

**Anlage**

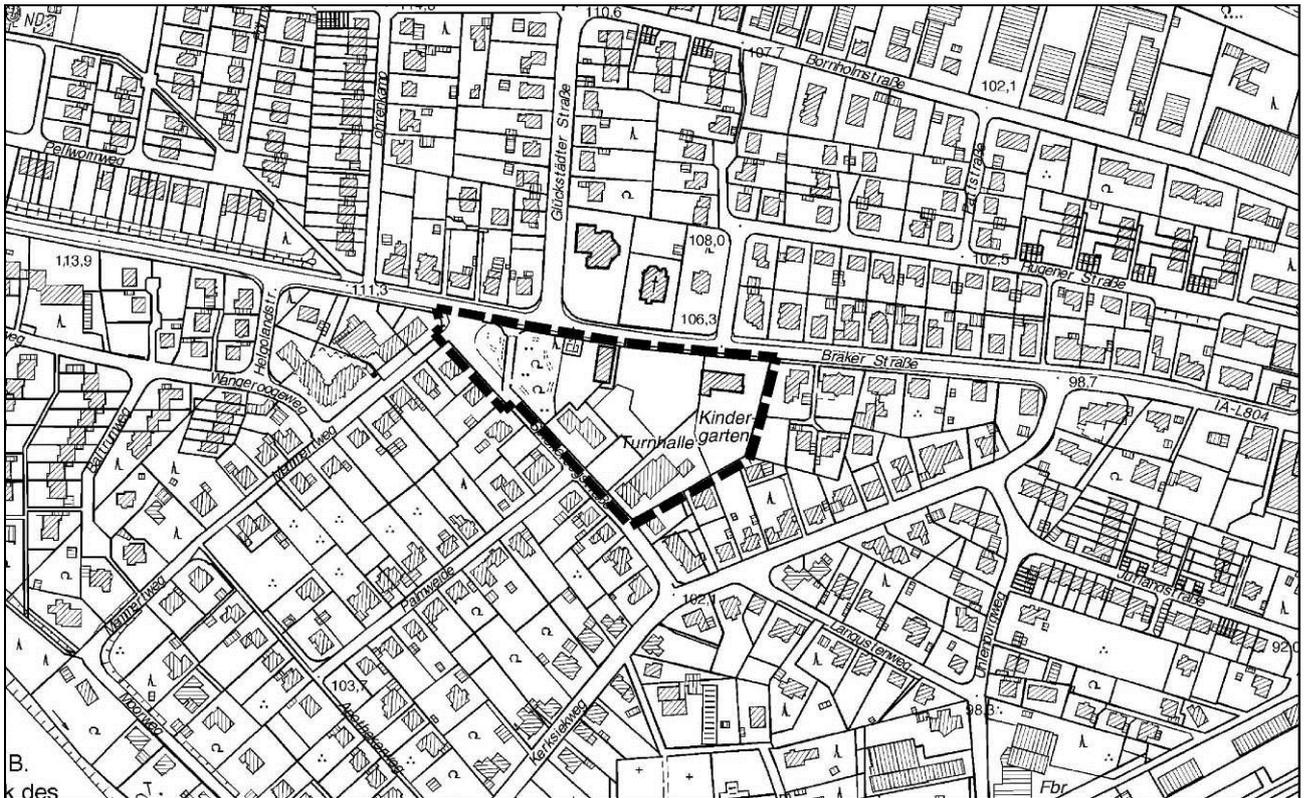
<b>D</b>	<b>Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Begründung</li></ul> <b>Satzung</b>
----------	---

# STADT BIELEFELD

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

Stadtbezirk: Heepen

Plangebiet: Teilfläche südlich der Braker Straße /  
nördlich der Spiekeroogstraße



### Begründung

### Verfahrensstand: Satzung

Verfasser:  
Stadt Bielefeld  
Bauamt – Team 600.51

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 des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Planungsinhalte</b>	<b>6</b>
<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	8
7.3	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	8
7.4	Gestalterische Aussagen	9
7.5	Flächen für die Versorgung	9
7.6	Grünflächen	9
7.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
7.8	Denkmalschutz	9
<b>8</b>	<b>Belange des Verkehrs</b>	<b>10</b>
8.1	Individualverkehr / ÖPNV	10
8.2	Stellplätze	10
<b>9</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
9.1	Trinkwasser / Löschwasser	11
9.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	11
9.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung, Entsorgung	12
<b>10</b>	<b>Belange der Umwelt</b>	<b>12</b>
10.1	Umweltprüfung	12
10.2	Natur- und Landschaftsschutz	12
10.3	Artenschutz	12
10.4	Immissionsschutz	13
10.5	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	18
10.6	Klimaschutz / Energieeffizienz	18
<b>11</b>	<b>Belange der sozialen Infrastruktur</b>	<b>19</b>
11.1	Kindergarten	19
11.2	Grundschule	19
11.3	Spielfläche	20
<b>12</b>	<b>Kosten</b>	<b>20</b>
	<b>Anhang Checkliste für energieeffiziente Siedlungen in Bielefeld</b>	<b>21</b>

## **1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes**

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

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

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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ ist, dass in dem Plangebiet kein Bedarf mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung einer Schule besteht und die betroffenen Flurstücke einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen. Auf dem Grundstück an der Braker Straße ist eine Wohnanlage nach dem Bielefelder Modell – Wohnen für ältere Menschen, für Behinderte, für Menschen mit geringem und hohem Hilfebedarf sowie Demenzkranke, sowie ein Bewohnertreff und eine Gästewohnung geplant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (hier: integratives Wohnen – Wohnen für ältere Menschen, für Behinderte, für Menschen mit geringem und hohem Hilfebedarf sowie Demenzkranke).

- Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Erweiterung des Kindergartens mit 2 Gruppenräumen für die U3-Betreuung.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes (ca. 14.800 m<sup>2</sup>) liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>; somit sind die Vorgaben nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB erfüllt.
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) verbunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ überlagert und ersetzt bei dessen Rechtskraft einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III / Br 3 "Obere Bahnhofstraße - Süd" sowie vollständig den Bebauungsplan Nr. III / Br 29 "Wohnbebauung Spiekeroogstraße".

Verfahrensschritte bis zum Satzungsbeschluss:

Aufstellungsbeschluss BV Heepen:	21.06.2012
Aufstellungsbeschluss StEA:	03.07.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:	13.08.- 17.08.2012
Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB:	27.06.- 01.08.2012
Öffentliche Unterrichtung:	22.08.2012
Entwurfsbeschluss BV Heepen:	24.01.2013
Entwurfsbeschluss StEA:	29.01.2013
Öffentliche Auslegung:	22.02.- 22.03.2013
Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB:	06.02.-21.03.2013

### **3 Situationsbeschreibung**

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

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

Aufgrund der Verlagerung der Grundschule von diesem Standort in das Gebäude der ehemaligen Hauptschule im Ortsteil Brake wird der Standort für die Grundschule innerhalb des Plangebietes nicht mehr benötigt und wurde bereits zum überwiegenden Teil abgerissen. Diese Fläche stellt sich heute teilweise als versiegelte / teilversiegelte Fläche, die überwiegend als Stellplatzfläche genutzt wird bzw. es hat sich eine Vegetation aus Beifuß und Gräsern entwickelt. Der verbleibende Teilbereich des Gebäudes wurde anderen Nutzungen zugeführt (Kindergarten). In dem Gebäude sind neben der Einrichtung eines Kindergartens ein Heimatverein mit Heimatstube und eine Nutzung durch eine Chorgemeinschaft. Das Gebäude ist dreigeschossig, in Richtung Süden grenzt ein eingeschossiger überdachter Überstand an das

Gebäude an. Die Sporthalle befindet sich südlich des Kindergartens an der Spiekeroogstraße. Hier findet vor allem Vereinssport statt. An die Sporthalle wurden in eingeschossiger Bauweise in zwei Bauabschnitten Umkleieräume und ein Vereinsheim angebaut. Das Ziegelsteingebäude im Norden des Plangebietes, das früher mal ein städtisches Gebäude war, wird heute als teilstationäre Tagespflegeeinrichtung für Behinderte und ältere Menschen genutzt. Die Festsetzung des Bebauungsplanes mit „Flächen für den Gemeinbedarf“ und der Zweckbestimmung „Schule“ widerspricht der tatsächlichen Nutzung für den oben beschriebenen Bereich.

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

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

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

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

Die landesplanerische Zustimmung erfolgte am 23.08.2012.

#### **5 Flächennutzungsplan**

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

Für den Änderungsbereich besteht kein Bedarf mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung des Schulstandortes. Ziel ist es nunmehr, diese Fläche überwiegend einer Wohnbebauung zuzuführen. Der nordöstlich im Plangebiet gelegene, verbliebene Gebäudeteil der ehemaligen Grundschule Brake wurde zwischenzeitlich überwiegend einer Kindergartennutzung zugeführt, die fortgeführt bzw. erweitert werden soll. Die vorhandene Sporthalle im Südosten des Plangebietes soll ebenfalls erhalten werden.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sporthalle“ wird geändert in „Wohnbaufläche“ sowie im

verbleibenden Teil der Gemeinbedarfsnutzung in „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Kindergarten“ und „Sporthalle“. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die aufgrund ihrer geringen Größe im Flächennutzungsplan nicht als solche dargestellt wird (vgl. Anlage B).

## **6 Planungsinhalte**

Ein Investor beabsichtigt auf dem Grundstück an der Braker Straße Nr. 111 eine Wohnanlage mit 38 Wohneinheiten (47 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche) zuzgl. 1 Gästewohnung (*Anm. im Folgenden ,38+1'*) zu errichten, die auch als Verhinderungspflege genutzt werden kann.

Vorgesehen ist ein Wohnen mit Versorgungssicherheit nach dem Konzept des „Bielefelder Modells“. Dieses quartierbezogene Konzept kombiniert barrierefreien Wohnraum mit einer 24-stündigen Versorgungssicherheit durch einen ambulanten Dienstleister.

Ergänzt werden soll dieses Angebot um ein „Wohncafé“ als Treffpunkt und Ort der Kommunikation, der allen Menschen in der Nachbarschaft offen steht.

Die neu zu erstellenden 38+1 Wohneinheiten sollen insbesondere an ältere Menschen oder jüngere Menschen mit Unterstützungsbedarf vermietet werden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Straßenbebauung - insbesondere des ehemaligen Schulgebäudes und Beibehaltung deren Maßstäblichkeit - entsteht an der Braker Straße ein 3- bis 4-geschossiger Baukörper, der das Gelände nach Norden hin abschirmt. Durch die Weiterführung des Baukörpers in die Tiefe des Geländes wird die Anlage nach Westen gefasst und bindet den südlichen Baukörper ein. Durch diese Gebäudegliederung wird ein eigenständiges bauliches Ensemble geschaffen.

In dem Knotenpunkt und Übergang vom öffentlichen zum halböffentlichen Raum befindet sich im Erdgeschoss an der Ecke zur Braker Straße ein „Wohncafé“ sowie die Büroräume eines Servicestützpunktes. Die direkte Anbindung an den Hof ermöglicht, Aktivitäten auch in den Außenbereich zu verlagern.

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

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

Die Freiflächen erhalten durch die Hofstruktur eine hohe Aufenthaltsqualität und laden nicht nur die Bewohner zum Verweilen ein.

Des Weiteren wird der Kirchweg auf dem Gelände integriert und schafft so eine Einbindung der Anlage in das Wegenetz der Umgebung. So ist von der Spiekeroogstraße / Einmündung „Palmweide“ aus in Richtung Braker Straße / Kirche über den ehemaligen Schulhof eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer gegeben.

Der Paul Husemann Park, die Tagespflegeeinrichtung, die Reihenhäuser an der Spiekeroogstraße und Gebäude und Außenanlagen des Kindergartens werden in ihrem Bestand nicht verändert.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen folgende Festsetzungen getroffen werden (vgl. Kapitel 7 dieser Anlage).

## **7 Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

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

Danach sollen nach BauNVO die Nutzungen

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

zulässig sein, während die Nutzungen

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

ausgeschlossen werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit der geringfügigen Erhöhung der Geschossflächenzahl anstatt der Obergrenze von 1,2 gem. § 17 (1) BauNVO wird bei dem innerörtlichen Standort - im Hinblick auf eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes – der baulichen Auslastung der ehemaligen Bebauung entsprochen.

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

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 verträgt städtebaulich die hier vorgesehene drei- bis viergeschossige Bebauung.

Die besondere städtebauliche Notwendigkeit für die mit keinen Nachteilen verbundene Überschreitung der Obergrenze der zulässigen GFZ liegt hier in dem planerischen Ziel, an dem integrierten Standort genau die vorgesehene Wohnnutzung zu etablieren, welche für ihre Tragfähigkeit eine bestimmte Größe notwendig hat und aus diesem Grund eine rechnerische Überschreitung der Obergrenze der GFZ um 0,1 erforderlich macht.

Mit der Überschreitung der Geschossflächenzahl ist somit keine Beeinträchtigung der Umwelt verbunden und es stehen keine öffentlichen Belange entgegen.

Für die Tagespflegeeinrichtung an der Braker Straße Nr. 115 und die Wohnhäuser an der Spiekeroogstraße werden die maximale Firsthöhe und maximal 2 Vollgeschosse in einer offenen Bauweise festgesetzt sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8. Für die Wohnhäuser an der Spiekeroogstraße erfolgt weiterhin die Festsetzung Doppelhäuser und Hausgruppen.

Die Festsetzungen der Bestandsgebäude erfolgen in Anlehnung an die tatsächliche Bauweise.

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

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

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

installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen o.ä. zulässig.

#### **7.4 Gestalterische Aussagen**

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

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

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

#### **7.6 Grünflächen**

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

Die Festsetzung der gesamten „öffentlichen Grünfläche“ erfolgt zusätzlich mit einer Festsetzung zu erhaltender Bepflanzung.

Zudem werden Anpflanzungsfestsetzungen vorgenommen:

- die Neupflanzung von Bäumen an der Braker Straße , um einen raumbildenden Charakter zu erreichen, wobei auf eine durchgehende und regelmäßige Baumpflanzung zu Gunsten der Anleiterbarkeit der Feuerwehr von der Braker Straße aus verzichtet werden kann,
- der Erhalt der bestehenden Bäume im Bereich KiTa und Stellplatzanlage innerhalb der Gemeinbedarfsfläche als Einzelbäume,
- die Durchgrünung des „Allgemeinen Wohngebietes“ im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Braker Straße, insbesondere im Innenhof,
- die Begrünung der Stellplatzanlagen mit Einzelbäumen innerhalb der WA-Gebiete.

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

Innerhalb des Plangebietes werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadt Bielefeld und der Stadtwerke Bielefeld GmbH) festgesetzt. Eine solche Festsetzung wird überlagernd auch im Nordwesten der öffentlichen Grünfläche vorgenommen. Hier als Geh- und Leitungsrecht - ohne Fahrrecht - zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH. Auf ein Fahrrecht wird zugunsten des Erhaltes des Baumbestandes verzichtet.

Des Weiteren wird, angelehnt an den ehem. Kirchweg eine Nord-Süd-Querung des Gebietes für Fußgänger durch die Festsetzung einer mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche ausgewiesen.

#### **7.8 Denkmalschutz**

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

## **8 Belange des Verkehrs**

### **8.1 Individualverkehr / ÖPNV**

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

Das Plangebiet wird von der Braker Straße im Norden und der Spiekeroogstraße im Süden erschlossen. Belange des ruhenden Individualverkehrs im öffentlichen Straßenraum sind durch die Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet ist mit der Bushaltestelle „Brake Kirche“ in der Braker Straße direkt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

### **8.2 Fuß- und Radverkehr**

Belange des Rad- und Fußverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen.

Um die Belange des „Kirchweges“ zu berücksichtigen, soll im westlichen Teil des Parkplatzes an der Spiekeroogstraße eine Wegeverbindung mittels eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert werden.

Die barrierefreie Wegeverbindung soll in einer Breite von ca. 1,80 hergestellt und unterhalten werden. Eine Sicherstellung, dass insbesondere von der Spiekeroogstraße kommend kein motorisierter Verkehr Zugang hat, soll der „Kirchweg“ an dieser Stelle mittels eines Pollers geschützt werden.

So entsteht eine Fußwegeführung zwischen der Braker Straße über den Standort des Neubauprojektes zur Spiekeroogstraße.

Die zu erwartenden Kosten zur Herstellung der Fußwegeverbindung sind in Kapitel 12 dieser Anlage beschrieben.

### **8.3 Stellplätze**

Innerhalb des Plangebietes werden zwei Gebietstypen nach BauGB festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet mit vorhandener Reihenhausbauung an der Spiekeroogstraße, das Gebäude der Altentagespflege an der Braker Straße und Neubauvorhaben mit 38+1 Wohnungen, Kita-Gruppenerweiterung, Quartierstreff, Stützpunkt an der Braker Straße
- Fläche für den Gemeinbedarf mit Turnhalle für Sportnutzung und Theater an der Spiekeroogstraße, Alte Schule für Kita, Vereine / Verbände an der Braker Straße

Das städtebauliche Konzept sieht eine möglichst nahe Zuordnung der Stellplatzflächen zu der jeweiligen Nutzung vor:

- Für die Reihenhausbauung an der Spiekeroogstraße weiterhin die heute bereits vorhandenen 6 Stellplätze (STP) an der Spiekeroogstraße.
- Für das Gebäude der Altentagespflege an der Braker Straße weiterhin innerhalb der heutigen Grundstücksfläche mit zurzeit 6 STP und der Möglichkeit, hier die Errichtung weiterer bis zu 6 STP für das WA-Gebiet zu ermöglichen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass in dem WA-Gebiet im Bereich der Altentagespflege auch andere Nutzungen mit einem Stellplatzbedarf etabliert werden können, ist diese Option zu sehen. Dieses gilt auch für einen möglichen erweiterten Stellplatzbedarf bei dem angrenzenden Neubauprojekt.
- Für das Neubauvorhaben mit 38+1 Wohnungen neu zu schaffende 16 STP innerhalb des Neubaugrundstückes. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für das hier beabsichtigte

Wohnen erfahrungsgemäß ein geringerer Bedarf als hier festgelegt zu erwarten ist (hier: 1 ST / 3 WE = 0,33).

- Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit Turnhalle für Sportnutzung und Theater an der Spiekerooogstraße 6 STP an der Spiekerooogstraße sowie die Neuordnung der Stellplatzanlage westlich der Turnhalle – gleichzeitig Haltefläche / Umfahrt für das Bringen und Abholen der Kita-Kinder – ausschließlich von der Spiekerooogstraße aus erschlossen mit 14 STP (gesamt westlich der Turnhalle: 20 STP).
- Für die Alte Schule mit Kita, Vereine / Verbände die Neuanlage von 6 STP, von der Braker Straße erschlossen.

Es ist zu berücksichtigen, dass

- bei nicht regelmäßigen Theaterveranstaltungen sicher mehr Stellplätze notwendig als hier angeboten werden können. Es handelt sich hierbei aber nicht um „Regelveranstaltungen“,
- es sich im Plangebiet im wesentlichen
  - um wohnstandortnahe Einrichtungen (Wohnfolgeeinrichtungen), die nicht zwingend die Nutzung des PKW erforderlich machen,
  - um Wohnungen für Personen mit einem eingeschränkten individuellen motorisierten Mobilitätsbedarf sowie
  - um ein unmittelbar am Bus-ÖPNV liegendes Gebiet handelt.

Das Ziel, ausreichende Stellplatzfläche für die nach den Zielen des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen wohnstättennah zu etablieren wird erreicht.

Das durch die Bauleitplanung mögliche Stellplatzangebot stellt 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.

Bei der Neuerrichtung der Stellplatzanlagen sind diese mit standortgerechten Einzelbäumen zu begrünen.

Je angefangenen 4. ebenerdigen Stellplatz ist ein standortgerechter stadtklimaverträglicher Laubbaum 2.Ordnung in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm, zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

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

### **9.1 Trinkwasser / Löschwasser**

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

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 gesehen. Diese Mengen können über das vorhandene Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Brake-Nord“.

Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle der Kläranlage „Brake“ zugeleitet.

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 wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51 a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz u. a. dahin gehend, dass Niederschlagswasser, das aufgrund

einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, von der o. g. Regelung ausgenommen ist, wenn der technische und wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Dies ist hier der Fall.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle und den MW-Kanalstauraum Stedefreunder Straße der Einleitungsstelle E 4/10 zugeleitet. Für die Einleitung in den Sieben-Teiche-Bach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der BR Detmold bis zum 31.03.2019.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse nicht geeignet, das Niederschlagswasser vollständig zu versickern. Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll daher zusammen mit dem Schmutzwasser über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle abgeleitet werden. Aus topografischen Gründen bietet sich hier für die Entwässerung des zentralen Gebietes, wie bisher ein Grundstücksanschluss an die Mischwasserkanalisation in der Spiekeroogstraße an.

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

Das Plangebiet kann mit Elektrizität versorgt werden.

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

Das Plangebiet kann durch die städtische Abfallentsorgung angefahren werden.

## **10 Belange der Umwelt**

### **10.1 Umweltprüfung**

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

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

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

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

### **10.3 Artenschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortskerns von Brake und ist überwiegend bebaut. Im Bereich des abgerissenen Schulgebäudes soll eine private Wohnanlage entstehen, ansonsten dient die Aufstellung des Bebauungsplanes der Sicherung der vorhandenen Gebäude und Freiflächenbestand.

Das Plangebiet ist insgesamt als urbaner Lebensraum einzustufen. Daher sind die planungsrelevanten Arten des Lebensraumtyps „Garten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ zu betrachten. Nach Auswertung des Internetportals der LANUV NRW können potentiell 13 Fledermaus-, 16 Vogel- 2 Amphibien- und eine Reptilienart vorkommen. Weder im Informationssystem @-linfo-Informationssystem noch bei der unteren Landschaftsbehörde liegen Daten über ein Vorkommen planungsrelevanten Arten in einem Umkreis von 1,0 km vor.

Um das Lebensraumpotential des Gebietes näher beurteilen zu können, fand eine Begehung statt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Strukturen (Parkanlage bleibt erhalten, Bäume im Zusammenhang mit der versiegelten Fläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche bleiben erhalten) keine hohe Bedeutung. Diese Strukturen werden überwiegend von häufig vorkommenden Tierarten genutzt, die als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können. Im Rahmen dieser Begehung konnten in den neu zu bebauenden Bereichen bzw. an der zu beseitigenden Kastanie keine Baumhöhlen und Nester festgestellt werden.

Da im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung keine Gebäudebeseitigungen vorgesehen sind, werden Gebäude bewohnende Fledermaus- und Vogelarten von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der Tatsache, dass der Altbaumbestand im Plangebiet, der potentiell Fortpflanzungs- und Ruhestätte planungsrelevanter Fledermäuse und Vögel sein kann, durch Festsetzungen als Grünflächen und zu erhaltender Baumbestand gesichert, sind die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSCHG nicht betroffen.

Aufgrund des Fehlens von geeigneten Lebensraumstrukturen kann eine Nutzung des neu zu bebauenden Bebauungsplanbereiches als Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- oder Überwinterungsraum für sonstige, planungsrelevante Tierarten ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplanbereich hat allenfalls Bedeutung als nicht existentieller Nahrungsraum

Im Zusammenhang mit der Bebauung kommt es daher nicht zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen würden. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erübrigt sich somit.

#### **10.4 Immissionsschutz**

##### Gewerbelärm

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

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

##### Straßenverkehrslärm

Bzgl. des Straßenverkehrslärms ist die Braker Straße L 804 (nördlich des Plangebietes) zu berücksichtigen. Lt. Schallimmissionsplan (SIP, Datenbezugsjahr 2008) erreichen die Immissionspegel im Einwirkungsbereich der 1. Baureihe entlang der Braker Straße > 65 - < 70 dB(A) tags und > 55 - < 60 dB(A) nachts.

Die Pegel der Verkehrsgeräusche weisen insbesondere entlang der Braker Straße einen belästigenden Charakter auf.

Im Inneren des Plangebietes sind gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches gegeben. Dort werden Wohngebietswerte gemäß des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens (*Darstellung von Lärmpegelbereichen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III / Br 36 "Spiekeroogstraße / Braker Straße", AKUS GmbH, Bielefeld, Oktober 2012, Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III / Br 36 "Spiekeroogstraße / Braker Straße", AKUS GmbH, Bielefeld, August 2012*) eingehalten.

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

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

Im Sinne des Einhaltens der idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO wäre das geplante Wohngebäude (einschl. Außenwohnbereiche) weit von der Braker Straße abzurücken, um diese wohngebietstypischen Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts einzuhalten. Die daraus resultierenden Mindestabstände werden hier nicht eingehalten.

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

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

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

Da diese charakteristische straßenbegleitende Stellung der Gebäude nicht verändert werden soll, ist ein deutliches „Zurücksetzen“ der künftigen Bebauung zur Sicherung größerer Abstände zur Straße / Lärmquelle nicht sinnvoll. Zudem würden hierdurch Nutzungsmöglichkeiten der rückwärtigen Grundstücksflächen eingeschränkt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es verbleibt eine problematische Lärmbelastung im Einwirkungsbereich der Braker Straße (Lärmpegelbereiche III und IV) für straßenzugewandte und seitlich ausgerichtete schutzwürdige Raumnutzungen (Wohn- und Schlafräume des Wohngebäudes und der KITA).

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 Lärmschutzmaßnahmen ca. 5 m betragen. Ein Lärmschutzwand in dieser Höhe würde einen Großteil der eigentlich zu schützenden Fläche verbrauchen und würde in der hier gegebenen Lage erfahrungsgemäß i.d.R. als städtebaulich unverträglich eingestuft werden. Somit lässt sich durch aktive Schallschutzmaßnahmen in einer städtebaulich verträglichen Höhe keine Reduzierung der Verkehrsgerausche erreichen.

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

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

Es wird mit der Optimierung der Baukörperabschirmung entlang der Braker Straße eine Schutzwirkung für den Außenwohnbereich südlich des Baukörpers erreicht.

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

Der Schutz der Außenwohnbereiche der geplanten Bebauung an der Braker Straße kann im Sinne einer von der Braker Straße abgewandten Anordnung der Freisitze, Terrassen und Balkone erreicht werden.

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

Es wurde dargestellt, dass der aktive Schallschutz aus Gründen des Städtebaus, der Stadtwirtschaftlichkeit und der Stadtgestaltung hier nicht zur Ausführung kommen soll (vgl. auch vorgenannte Darstellungen).

Aus stadtplanerischer Sicht sind im Übrigen nur passive Lärmschutzmaßnahmen für heute bereits vorhandene und künftig zulässige Wohnnutzungen und sonstige soziale Nutzungen entlang der Braker Straße geeignet. Es sind Lärmpegelbereiche (*Darstellung von Lärmpegelbereichen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III / Br 36 "Spiekerooogstraße / Braker Straße", AKUS GmbH, Bielefeld, Oktober 2012*) ermittelt worden, auf deren Grundlage die notwendigen passiven schallschützenden Maßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes ergriffen werden.

In den in der Planzeichnung festgesetzten Baugebieten ist für die Festlegung der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen der Lärmpegelbereich III und IV festgesetzt.

An das Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen lt. DIN 4109 (Wohn- / Schlafräume) sind erhöhte Anforderungen zu stellen. Abhängig vom Abstand zur Braker Straße werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, in denen in denen die in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen Schalldämm-Maße der Gesamtaußenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nicht unterschritten werden dürfen und die aufgeführten Schallschutzklassen der Fenster herzustellen sind.

Abstand Straßenmitte	Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erf. resultierendes bewertetes Schalldämmmaß $R_w$ , res des Außenbauteils in dB für Aufenthaltsräume	SSK Fenster (bewertetes Schalldämmmaß $R_w$ in dB)
Bis ca. 22 m	IV	ab 65 bis 70	Wohnung $\geq 40$ Büro $\geq 35$	3 (> 37)
Bis ca. 43,5 m	III	ab 60 bis 65	Wohnung $\geq 35$ Büro $\geq 30$	2 (>32)

- Die Berechnung der konkreten Schalldämmmaße im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109. Die Anforderungen an das Gesamtschalldämmmaß sind erfüllt, wenn der nach Flächenanteilen berechnete Mittelwert der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens das geforderte, resultierende Schalldämmmaß aufweist. Für die Bestimmung der Schalldämmmaße der

Außenbauteile im Rahmen der Bauausführung werden die angesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) in Abhängigkeit von der Raumnutzung (nur tags oder tags und nachts) anhand der Tag- bzw. Nachtwerte zugrunde gelegt. Die Anforderungen an die Schalldämmung sind abhängig von der Raumgeometrie bei der Objektplanung zu erhöhen oder zu mindern. Für den Schallschutznachweis (Schallgutachten und Produktnachweise) werden in der Regel die lt. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Beiblatt 1“ beschriebenen Eigenschaften herangezogen.

- An Außenbauteile von Räumen, bei denen der einwirkende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- Die nachzuweisenden Schalldämmmaße gewährleisten Innenpegel von 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts und erfüllen die erforderlichen SSK lt. Festsetzung bei üblichen Fensterflächenanteilen 30-40 % und massiver Bauweise der Außenwände.

### Stellplatzlärm

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

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

Durch eine schalltechnische Untersuchung (*Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III / Br 36 "Spiekeroogstraße / Braker Straße", AKUS GmbH, Bielefeld, August 2012*) sind die von den geplanten Stellplätzen der Wohnanlage (Neubauvorhaben im WA-Gebiet) auf die in dem Plangebiet vorhandene Wohn-Nachbarschaft (Spiekeroogstraße 8 – 16) einwirkenden Geräuschimmissionen ermittelt worden.

Die hierzu durchgeführten Schallausbreitungsberechnungen ergeben, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete an der im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzung tags und nachts eingehalten werden.

### Luftreinhaltung

Entlang der nördlich angrenzenden Braker Straße ist aufgrund des Verkehrsaufkommens von einer erhöhten Luftschadstoffbelastung auszugehen. Lt. überschlägiger Immissionsberechnung liegt der NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwert bei 30 µg/m<sup>3</sup> (Datenbezugsjahr 2011), so dass der Immissionsgrenzwert der 39. BImSchV) von 40 µg/m<sup>3</sup> eingehalten wird. Trotz der vorgesehenen Baulückenschließung, die eine Erhöhung der NO<sub>2</sub>-Belastung um rd. 1 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel verursacht, wird unter Berücksichtigung der Verkehrsentwicklung bis 2020 auch zukünftig die Grenzwerteinhaltung nach 39. BImSchV sichergestellt. Die Planung ermöglicht allerdings nicht die aus Fachsicht erstrebenswerte Sicherstellung der NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwertbelastung im Status Quo.

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

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

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

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

Belange des Gewässerschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

### **10.6 Klimaschutz / Energieeffizienz**

Aufgrund der bereits vor der Planung bestehenden Flächenversiegelung wird sich durch das aktuelle Planvorhaben keine Verschlechterung der mikro- und bioklimatischen Bedingungen ergeben. Mit der Erhaltung des Paul-Husemann-Parks wird der kleinräumige Luftaustausch zum westlichen Plangebiet hin weiterhin sicher gestellt. Der Charakter eines gering klimaempfindlichen Stadtrand-Klimatopes verbleibt.

Die örtliche Situation gibt eine Energieversorgung über Gas vor. Eine Anbindung an das bereits vorhandene Gasleitungsnetz ist möglich. Dabei können zusätzlich auch regenerative Energien zum Einsatz kommen.

Das vom Investor vorgesehene 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 Energieeinsparverordnung (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.

Für den Neubau des Wohngebäudes an der Braker Straße soll eine Beheizung auf der Basis von Solarthermie und Gasbrennwert erfolgen.

Für die Turnhalle und Kindergarten sind aufgrund des geringen Warmwasserbedarfes die hohen Investitionskosten für eine dezentrale Wärmeversorgung mit einem BHKW und die sehr aufwendige Gestaltung des Nahwärmenetzes keine wirtschaftliche Lösung im Vergleich zum konventionellen Heizsystem.

Unter Berücksichtigung der Vermessungsergebnisse und Einschätzung der Baumhöhen ist festzuhalten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des solar-energetischen Potenzials durch die Baumbestände hervorgerufen werden. In Anbetracht der Lage und des Abstandes der Baumgruppe (Flurstück 2002) zum Neubau sind bis zu 10 % verminderte passive Solargewinne zu erwarten. Da sich die solaren Verluste lediglich auf einen geringen Teilbereich des 3-geschossigen Baukörpers beschränken und zudem die Mindestanforderungen an die Besonnung von Wohnräumen (gem. DIN 5034-1) eingehalten werden, sind die vorgenannten Verschattungseffekte vertretbar.

Darüber hinaus sollten im Rahmen der Gestaltung des Innenhofbereiches erhebliche Verschattungen durch Neupflanzungen von kleinkronigen Bäumen die Sicherstellung der Mindestbesonnungsanforderungen hergestellt werden.

## **11 Belange der sozialen Infrastruktur**

### **11.1 Kindergarten**

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

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

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

### **11.2 Grundschule**

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

Das vom Investor vorgesehene Projekt umfasst die Bereitstellung von Wohnungen für die oben benannte Personengruppe. (Grund-)Schulpflichtige Kinder sind dabei nicht zu erwarten

Die Planung hat somit dem Grunde nach keine unmittelbare Auswirkung auf die Schülerzahlen an der Grundschule Brake.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundschule Brake mit z.Z. 412 Schülerinnen und Schülern mehr als gut ausgelastet ist. Die Errichtung weiterer Wohneinheiten für Personen mit Kindern, die bislang nicht geplant sind, würde die Situation an der Grundschule verschärfen.

### **11.3 Spielfläche**

Innerhalb des Plangebietes soll ein Teilbereich der Fläche für Gemeinbedarf in ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) umgewandelt werden. Diese neue Wohnbebauung mit geplanten 38+1 Wohneinheiten löst einen zusätzlichen Spielplatzbedarf von ca. 450 m<sup>2</sup> aus.

Die derzeitige Planungskonzeption beabsichtigt, eine Wohnanlage zu errichten und die Wohnungen an ältere Menschen, an Behinderte, an Menschen mit geringem und hohem Hilfebedarf sowie Demenzkranke zu vermieten. Mit der derzeitigen Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ erfolgt jedoch keine Festlegung auf die genannte Personengruppe, so dass weiterhin die Möglichkeit offen bleibt, die Bauflächen auch an andere Personengruppen wie z.B. Familien zu vermieten.

Daher ist eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Bielefeld und dem Investor getätigt worden, dass bei der Errichtung von einen Spielplatzbedarf auslösenden Wohnungen, der zusätzliche Spielflächenbedarf im Paul-Husemann-Park mittels einer Abstandszahlung abgedeckt wird. Diese vertragliche Regelung wurde mittels einer Baulast gesichert.

## **12 Kosten**

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Der Bebauungsplan ist durch ein Planungsbüro erarbeitet worden. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Kosten für die Stadt Bielefeld auf Grund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nicht. Von der Bauleitplanung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen. Für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen fallen keine Kosten an. Es ist ausschließlich die Verlegung von privaten Hausanschlussleitungen in dem Plangebiet notwendig.

Um die Belange des „Kirchweges“ zu berücksichtigen soll im westlichen Teil des Parkplatzes an der Spiekeroogstraße eine Wegeverbindung mittels eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert werden.

Die barrierefreie Wegeverbindung soll in einer Breite von ca. 1,80 m hergestellt und unterhalten werden. Eine Sicherstellung, dass insbesondere von der Spiekeroogstraße kommend kein motorisierter Verkehr Zugang hat, soll der „Kirchweg“ an dieser Stelle mittels eines Pollers geschützt werden.

Für die Stadt Bielefeld entstehen keine Kosten für die Herrichtung und Unterhaltung der Wegeverbindung. Diese werden von Privaten getragen.

Die Festsetzung neuer Wohngebietsflächen entfaltet Kosten für die Deckung des Spielplatzflächenbedarfes. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die entstehenden Herstellungs- und Folgekosten zu tragen.

Die Höhe der Abstandszahlung für die Aufwertung der Spielfläche im Paul Husemann Park beläuft sich auf 39.700 €, die durch den Investor zu tragen ist. Die Abstandszahlung ist in einer Verpflichtungserklärung zwischen der Stadt und dem Investor geregelt und am 12.08.2013

unterschrieben worden. Die Erklärung entfaltet erst dann ihre Wirkung, wenn die Wohnung nachweislich an mind. eine Familie mit Kind(ern) vermietet wird.

Bielefeld, im September 2013

**Anhang Checkliste für energieeffiziente Siedlungen in Bielefeld**

	Anforderung erfüllt:	Ja	Nein	<b>1. Phase - Planungsgrundlagen</b> Begründung für die Nichteinhaltung	Bemerkungen
1.1	<b>Standort</b>				
	• Wiedernutzung früher bereits baulich genutzter Fläche	X			
	• Anbindung an vorhandene Bebauung	X			
	• Nachverdichtung vor Abrundung vorh. Siedlungsflächen	X			
1.2	<b>Versorgung</b>				
	Gute Anbindung an Infrastruktureinrichtungen				
	Kindergarten max. 500m	X			
	Grundschule max. 1000m	X			
	Nahversorgung max. 1000m	X			
1.3	<b>Verkehrsanbindung</b>				
	• Gute Anbindung an den ÖPNV max. Entfernung zu Bahn, Stadtbahn und / oder Bus 300m	X			
1.4	<b>Klima</b>				Aufgrund der bereits vor der Planung bestehenden Flächenversiegelung wird sich durch das aktuelle Planvorhaben keine Verschlechterung der mikro- und bioklimatischen Bedingungen ergeben. Mit der Erhaltung des Paul-Husemann-Parks wird der kleinräumige Luftaustausch zum westlichen Plangebiet hin weiterhin sicher gestellt. Der Charakter eines gering klimaempfindlichen Stadtrand-Klimatopes verbleibt. Es handelt sich um eine Lage des Plangebietes in Stadtrandnähe außerhalb von innerstädtischen Wärmebelastungsgebieten.
	• Standort der keine vorhandenen klimatischen Ausgleichsfunktionen beeinträchtigt (Kaltluftentstehung, Kaltluftfluss, Luftregeneration, Klimaoasen)	X			
	• Standort in wind- und bioklimatisch günstiger Lage ( keine – Kuppen-, Nordhang-, Muldenlage)	X			

1.5	<b>Bestandsanalyse Energieversorgung</b> (z. B. städtebauliche Dichte, Passivhausstandard, Fern-/Nahwärme, BHKW, erneuerbare Energien)	X		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.	<i>Grobabstimmung mit den Stadtwerken Bielefeld oder / und Fachbüro Einbindung 360</i>
	<b>Anforderung erfüllt:</b>	Ja	Nein	<b><u>2. Phase - Vorentwurf</u></b> Begründung für die Nichteinhaltung	<b>Bemerkungen</b>
2.1	<b>Energieeffiziente Überprüfung der Vorentwurfsplanung</b>				
a	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Ausrichtung der Gebäude</b> Abweichung der Gebäude von der Südausrichtung im Mittel kleiner 45°</li> </ul>	X		Die Einhaltung der Mindestanforderungen an die Besonnung von Wohnräumen (gem. DIN 5034-1) ist bei den zum Hofinnenbereich orientierten Wohnungen aufgrund der Beschattung durch den südlichen Baukörper nicht ohne Weiteres sichergestellt. Zur Sicherstellung der Besonnung wäre der Baukörper um ca. 90° zu drehen. Da die optimale Besonnung hier aufgrund der Nutzungsstruktur des Gebäudes (Nebennutzräume) nicht erforderlich ist, wird zur Einhaltung der Gesamtkomposition der beabsichtigten Bebauung auf dem Grundstück auf ein Drehen verzichtet.	
b	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Vermeidung von Verschattung durch Gebäude</b> Einstrahlungsverluste durch Orientierung, Verschattung und Topographie maximal 20%</li> </ul>	X			
c	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Vermeidung von Verschattungen durch Vegetation</b> Grobplanung des öffentlichen und privaten Grüns</li> </ul>	X			
d	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Belichtung und Besonnung</b> Plausibilitätsprüfung zur Mindestbelichtung und – besonnung in Anlehnung an die DIN 5034</li> </ul>	X			
2.2	<b>Integration von Bäumen und Grünflächen als Luft- und Klimaregulator</b>	X		Der Paul-Husemann-Park ist im Bestand vorhanden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich	

				erhaltenswerter Baumbestand. Beseitigung des Gehölzbestandes (ein Baumstandort im Norden des Plangebietes östlich der Tagespflegeeinrichtung). Insgesamt hat der Bewuchs bei der für eine bauliche Nachnutzung vorgesehenen Fläche keine Auswirkungen auf die Luft- und Klimaregulation.		
2.3	<b>Überprüfung einer energieeffizienten Energieversorgung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>(z. B. städtebauliche Dichte, Passivhausstandard, Fern-/Nahwärme, erneuerbare Energien)</li> </ul>			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.	<i>Abstimmung mit den Stadtwerken Bielefeld oder / und Fachbüro Einbindung 360</i>	
	<b>Anforderung erfüllt:</b>	Ja	Nein	abweich. Einschätzung	<b>3. Phase – Entwurf</b> Begründung für die Nichteinhaltung oder Änderung zur vorherigen Phase	<b>Bemerkungen</b>
3.1	<b>Energieeffiziente Überprüfung der Entwurfsplanung</b>					
a	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Ausrichtung der Gebäude</b> Abweichung der Gebäude von der Südausrichtung im Mittel kleiner 45°</li> </ul>	X				Wie 2. Phase - Vorentwurf
b	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Vermeidung von Verschattung durch Gebäude</b> Einstrahlungsverluste durch Orientierung, Verschattung und Topographie maximal 20%</li> </ul>	X				Wie 2. Phase - Vorentwurf
c	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Vermeidung von Verschattungen durch Vegetation</b> Detaillierte Planung des öffentlichen und privaten Grüns</li> </ul>	X				
d	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Belichtung und Besonnung</b> Sicherstellung einer Mindestbelichtung und –</li> </ul>	X				Wie 2. Phase - Vorentwurf

	besonnung nach DIN 5034 eines Aufenthaltsraumes je Wohneinheit					
3.2	<b>Energiekonzept</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aussagen zu: konventioneller Versorgung, Fernwärme, BHKW, reg. Energien (ggf. mit Anschluss und Benutzungszwang)</li> </ul>	X				Wie 2. Phase - Vorentwurf
3.3	<b>Gestaltung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Einheitliches Architekturkonzept einschl. Nebenanlagen sowie Carports /Garagen</li> </ul>	X			Bei der Planung handelt es sich um eine private Projektentwicklung / ein Einzelbauvorhaben, welches eine einheitliche Architekturkonzeption hat.	<p>Unter Berücksichtigung der bestehenden Straßenbebauung - insbesondere des ehemaligen Schulgebäudes und Beibehaltung deren Maßstäblichkeit - entsteht an der Braker Straße ein 4-geschossiger Baukörper, der das Gelände nach Norden hin abschirmt. Durch die Weiterführung des Baukörpers in die Tiefe des Geländes wird die Anlage nach Westen gefasst und bindet den südlichen Baukörper ein. Durch diese Gebäudegliederung wird ein eigenständiges bauliches Ensemble geschaffen.</p> <p>Die Freiflächen erhalten durch die Hofstruktur eine hohe Aufenthaltsqualität und laden nicht nur die Bewohner zum Verweilen ein. Dieses wird zudem durch die Integration des Kirchweges auf dem Gelände unterstützt und schafft so eine Einbindung der Anlage in das Wegenetz der Umgebung.</p>
	<b>Anforderung erfüllt:</b>	Ja	Nein	abweich. Einschätzung	<b>4. Phase – Verträge</b> Begründung für die Nichteinhaltung oder Änderung zur vorherigen Phase	<b>Bemerkungen</b>
4.1	Beratungsangebote für zukünftige Bauherren / Bewohner und Architekten					Kostenübernahme durch Investor

4.2	<b>Umsetzung des Energiekonzeptes</b>					
4.3	<b>Qualitätssicherung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundsätzlich Luftdichtigkeitsmessung („blower door“) bei jedem Gebäude</li> <li>• 10 % Stichprobenprüfung der EnEV und der Umsetzung</li> <li>• 100% Prüfung bei herausragenden Projekten wie z. B. Klimaschutzsiedlung und Siedlungen mit Bonusprogramm</li> </ul>					Vertragliche Bindung des Investors und / oder des Bauherren
4.4	<b>Wohnbaufördermittel</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bevorzugte Vergabe von Wohnbaufördermittel bei einer Umsetzung der Anforderungen der Checkliste</li> </ul>					
4.5	<b>Bonusprogramm für die Umsetzung besonders energieeffizienter Gebäude</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• z. B. Passivhaus, erneuerbare Energien</li> </ul>					Nur für besondere Projekte z. B. Klimaschutzsiedlung
4.6	<b>Kompaktheit der Gebäude</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>A/V &lt; 0,65 \text{ m}^{-1}</math> (Mittelwert aller Gebäude der Siedlung)</li> </ul>					Nur für besondere Projekte z. B. Klimaschutzsiedlung
	<b>Anforderung erfüllt:</b>	Ja	Nein	abweich. Einschätzung	<b>5. Phase – Umsetzung</b> Begründung für die Nichteinhaltung oder Änderung zur vorherigen Phase	<b>Bemerkungen</b>
5.1	<b>Qualitätssicherung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundsätzlich Luftdichtigkeitsmessung („blower door“) bei jedem Gebäude</li> </ul>					Überprüfung durch unabhängiges Büro

	<ul style="list-style-type: none"><li>• 10 % Stichprobenprüfung der EnEV und der Umsetzung</li><li>• 100% Prüfung bei herausragenden Projekten wie z. B. Klimaschutzsiedlung und Siedlungen mit Bonusprogramm</li></ul>					
<b>5.1</b>	<b>Beratungsangebote</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Seminare für Planer und Bauherren</li><li>• Bauberatung des Bauamtes / Umweltamt</li><li>• Verbraucherzentrale</li><li>• Sparkassen und Banken</li></ul>					