

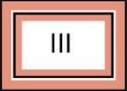
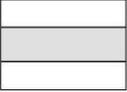
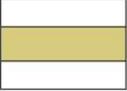
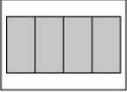
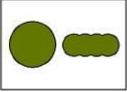
## Anlage

<b>A1</b>	<b>Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“</b> 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
-----------	---

# Bebauungsplan-Vorentwurf Gestaltungsplan, Stand: Aufstellungsbeschluss



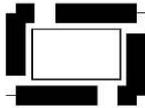
## Bebauungsplan-Vorentwurf Gestaltungsplan - Legende

	Vorschlag für neues Gebäude mit Geschossigkeit und Flachdach im künftigen Wohngebiet
	Bestehendes Gebäude mit Geschossigkeit Firstrichtung und geneigtem Dach im Wohngebiet
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Private Zuwegung
	Fußweg bzw. Fuß- und Radwege (nicht lagegenau)
	Stellplätze
	Private Grundstücksfläche
	Öffentliche Grünfläche
	Vorhandener Baum / Strauch, nicht eingemessen
	Spielplatz

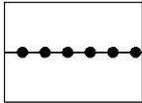


# Bebauungsplan-Vorentwurf Nutzungsplan Legende, Stand: Aufstellungsbeschluss

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. (1,3) Geschossflächenzahl als Höchstmaß

z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

FH maximale Firsthöhe in Metern

GH maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern (Flachdach)

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o offene Bauweise



nur Doppelhäuser / Hausgruppe zulässig

a abweichende Bauweise

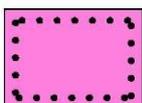


Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA		Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse / Bauweise
0,4	(0,8)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
SD	FH 12,0m	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
38°-45°	FD GH 12,5m	Dachform	Firsthöhe
		Dachneigung	Gebäudehöhe

4. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 5 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)



Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Turnhalle)

5. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

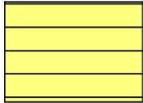


Straßenbegrenzungslinie

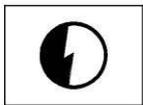


Öffentliche Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung

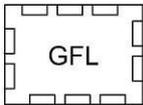
6. Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB



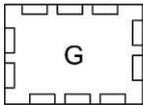
Flächen für die Versorgung



Zweckbestimmung: Elektrizität

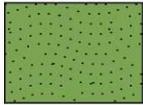


Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld und der Stadtwerke Bielefeld GmbH



Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

7. Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Spielplatz



Zweckbestimmung: Parkanlage

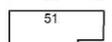
8. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB

- St Stellplätze
- 38°-45° Dachneigung
- SD Satteldach
- FD Flachdach

z.B.  Maßzahl (in m)

 vorhandene Bebauung

 vorhandene Flurstücksgrenze

1267 Flurstücksnummer

**Darstellung der Raumkanten in der Variante Aufstellungsbeschluss**



**Darstellung der Raumkanten in der Variante Information bzgl. einer Alternativplanung**



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

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen (Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“) konnten vom 13.08.2012 bis einschließlich 17.08.2012 im Bauamt sowie nachrichtlich im Bezirksamt und im Bürgeramt, Filiale Brake, eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 22.08.2012 im Gemeinschaftshaus der ehemaligen Grundschule Brake, Braker Straße 111 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im August 2012 sind zum Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ folgende, nach Themenbereichen geordnete und mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgeführte Äußerungen vorgebracht worden:

### **1. Gebäudehöhe / Kubatur des geplanten Gebäudes an der Braker Straße**

*Das Gebäude wird an der Stelle als zu wuchtig bezeichnet und darauf hingewiesen, dass der abgerissene Bau der ehemaligen Grundschule an der Stelle niedriger war, als die jetzt vorgesehene Bebauung mit drei Geschossen zuzüglich Staffelgeschoss.*

*Es wird auf die Höhen der Umgebungsbebauung hingewiesen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Planerische Absicht ist, auch vor dem Hintergrund der bewussten Innenentwicklung, also der Nutzung von Grundstücken im Innenbereich, eine Bebauung zuzulassen, welche durchaus im Sinne einer Nachverdichtung zu verstehen ist.

In dem Plangebiet ist bewusst ein Nutzungskonzept vorgesehen, das eben nicht auch in den umliegenden Baugrundstücken / Immobilien verwirklicht werden kann. Zur Umsetzung dieses Konzeptes bedarf es einer anderen Bauform / Architektur, als dieses für das „klassische“ Wohngebäude erforderlich ist.

Daraus ergibt sich die Größe / Kubatur des Gebäudes mit seinen zwingenden Anforderungen, um es in dem o.g. Sinne auch wirtschaftlich betreiben zu können.

Hierzu gehören z.B. die Wohnfläche insgesamt ebenso wie die Notwendigkeit aus funktionalen Gründen ein dem Grunde nach zusammenhängenden Gebäudekomplex zu ermöglichen. Eine deutliche Verringerung des Bauvolumens steht in keinem Verhältnis zu der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens. Die hier projektierten Wohn- und Nutzflächen sind für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit des Bauvorhabens unerlässlich.

Einer Verringerung des Volumens bzw. die Aufteilung des Volumens auf kleinere Baueinheiten steht die notwendige funktionale Einheit des Bauvorhabens entgegen.

Es bedarf zwingend einer drei- bis viergeschossigen Bebauung in der Tiefe und Breite der einzelnen Baukörper.

Diese anderen / neuen Festsetzungen beziehen sich auf die Gebäudehöhe mit 12,50 m aufgrund der Zulässigkeit von vier Geschossen sowie der abweichenden Bauweise.

Das Gebäude liegt teilweise unter dem Niveau der Braker Straße, so dass eine Höhe ab der Oberkante der Straßenverkehrsfläche von 10,50 m erreicht wird. Das entspricht dem Grunde nach den Gebäudehöhen der näheren Umgebung, auch auf der nördlichen Straßenseite der Braker Straße.

Die Geschossigkeit ist ebenso wie die Gebäudehöhe von maximal 12,50 in keiner Weise unverhältnismäßig zu der Bebauung im Umfeld des Plangebietes. Hier sind vergleichbare

Höhen zu finden. Auch ist die südlich vorhandene Reihenhausbebauung zweigeschossig mit einem steilen Dach und einer Gebäudehöhe von 12,00 m ausgebildet.

Die geplante Bebauung / die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigen die notwendigen Grenzabstände ebenso wie sie die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten.

Die Erscheinung / Ansicht der Gebäudefront wird durch das Abrücken des Gebäudes in die Flucht der straßenbegleitenden Bebauung vertretbar gestaltet. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass hier bewusst an dem Standort in der Gegenlage zur Kirche ein Gebäude städtebaulich zu vertreten ist, das sich deutlich von dem bisherigen zweigeschossigen Schulanbau an dieser Stelle unterscheidet.

Das Bauvorhaben ist an dem Standort städtebaulich vertretbar. Die Lage im Zusammenhang mit den umgebenden solitären Gebäuden wie der verbleibenden Schulgebäude, der Sporthalle, der Tagespflegeeinrichtung und der Kirche auf der Nordseite der Braker Straße vertritt städtebaulich die hier vorgesehene drei- bis viergeschossige Bebauung.

Eine für die Nachbarbebauung unzumutbare und städtebaulich ersichtliche nachteilige Wirkung lässt sich nicht feststellen.

Als Beeinträchtigung durch die beabsichtigte Bebauung sind bei der Planung die erdrückende Wirkung ("Massivität") zu berücksichtigen:

Die zukünftige Bebauung stellt keine offene Bauweise dar, sondern ist aufgrund der notwendigen (oben beschriebenen) Nutzungs- und Funktionszusammenhänge als sog. abweichende Bauweise planungsrechtlich zu behandeln.

Dieses ist aber für die Nachbarbebauung ohne Relevanz, da diese abweichende Bauweise nach außen keine Nachteile zu Lasten der angrenzenden Grundstücke entwickelt. Den angrenzenden Grundstücken entsteht durch den Zusammenhang der Bebauung kein Nachteil.

Dieses umso mehr, da der Baukörper bewusst im Norden platziert wird und damit Abstand zu der Wohnbebauung an der Spiekeroogstraße geschaffen wird.

## **2. Stellung des geplanten Gebäudes an der Braker Straße / Abrücken des Baukörpers**

*Es wird ein Abrücken des Gebäudes von der Braker Straße angeregt.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Abrücken des Gebäudes von der Braker Straße ist ebenso wie eine andere Baukörperstellung innerhalb des Baugrundstückes alternativ geprüft worden (*vgl. Drucksachen-Nr. 4547/2009-2014*).

Im Ergebnis bleibt es bei der Gebäudekonzeption, wie sie zum Aufstellungsbeschluss vorgestellt worden ist. Diese Gebäudekonzeption ist dem beabsichtigten Raumprogramm, der Vernetzung mit der KiTa im Osten, den Anforderungen an eine barrierefreie innere und äußere Erschließung, der Verortung und dem Nachweis der Stellplätze ebenso geschuldet wie der Berücksichtigung von energetischen Aspekten.

Das Bauvorhaben ist an dem Standort städtebaulich vertretbar. Die Lage im Zusammenhang mit den umgebenden solitären Gebäuden wie der verbleibenden Schulgebäude, der Sporthalle, der Tagespflegeeinrichtung und der Kirche auf der Nordseite der Braker Straße vertritt städtebaulich die hier vorgesehene drei- bis viergeschossige Bebauung, die bewusst eine straßenraumbegleitende Ausrichtung haben soll.

Die gefundene Gebäudekonzeption stellt unter Berücksichtigung aller Aspekte die optimale Lösung an dem Standort dar.

Ein Abrücken von der Braker Straße ist um 2,50 m zusätzlich zur Variante aus dem Aufstellungsbeschluss möglich und im vorliegenden Entwurf berücksichtigt. Jegliches weiteres Abrücken lässt es nicht mehr zu, die o.g. Belange zu erfüllen, wenn das beabsichtigte Raumprogramm an dem Standort verwirklicht werden soll.

### **3. Fassadengestaltung**

*Es wird nach der Fassadengestaltung entlang der Braker Straße gefragt.*

*Es werden Bedenken bzgl. der Gesamtansicht des Gebäudes von der Braker Straße aus vorgetragen. Dabei wird darauf hingewiesen, dass es einen Unterschied macht, ob auf eine Giebelwand oder eine Fassadenwand geschaut wird.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Fassade an der Braker Straße wird durch Laubengänge geprägt sein. Das Staffelgeschoss als viertes Geschoss soll sich gestalterisch von den darunterliegenden Geschossen absetzen.

### **4. Schallreflexionen durch die Gebäudefassade**

*Es wird bei der geplanten Gebäudestellung und -höhe mit Schallreflexionen in Richtung des Kirchengrundstückes nördlich der Braker Straße gerechnet. Hier wird auf eine frühere Hochhausplanung an dem Standort verwiesen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Zwischen dem geplanten Gebäude im Plangebiet (südlich der Braker Straße) und der vorhandenen Bebauung nördlich der Braker Straße (Kirchengrundstück) wird ein Abstand von mindestens 35 m sein.

Die Entfernung der Gebäude zur Fahrbahn ist groß genug, so dass keine Schallreflexionen zu erwarten sind, die die Immissions-Einwirkungen des Fahrverkehrs verstärken.

Dieses auch, da die Fassadenfront mit ihren Vor- und Rücksprüngen (Laubengänge) bei dem beabsichtigten Neubau schallabsorbierend wirkt und somit Reflexionen nur schwer zulässt. Gleichzeitig sind den Gebäuden auf dem Kirchengrundstück Baumstandorte vorgelagert bzw. im Plangebiet sollen entlang der Braker Straße auf dem Baugrundstück Baumpflanzungen vorgenommen werden. Der Schall wird also mehrfach gebrochen bevor er für eine Reflexion relevant wird.

### **5. Lage der Stellplätze; Anlage einer Tiefgarage**

*Es wird angeregt, infolge eines Abrückens des Gebäudes von der Braker Straße an der Straße Stellplätze vorzusehen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Möglichkeit, Stellplätze in Längsaufstellung / parallel zur Braker Straße vorzusehen ist geprüft worden, mit dem Ergebnis, dass keine Nutzung des dadurch erreichten Raumes für Stellplätze sinnvoll ist.

Die Stellplätze sind zwar dort herstellbar, könnten aber weder durch die geplante Neubebauung noch durch den Kindergarten sinnvoll geeignet genutzt werden. Der Zubringerverkehr für den Kindergarten erfolgt von der Spiekerooogstraße. Haltemöglichkeiten für die Eltern der KiTa-Kinder sind daher nicht entlang der Braker Straße erforderlich. Die Stellplätze für das Bauvorhaben (Wohnen für ältere Menschen, für Behinderte, für Menschen mit geringem und

hohem Hilfebedarf sowie Demenzkranke) sind im rückwärtigen Bereich des Baugrundstückes mit einer Zufahrt von der Braker Straße vorgesehen. Zudem würde das Anlegen eines Stellplatzstreifens parallel zur Braker Straße ein Verschwenken des Fußweges notwendig machen, was wiederum auch ein Verlegen der in der Verkehrsfläche liegenden Ver- und Entsorgungstrassen in dem Bereich notwendig macht. Eine nicht zur Braker Straße parallel angeordnete Stellplatzaufstellung macht zusätzlichen Bewegungsraum (Rückstoßfläche) erforderlich, welcher konfliktfrei zu dem Fußweg angelegt werden müsste. Hierfür steht der notwendige Raum nicht zur Verfügung (*vgl. Drucksachen-Nr. 4870/2009-2014*).

Der Stellplatznachweis kann für das Planvorhaben unter Berücksichtigung des sog. Bielefelder Modells mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel innerhalb des Baugrundstückes nachgewiesen werden.

Die Anlage einer Tiefgarage ist daher nicht notwendig.

Das Ziel, ausreichende Stellplatzfläche für die nach den Zielen des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen nachweisen zu können, wird im Rahmen der Bauleitplanung erreicht.

Gleichzeitig kann der bauordnungsrechtliche Nachweis der Stellplätze im o.g. Sinne für jedes vorhandene und geplante Vorhaben auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes rechnerisch erbracht werden.

Das durch die Bauleitplanung mögliche Stellplatzangebot stellt somit ein realistisches Abbild des Bedarfes bei „normaler“ Ausprägung der in dem Plangebiet zulässigen Nutzungen dar und wird dem Anspruch an das individuelle Mobilitätsbedürfnis ebenso gerecht wie den Zielen der baulichen Innenentwicklung.

## **6. Stellplätze / Parkplätze für die Turnhalle**

*Es wird nach der zukünftigen Nutzung der Stellplätze / des Parkplatzes für die Turnhalle gefragt.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellplatznachweise für die sonstigen in dem Plangebiet befindlichen Nutzungen außerhalb des Neubauvorhabens sind unabhängig davon weiterhin zu erbringen.

Für die Fläche des Gemeinbedarfes mit Turnhalle für Sportnutzung und Theater an der Spiekeroogstraße stehen 6 Stellplätze (STP) an der Spiekeroogstraße zur Verfügung (entspricht dem heutigen Bestand). Die Neuordnung der Stellplatzanlage westlich der Turnhalle – gleichzeitig Haltefläche / Umfahrt für das Bringen und Abholen der Kita-Kinder – ist ausschließlich von der Spiekeroogstraße aus erschlossen und stellt 18 STP (gesamt westlich der Turnhalle: 24 STP) zur Verfügung.

Die Anlage der Stellplätze gewährleistet alle bisherigen Nutzungen in der Turnhalle und im Anbau und macht einen Zugang zur Einrichtung im bisherigen Umfang weiterhin möglich.

## **Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Vorgetragene Äußerungen der Träger öffentlicher Belange wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen und in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ berücksichtigt worden.

*Die Stadtwerke Bielefeld GmbH regt die Festsetzung von mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Gesellschaft innerhalb der privaten Grundstücksfläche und der öffentlichen Grünfläche an und bittet um Aufnahme eines Hinweises zum Schutz der Leitungstrassen.*

Stellungnahme der Verwaltung:  
**Der Anregung wird gefolgt.**

*Die Stadtwerke Bielefeld GmbH regt bzgl. der Raumwärmeversorgung an folgende Textpassage in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen:  
„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen diese die Raumwärmeversorgung durch ein Nahwärmekonzept – Nahwärmeinsel - sicherzustellen.“*

Stellungnahme der Verwaltung:  
**Der Anregung wird nicht gefolgt.**

In der Begründung wird ausgeführt:

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

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

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.

Als Versorgungsflächen nach § 9 (1) Ziffer 12 BauGB sind nunmehr ausdrücklich 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 in 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 eine Festsetzung eines Standortes z.B. für eine Kraft-Wärme-Kopplung-Anlage verzichtet.

Unter Berücksichtigung des geringen Wärmebedarfs ist unabhängig vom Bauleitplanverfahren näher zu prüfen, ob eine dezentrale Energieversorgung (z.B. Nahwärme mittels BHKW) bei diesem Vorhaben umsetzbar ist. Bei der Entscheidungsfindung ist zu berücksichtigen, dass bei Einbeziehung der umliegenden Gebäude (z.B. des Kindergartens) eine Nahwärmeversorgung wirtschaftlich sein kann.