

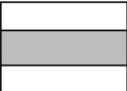
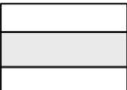
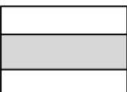
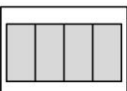
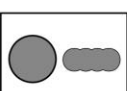
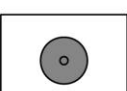
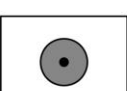
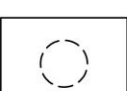
Anlage

A2	Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - öffentliche Auslegung - und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung
-----------	---

Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ – Gestaltungsplan-Entwurf



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 Radweg (nicht lagegenau)
	Stellplätze
	Private Grundstücksfläche
	Öffentliche Grünfläche
	Private Grünfläche
	Vorhandener Baum / Strauch, nicht eingemessen
	anzupflanzende Bäume
	zu erhaltene Bäume
	zu entfernende Bäume
	Spielplatz

This architectural site plan illustrates a residential development in Brake. The plan features several building footprints, each labeled with its type and specifications. Building WA IV a is a 100.00 m² structure with a 0.4 floor ratio and a 13.5 m depth. Building WA III a is a 100.00 m² structure with a 0.4 floor ratio and a 13.5 m depth. Building WA II a is a 100.00 m² structure with a 0.4 floor ratio and a 13.5 m depth. Building WA I a is a 100.00 m² structure with a 0.4 floor ratio and a 13.5 m depth. The plan also shows a central courtyard area labeled 'Sportanlage' and a 'Turnhalle' (gymnasium). The site is bounded by Braker Straße to the north, Spiekeroogstraße to the east, and a 'Weg' (path) to the south. The plan includes various street names, building numbers, and a scale bar.

Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung - und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung -

Von der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes für den Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.02.2013 bis einschließlich 22.03.2013 keine Stellungnahmen vorgetragen worden.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind in der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 06.02.2013 bis einschließlich 21.03.2013 folgende Stellungnahmen vorgetragen worden, die wie folgt nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet werden:

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Lfd. Nr. 1 Polizeipräsidium Bielefeld 14.03.2013	Grundsätzlich keine Bedenken. Hinweis: Es wird die beabsichtigte Gestaltung der Freiflächen im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität begrüßt. Hiermit soll eine gute informelle Sozialkontrolle in dem Quartier erreicht werden. Es sollte ein, aus das Sicherheitsgefühl abgestimmtes, Beleuchtungskonzept angewandt werden. Bepflanzungen sollten nicht zu unnötigen Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen führen. Im Bereich der Zu- und Abfahrten sollten Sichtdreiecke freigehalten werden.	Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Beschluss erforderlich. Sichtbereiche werden bei den Grundstückszufahrten freigehalten. Sichtdreiecke werden in dem Bebauungsplan nicht festgesetzt, da es sich bei den Einmündungen nicht um öffentliche Straßen handelt.
Lfd. Nr. 2 Bezirksregierung Detmold, 07.03.2013	Keine Bedenken. Dezernat 32 (Regionalplanung) Hinweis, dass zu der Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung eine landesplanerische Anfrage nach § 34 LPlG zu stellen ist. Dezernat 53 (Immissionsschutz) Hinweis, dass der Planbereich nicht innerhalb eines im Sinne der Störfallverordnung maßgeblichen Achtungsabstandes liegt.	Keine Abwägung erforderlich. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die landesplanerische Zustimmung erfolgte am 23.08.2012. Kein Beschluss erforderlich.

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Lfd. Nr. 3 Stadtwerke Bielefeld GmbH 19.03.2013	Anregung, die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu Gunsten der Gesellschaft innerhalb der privaten Grundstücksfläche und der öffentlichen Grünfläche aufzunehmen und Bitte um Aufnahme eines Hinweises zum Schutz der Leitungstrassen in der Begründung.	Die bislang in dem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten mit einem Gehrecht (G) zu belastenden Flächen werden um ein mit einem Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH zu belastenden Fläche ergänzt bzw. im Bereich des „Kirchweges“ mit einer mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastenden Fläche. Im Nordwesten der öffentlichen Grünfläche sind Geh- und Leitungsrechte eingetragen worden. Auf Fahrrechte soll hier zugunsten der öffentlichen Grünfläche in Abstimmung mit den Stadtwerke (vgl. Nachbeteiligung mit Schreiben vom 07.05.2013) verzichtet werden. Die allgemeinen Hinweise zur Berücksichtigung der Schutzabstände bei Leitungstrassen werden als „Sonstige Hinweise“ den textlichen Festsetzungen angefügt. Der Anregung zur Berücksichtigung der Festsetzung von Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird gefolgt.
	Hinweis, dass für den Neubau des Wohngebäudes an der Braker Straße eine Beheizung auf der Basis von Solarthermie und Gasbrennwert erfolgen soll. Für die Turnhalle und Kindergarten sind auf Grund 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.	Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zur Satzung wird entsprechend redaktionell ergänzt. Kein Beschluss erforderlich.

Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung dienen der Verdeutlichung und Präzisierung von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie von Aussagen in der Begründung und Darstellungen im Gestaltungsplan. Hiermit wird für den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes eine Rechtssicherheit geschaffen. Die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB ergibt sich dadurch nicht.

1. Änderungen / Ergänzungen der textlichen Festsetzungen

Unter 2 Maß der baulichen Nutzung

Ergänzende Angabe der sog. NHN-Höhen bei den Gebäuden und Firsthöhen zu den Angaben in absoluten Metern.

Unter 4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Festsetzung zur Zulässigkeit von Garagen wird geändert:

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ~~und innerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen~~ zulässig.

Begründung: Es sind keine Flächen ausschließlich für die Zulässigkeit von Garagen festgesetzt.

Unter 7 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Ergänzender Hinweis:

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß 7.2 und 7.3 dürfen in ihrer Lage bei dem zu begründenden Recht mittels Baulast von der zeichnerischen Festsetzung abweichen, wenn die Erfüllung des Nutzungszweckes erhalten bleibt.

Das Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit ist dabei in einer Breite von mindestens 1,80 m vorzusehen.

Unter 9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen

Ergänzende Festsetzung der in den festgestellten Lärmpegelbereichen zu ergreifenden passiven Schallschutzmaßnahmen:

Zum Schallschutz gegen Außenlärm sind in allen lt. Planzeichnung festgesetzten Baugebieten nach § 9 (1) Ziffer 24 BauGB für die Festlegung der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen die Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV festgesetzt.

Festsetzungen zum passiven Schallschutz mit Lüftung (deren Einhaltung sicherzustellen ist; dies schließt den Nachweis über die Erfüllung der Anforderungen zum Schallschutz im Hochbau nach DIN 4109 mit dem Bauantrag ein):

Innerhalb der LPB III und IV sind für den Neubau die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Balkone und Terrassen sind innerhalb der LPB III und IV ausschließlich auf der straßen- / lärmabgewandten Gebäuderückseite zulässig.

Ausnahme: In diesen LPB sind Balkone ausnahmsweise an den straßen- / lärmzugewandten Gebäudeseiten entweder vor den Aufenthaltsräumen als verglaste Wintergärten oder Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
Die nachgenannten Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile der schutzwürdigen Räume und Schallschutzklassen sind einzuhalten.

Für straßen- / lärmzugewandte fensterlos ausgeführte Gebäude- bzw. Fassadenteile müssen die Fenster zur straßen- / lärmabgewandten Gebäuderückseite derart angeordnet werden, dass die Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und belichtet werden. Aufenthaltsräume, in denen nicht gewohnt wird, sind ohne Fenster zulässig, wenn gesundheitliche Belange sowie Anforderungen an eine ausreichende Belüftung und Belichtung nicht entgegenstehen. Ausnahmsweise sind straßen- / lärmzugewandte Fenster als nicht zu öffnende Fenster auszuführen.

An das Schalldämmmaß der Außenbauteile von schutzwürdigen Räumen lt. DIN 4109 (z.B. Wohn- und Schlafräume) sind erhöhte Anforderungen zu stellen. Abhängig vom Abstand zur Lärmquelle werden LPB festgesetzt, in denen die in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzwürdigen Räumen nicht unterschritten werden dürfen und die aufgeführten Schallschutzklassen der Fenster sicherzustellen sind.

Abstand Straßenmitte	Lärmpegel- bereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärm- pegel in dB(A)	Erf. resultierendes bewertetes Schalldämmmaß R_w , res des Außenbauteils in dB für Aufenthalts- räume	SSK Fenster (bewertetes Schalldämmmaß R_w in dB)
Bis ca. 22 m	IV	ab 65 bis 70	Wohnung ≥ 40 Büro ≥ 35	3 (> 37)
Bis ca. 43,5 m	III	ab 60 bis 65	Wohnung ≥ 35 Büro ≥ 30	2 (> 32)

Für die konkrete Auslegung der Schalldämmung der Außenwände und Fenster sind mindestens die o.g. Dämmmaße zugrunde zu legen. Für das Nachweisverfahren sind die Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu beachten.

neu unter 10.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

anzupflanzende Bäume

Begründung:

Im Gestaltungsplan ist entlang der Braker Straße eine Baumreihe vorgesehen, die der Eingrünung des Straßenraumes dient und eine wichtige stadtgestalterische Funktion einnimmt. Da die Baumreihe eine wichtige stadträumliche Funktion besitzt, werden die anzupflanzenden Bäume entlang der Braker Straße auch im Nutzungsplan und in den textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB berücksichtigt.

Begründung der Stellplatzanlagen im Allgemeinen Wohngebiet

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. Die Anpflanzung ist mit der

Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Abgänge sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50m x 5,00m (mind. 12m³ Pflanzgrube (Pflanzgrubentiefe ca. 1,50m) gemäß FLL- Richtlinie, Ausgabe 2010) anzulegen.

Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00m (lichtes Maß) und Pflanzgrubentiefe von ca. 1,50m anzulegen. Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumsubstrate zu verwenden. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen und zu begrünen.

Begründung:

Im Plangebiet sind Anpflanzungsfestsetzungen vorgesehen, zu denen auch die Begrünung der Stellplatzanlagen mit Einzelbäumen innerhalb der WA-Gebiete gehört, um hier die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Unter 10.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird geändert von:

Zu erhaltender Baum mit Kronentraufbereich zzgl. Schutzbereich

in:

Zu erhaltender Baum mit Kronentraufbereich zzgl. eines Sicherheitsabstand von 1,50 m (Schutzbereich)

Begründung: Präzisierung dessen, was den Schutzbereich ausmacht.

wird zusätzlich aufgenommen (zu erhaltender Baumbestand innerhalb der öffentlichen Grünfläche / Paul-Husemann-Park):

Der erhaltenswerte Baumbestand (alle Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 1m über dem Erdboden) innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust/ Ausfall in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen (Versiegelung, Verdichtung, Bodenauftrag etc.) sind im Schutzbereich der Bäume (Kronentraufbereich zzgl. eines Sicherheitsabstandes von 1,50m) untersagt.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Die Festsetzung für artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden gestrichen.

Begründung: Die artenschutzrechtlichen Ansprüche werden durch die Festsetzung der zu erhaltenden Bäume im Plangebiet ausreichend erfüllt.

2. Änderungen / Ergänzungen der zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsplan)

Entsprechend der Anregung zur

- Berücksichtigung der Festsetzung von mit Geh-, bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH als GL, zugunsten der Stadt Bielefeld und der Stadtwerke Bielefeld GmbH als GFL 1 und zugunsten der Allgemeinheit als GFL 2.
- Ergänzung der anzupflanzenden Bäume an der Braker Straße und im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Braker Straße,

- Festsetzung von zusätzlich im Bereich der Baumgruppe in der Gemeinbedarfsfläche nordöstlich der Sporthalle zu berücksichtigenden vorhandener zwei Buchen als Bäume zum Erhalt sowie
- Festsetzung der gesamten „öffentlichen Grünfläche“ zusätzlich mit einer Festsetzung zu erhaltender Bepflanzung

Festsetzung der als GFL 1 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf.

Die mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche wird als separate Wegeführung („Kirchweg“) innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf geführt.

Eine Überlagerung mit dem parallel verlaufenden privaten Wohnweg der Reihenhausbauung an der Spiekeroogstraße wird nicht weiter angestrebt, um eine Trennung zwischen ausschließlich privater Nutzung und jener zu Gunsten der Allgemeinheit sicherzustellen.

Der Kirchweg liegt heute bereits innerhalb des Flurstückes 2630 (Fläche für den Gemeinbedarf).

3. Änderungen / Ergänzungen in der Begründung

Unter 7.6 Grünflächen

wird ergänzt:

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 im WA-Gebiet.

Unter 8.2 Fuß- und Radverkehr

wird ergänzt

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 motorisierten 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.

Unter 10.3 Artenschutz

Folgender Text wird gestrichen:

Das Plangebiet ist insgesamt als urbaner Lebensraum einzustufen. Daher sind die planungsrelevanten Arten des Lebensraumtypes „Garten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ zu betrachten.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen (Parkanlage bleibt erhalten, Bäume im Zusammenhang mit der versiegelten Fläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche bleiben erhalten) keine hohe Bedeutung. Diese Strukturen werden nur von häufig vorkommenden Tierarten genutzt, die als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.

Ein Vorkommen von Amphibien ist wegen des Fehlens von Laichhabitaten, das Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund des Mangels an geeigneten Lebensraumstrukturen auszuschließen. Die Fläche kann als Fortpflanzungshabitat für o.g. Arten ausgeschlossen werden.

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

Aufgrund der Tatsache, dass im Plangebiet Altbaumbestand mit Baumhöhlen vorhanden ist, sind Fledermausarten und Vogelarten, die Baumhöhlen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten benötigen, potenziell betroffen. Da im Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten für Vogelarten vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass durch eine Beseitigung des Gehölzbestandes (ein Baumstandort im Norden des Plangebietes östlich der Tagespflegeeinrichtung) außerhalb der Brutzeit der Verbotstatbestand der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht erfüllt wird. Aus diesem Grund wird eine Bebauung der Flächen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führen.

Voraussetzung ist, dass bei der Beseitigung des Baumes durch einen Fachkundigen geprüft wird, ob Fledermäuse den Baum als Quartier nutzen.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen wird, ist ebenfalls zu verneinen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Bebauung und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die bauliche Nachverdichtung nicht zu erheblichen Störungen führen werden.

Auch ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist zu verneinen.

Im Zusammenhang mit der Bebauung kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen würden. Dieses auch, da in einem Umkreis von 1,5 km keine planungsrelevante Arten kartiert (Quelle: LANUV: @-linfos-Informationssystem, Stand 10.05.2012) wurden.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird daher nicht erarbeitet.

und ersetzt durch folgendem Text:

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 des vorhandenen Gebäudes und Freiflächenbestandes.

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 @-linfos-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 wird, sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. (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.

Unter 10.4 Immissionsschutz

wird folgender Satz gestrichen:

Entlang der Braker Straße ist mit einem Lärmpegel zu rechnen, der über den von einem Allgemeinen Wohngebiet und evtl. über dem von einem Mischgebiet liegen könnte.

wird ergänzt:

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.

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 "Spiekeroogstraße / 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 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 ≥ 40 Büro ≥ 35	3 (> 37)
Bis ca. 43,5 m	III	ab 60 bis 65	Wohnung ≥ 35 Büro ≥ 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.

wird ergänzt (zum Thema Luftreinhaltung):

Die Planung ermöglicht allerdings nicht die aus Fachsicht erstrebenswerte Sicherstellung der NO_2 -Jahresmittelwertbelastung im Status Quo.

Unter 10.6 Klimaschutz

wird folgender Satz gestrichen:

Unter Berücksichtigung des sich ergebenden 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.

wird ergänzt:

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.

.....

Darüber hinaus sollten im Rahmen der Gestaltung des Innenhofbereiches erhebliche Verschattungen durch Neupflanzungen zur Sicherstellung der Mindestbesonnungsanforderungen vermieden werden.

Unter 11.2 Grundschule

wird ergänzt:

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.

Unter 12 Kosten

wird wie Folgt neu formuliert:

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. Zur 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.

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.

wird gestrichen:

Die Ermittlung der Kosten und ein entsprechender Folgekostenvertrag ist bis zum Satzungsbeschluss unterschrieben vorzulegen.

Hinweis:

Die sich aus der Änderung / Ergänzung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen ergebenden ausschließlichen redaktionellen Anpassungen der Begründung werden hier nicht extra ausgeführt.