in Richtung des Innenbereiches des Plangebietes ermöglicht, sofern dieser als sog. Außenwohnbereich genutzt wird.

Die lärmtechnisch relevante Höhe ist gutachterlich (AKUS GmbH, Bielefeld, August 2013) mit 2,70 m über Grund festgestellt worden. Die Schallschutzeinrichtung ist mindestens zu 50 % der Ansichtsfläche transparent zu gestalten. Nicht transparente Ansichtsflächen sind zu den Straßenseiten dauerhaft zu begrünen.

Ein baulicher Schluss der Ecksituation Apfel- / Sudbrackstraße ist städtebaulich nicht gewollt und würde hier der Umgebungssituation widersprechen, die jeweils durch die baulichen Rücksprünge in den Eckbereichen der Kreuzung gekennzeichnet ist.

#### 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 nur eingeschränkt zum Schutz des Innenbereiches des Plangebietes zur Ausführung kommen soll.

Aus stadtplanerischer Sicht sind nur passive Lärmschutzmaßnahmen für die künftig zulässigen Wohnnutzungen und sonstige soziale Nutzungen entlang der Apfel- / Sudbrackstraße geeignet, um den erforderlichen Lärmschutz für gesunde Wohnverhältnisse zu erbringen.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan lt. „Schallimmissionsplan Stadt Bielefeld 2012“ gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III, IV und V werden folgende Maßnahmen gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB festgesetzt:

- Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone in allen Geschossen) entlang der straßenzugewandten sowie der seitlichen Gebäudefasaden unzulässig.

Alternativ sind innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V für Neubauten entlang der Apfelstraße und Sudbrackstraße straßenzugewandte und seitliche Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen in allen Geschossen) in Form verglaster Vorbauten (z.B. Wintergärten, verglaste Loggien) mit teilgeöffneten Bauteilen zu gestalten, so dass durch diese bauliche Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von < 65 dB(A) erreicht wird. (Um die in der Festsetzung genannten gesundheitsverträglichen Innenschallpegel einzuhalten, kann der Nachweis über die Erbringung der hierfür erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile lt. DIN 4109 erbracht werden.)

- Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V sind bei Neubauten (in allen Geschossen) die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.
- Innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V sind die geplanten Neubauten im WA durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen, wie u.a. Öffnungsbegrenzer, hochabsorbierende Materialien, Kastenfenster, Spaltbegrenzungen für gekippte Fenster auf 40 mm, schallgedämmte Außenwände und Dächer) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) sowie in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A) und in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) nicht überschritten werden. (Um die in der Festsetzung genannten gesundheitsverträglichen Innenschallpegel einzuhalten, kann der Nachweis über die Erbringung der hierfür erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile lt. DIN 4109 erbracht werden.)

Mit den getroffenen Festsetzungen im Sinne des Schallschutzes kann den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprochen werden.

#### Luftreinhaltung / Schadstoffeinwirkung

Die Luftschadstoffsituation im Geltungsbereich wird durch die angrenzenden Straßen Sudbrackstraße (nördlich) und Apfelstraße (östlich) bestimmt. Unter Berücksichtigung der Luftaustauschbedingungen sowie der Verkehrsbelastung im Analysejahr 2011 sind derzeit problematische NO<sub>2</sub>-Belastungen auszuschließen. Lt. überschlägiger Immissionsberechnung werden trotz erhöhter NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwerte von 30 µg/m<sup>3</sup> an der Sudbrackstraße und 27 µg/m<sup>3</sup> an der Apfelstraße die Grenzwerte gem. 39. BImSchV derzeit noch eingehalten.

Durch die geschlossene Randbebauung an der Sudbrack- und Apfelstraße ist von einer Konzentrationszunahme von ca. 1 µg/m<sup>3</sup> auszugehen.

Der Abstand zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und dem Fahrbahnrand beträgt rd. 10,00 m, so dass diese Schadstoffhöhung prinzipiell ausgeglichen werden kann.

Städtebaulich ist eine Verschiebung der Baukörper nicht geboten und bei einem Belassen der festgesetzten Baugrenzen entlang der Straßen ergibt sich zudem keine Überschreitung der hier zu berücksichtigenden Grenzwerte.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass es zu den relevanten Emissionsbändern keine wohnungsbezogenen Freisitze und Balkone geben wird und dass es an den lärmrelevanten Seiten für die Räume Belüftungsanlagen vorgesehen sind, welche sich als Anforderung aus dem vorbeugenden Lärmimmissionsschutz ergeben.

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

Es wurde bereits für den Abbruchantrag eine Gefährdungsabschätzung einschließlich einer abfalltechnischen Bewertung erstellt.

Die Gefährdungsabschätzung enthält aufgrund von festgestellten Bodenbelastungen eine Maßnahmenempfehlung. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sollen im Zusammenhang mit der Rückbaumaßnahme erfolgen. Geplant ist eine Sanierung durch Bodenaustausch. Zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Sanierung und Entsorgung wird durch den begleitenden Fachgutachter nach Abschluss der Abbrucharbeiten ein Bericht erstellt, in dem die Nutzungsverträglichkeit nachgewiesen wird. Im Bauleitplanverfahren kann somit von einer geräumten und unbelasteten (Altlasten, Altablagerung) /sanierten Fläche ausgegangen werden.

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 Wohnbebauung vorgesehen. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß der geplanten Wohnbebauung durch die festgesetzte Grundflächenzahl beschränkt.

Belange des Gewässerschutzes werden nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

## **10.6 Klimaschutz / Energieeffizienz**

### Stadtklima

Lt. Stadtklimaanalyse (Fortschreibung 2012) ist das Plangebiet ein gering klimaempfindliches Stadt-Klimatop, außerhalb urbaner Überwärmungsgebiete gelegen. Während der Nachtstunden erfolgt in Höhe der bestehenden Gebäudelücken eine kleinräumige bodennahe Belüftung durch die unmittelbar nördlich angrenzende Kaltluftbahn entlang des innerstädtischen Grünzuges am Schloßhofbach (vgl. Anlage 3). Eine Temperaturminderung bodennah insbesondere im nördlichen Teil des Planbereiches um mindestens 2 °C ist lt. Stadtklimaanalyse möglich.

Im Vergleich zur aktuellen Bestandssituation wird planbedingt voraussichtlich mit einer Abnahme der durchschnittlichen Lufttemperatur bis 2 °C innerhalb des Plangebietes zu rechnen sein. Die geringere Erwärmung wird auch während der Nachtstunden spürbar sein. Diese Tendenzen wirken sich besonders im rückwärtigen Planbereich entlang der Kaltluftbahn kühlend aus.

Insgesamt wird sich der Charakter des Stadt-Klimatopes in ein Stadtrand-Klimatop mit einer vergleichsweise geringeren Beeinträchtigung der Lufttemperatur und der übergeordneten und bodennahen Durchlüftung sowie einer günstigeren mikro- und bioklimatischen Situation wandeln. Die menschlich gefühlte Wärmebelastung (Bioklima) wird sich hierdurch folglich von sehr warm bis leicht warm entwickeln. Die Wärmebelastung ist als schwach und damit als nicht umwelterheblich zu bewerten.

Maßnahmen zur Klimaanpassung sind wegen der insgesamt eintretenden stadtklimatischen Verbesserungen nicht erforderlich.

Mit

- der geplanten offenen Bauweise im rückwärtigen Plangebiet mit einer GRZ = max. 0,4,
- der vorgesehenen Baukörperstellung, vor allem die des langgestreckten Gebäudes im Nordwesten südlich der geplanten privaten Zufahrt sowie
- dem Entfall des ehemals vorhandenen gewerblichen Baukörperriegels im Südwesten wird eine Verbesserung der mikro- und bioklimatischen Situation innerhalb des Plangebietes erreicht und damit künftige Überwärmungstendenzen vermieden.

Weitere Maßnahmen zur Klimaanpassung sind wegen der insgesamt eintretenden stadtklimatischen Verbesserungen nicht erforderlich.

### Wärmeversorgung / Energieeffizienz

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung).

Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Zur Erreichung der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld“ (Stadtwerke Bielefeld GmbH) u.a. nachfolgenden Schwerpunktziele:

- Senkung des Kohlendioxid-Ausstoßes für Bielefeld,
- Erreichen einer hohen Kraft-Wärme-Kopplungs-(KWK)-Quote für Bielefeld bis 2020,
- Ausbau der dezentralen KWK-Stromerzeugung.

ist der Betrieb eines Mini-Blockheizkraftwerkes (Mini-BHKW) in dem Plangebiet vorgesehen.

Um dieses wirtschaftlich betreiben zu können, ist es notwendig, alle vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten zeitlich nah beieinanderliegend zu errichten, um somit die Wärmeabnehmer zur Verfügung zu haben.

Dieses auch, da hier mit einem Anschluss- und Benutzungszwang die Wärmeversorgung alternativlos sein wird.

Es ist der Anschluss der Bebauung des Neubaugebietes an ein im Plangebiet zu errichtendes BHKW Plangebietes geplant.

Es ist eine privatrechtliche Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer zu treffen. Darin ist der Anschluss an die Wärmeversorgung durch das BHKW sicherzustellen. Die Vereinbarung kann durch Dienstbarkeiten im Grundbuch bei den späteren Baugrundstückserwerbern abgesichert werden, die auch bei einem Wechsel des Grundstückseigentümers erhalten bleiben.

Als Versorgungsflächen nach § 9 (1) Ziffer 12 BauGB sind Festsetzungen von Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung möglich. Hierzu ist ausdrücklich die Planzeichenverordnung (PlanZV) ein eigenständiges Planzeichen für die Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) aufgenommen worden, die als Darstellung / Festsetzung im Bebauungsplan verwandt werden kann.

Darüber hinaus sind gemäß § 14 (1) BauNVO Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§14 (2) BauNVO). Aufgrund dieser Regelung wird auf die Festsetzung eines Standortes für eine Kraft-Wärme-Kopplung verzichtet.

Unabhängig davon sind in dem Plangebiet bauliche Grundsätze der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Bzgl. der Nutzung der Solarenergie ist für das Plangebiet festzustellen:

Dachform: Aufgrund der Möglichkeit einer individuellen Ausrichtung von Solarmodulen auf Flachdächern bestehen durch die zulässige Dachform gute Voraussetzungen zur aktiven Solarenergienutzung.

Verschattungswirkung: Die geringen Bebauungsabstände innerhalb des Plangebietes führen teilweise zu gegenseitigen Verschattungen der Gebäude. Die Einhaltung der Mindestanforderungen an die Besonnungsdauer einer Wohnung (gem. DIN 5034-1) wird nicht ohne weiteres sichergestellt.

Baukörperstellung: Die festgesetzten Baufenster führen bei allen Neubauten zu einer von der Südausrichtung abweichenden Gebäudestellung. Insbesondere die straßenbegleitende Bebauung entlang der Sudbrack- und Apfelstraße sowie der westliche Neubau (Flurstück 553) überschreiten den Toleranzrahmen von  $\pm 30^\circ$  mit einer Südabweichung von bis zu  $55^\circ$  deutlich, weshalb mit verminderten passiven Solarerträgen zu rechnen ist. Demgegenüber liegen im rückwärtigen Plangebiet Südabweichungen in einer Größenordnung von  $33 - 37^\circ$  vor.

Kompaktheit der Gebäude: Die Anzahl der Vollgeschosszahl, die Dachform und die Einhaltung der erforderlichen Gebäudetiefe von mindestens 10 m stellen günstige Rahmenbedingung für eine kompakte Bauweise zur Reduzierung von Wärmeverlusten dar.

Die städtebauliche Konzeption erfolgt auf der Grundlage einer Gesamtabwägung. Hierbei werden die idealtypischen Ansprüche an einen optimalen solarenergetischen Eintrag im Plangebiet nicht erfüllt, da

- eine straßenbegleitende Bebauung zur Apfelstraße, Sudbrackstraße und der Straße „Am Bruche“ städtebaulich gewollt ist und damit die Baukörperstellung vorgegeben ist,
- die Gebäudehöhen und der Gebäudeabschluss mit den Staffelgeschossen der Barrierefreiheit und der Wohnungsnachfrage geschuldet sind (Aufzug, keine schrägen Wände, Dachterrasse etc.),
- die Gebäudeform (Bauflächen) ebenfalls dem zu schaffenden Wohnungsangebot geschuldet ist (Grundrisse mit ausreichenden Fassadenseiten zur Belichtung, was den Idealanspruch an die optimale Südausrichtung und die Gebäudekompaktheit relativiert und Verschiebungen / Drehungen aufgrund der notwendigen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen innerhalb des Gebietes nicht erlaubt; zudem sind Baukörper mit mindestens 30 m Länge im Innenbereich, zum Zwecke eines günstigeren Oberflächen- /Volumenverhältnisses städtebaulich und architektonisch hier nicht gewollt (Gebäuderiegel),
- der Lösung des Lärmkonfliktes der Vorrang gegenüber einer Südausrichtung einzuräumen ist.

Im Ergebnis wird den Ansprüchen an eine rationelle Energie- / Wärmeversorgung mit der Berücksichtigung des BHKW als Kraft-Wärme-Kopplung und dem (nicht festsetzbaren) geplanten Bau von KfW-Effizienzhäusern mit einem Jahresprimärenergiebedarf von mindestens nur 70 % eines vergleichbaren Neubaus nach EnEV ausreichend entsprochen.

## **11 Belange der sozialen Infrastruktur**

### **11.1 Kinderbetreuungsplätze**

Aufgrund des ab 01.08.2013 allgemein geltenden gesetzlichen Anspruches auf einen Betreuungsplatz in einer Tageseinrichtung oder in der Kindertagespflege ab dem 1. Lebensjahr, sowie 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.

Der sich für das Planungsgebiet innerhalb des Sozialraumes Sudbrack ergebende Bedarf und dessen Deckung ist **im weiteren Verfahren** noch darzulegen.

### **11.2 Grundschule**

Das zu überplanende Gebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Sudbrackschule. Bei dieser Schule handelt es sich um eine vierzügige Einrichtung, die im Schuljahr 2012/2013 357 Schülerinnen und Schüler in 15 Klassen unterrichtet.

Durch die beabsichtigte Erstaufstellung soll die Möglichkeit geschaffen werden, insgesamt ca. 90 Wohneinheiten neu zu errichten. Sämtliche Wohnungen werden barrierefrei und behindertengerecht errichtet und sollen bei ca. 40 Wohneinheiten in jedem Fall durch ältere bzw. Menschen mit Betreuungs- oder Pflegebedarf genutzt werden. Es wird somit nicht ausschließlich Wohnraum für Familien/Einzelpersonen mit Kindern geschaffen. Die im Bebauungsplangebiet zu realisierenden Wohneinheiten haben nach heutigem Kenntnisstand somit keinen wesentlichen Einfluss auf die Schülerzahlen der Sudbrackschule und auf die Schulentwicklungsplanung.

### 11.3 Spielfläche

Durch die geplanten ca. 90 Wohneinheiten entsteht ein Spielflächenbedarf von ca. 970 m<sup>2</sup>. Dieser ist von dem Investor durch eine Aufwertung des südwestlich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet im Grünzug am Meierteich gelegenen Spielplatzes zu kompensieren.

Hinweis:

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von Gebäuden mit insgesamt rd. 40 Wohneinheiten, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, vorgesehen.

Hierfür ergibt sich kein Spielflächenbedarf. Durch eine geeignete Sicherung kann eine Reduzierung des Spielflächenbedarfs mit Blick auf den Erschließungsvertrag berücksichtigt werden.

## 12 Kosten

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative privater Investoren veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten, mit Ausnahme der Unterhaltungskosten für die (aufgewertete) Spielplatzfläche.

Die Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes durch ein externes Stadtplanungsbüro sowie die Erarbeitung der zur Erlangung des Planungsrechtes notwendigen Gutachten werden durch die Investoren übernommen.

Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (Dreiecksvertrag) liegt vor.

Darüber hinaus übernimmt der Investor auch die Kosten für die inneren privaten Erschließungsmaßnahmen. Außer der Verlegung der Hausanschlüsse sind nach heutigem Kenntnisstand keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen von der Planung betroffen.

Nach dem jetzigen Planungsstand fallen keine Kosten für öffentliche Entwässerungseinrichtungen zur inneren Erschließung des Baugebietes an.

Die Kosten für die inneren privaten Erschließungsmaßnahmen, welche von dem Investor übernommen werden, schließen auch die Kosten für die Herstellung der Schallschutzeinrichtung im Bereich Apfelstraße / Ecke Sudbrackstraße ein, sofern hier der Lärmschutz des Außenwohnbereiches notwendig wird. Regelungen hierzu werden in den Erschließungsvertrag aufgenommen.

Für die Erschließung eines Bereiches des Plangebietes von der Apfelstraße ist innerhalb des Plangebietes eine Teilfläche von der städtischen Parzelle (Flurstück 654) an den Investor zu übertragen, wenn hier nicht die Eintragung einer Baulast im Sinne einer öffentlich rechtlichen Sicherung der Erschließung eingeräumt wird.

Das stadteneigene Gelände unmittelbar westlich des Kreuzungsbereiches ist bei der Umsetzung der Bauleitplanung genauso wie im heutigen Bestand ein isoliertes Kleinal, das in keinem funktionalen Zusammenhang mit den Grünzügen rund um den Meierteich steht und diese auch nicht sinnvoll ergänzen würde. Die Flächenlage unmittelbar neben den vielbefahrenen Straßen sowie dem signalgeregelten Kreuzungsbereich erscheint als Aufenthaltsbereich für Nutzer einer öffentlichen Fläche wenig geeignet und würde aufgrund der geringen Größe unverhältnismäßig hohe Kosten für Unterhaltung, Reinigung und Verkehrssicherung erzeugen.

Die Grünfläche wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des festgesetzten Wohngebietes berücksichtigt.

Im Rahmen der liegenschaftlichen Verhandlungen werden entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Bielefeld (Immobilien Service Betrieb) und dem Investor zu treffen sein, auch bzgl. der Kosten für Unterhaltung, Reinigung und Verkehrssicherung der betroffenen städtischen Flächen (Nutzungsvertrag).

Der Erhalt bzw. Schutz der Baumreihe entlang der Sudbrackstraße ist in die vertraglichen Regelungen (Erschließungsvertrag) mit aufzunehmen. Im Rahmen des Vertrages ist neben den erforderlichen Schutzmaßnahmen zu regeln, dass Schnittmaßnahmen an den vorhandenen Bäumen nur durch den Umweltbetrieb bzw. nach Rücksprache mit dem Umweltbetrieb nur durch eine ge-

eignete Fachfirma erfolgen dürfen. Die für eventuelle Schnittmaßnahmen anfallenden Kosten sind durch den Investor zu tragen.

Durch die geplanten ca. 90 Wohneinheiten entsteht ein Spielflächenbedarf von ca. 970 m<sup>2</sup>. Dieser ist von dem Investor durch eine Aufwertung des südwestlich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet im Grünzug am Meierteich gelegenen Spielplatzes in Höhe von 63.050 € zu kompensieren. Die laufenden Kosten für die Unterhaltung des Spielplatzes durch den Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld erhöhen sich durch die Aufwertung um ca. 4.650 € pro Jahr.

Hinweis:

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von Gebäuden mit insgesamt rd. 40 Wohneinheiten, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, vorgesehen.

Hierfür ergibt sich kein Spielflächenbedarf. Durch eine geeignete Sicherung kann eine Reduzierung des Spielflächenbedarfs mit Blick auf den Erschließungsvertrag berücksichtigt werden.

Bielefeld, im August 2013