

## Anlage

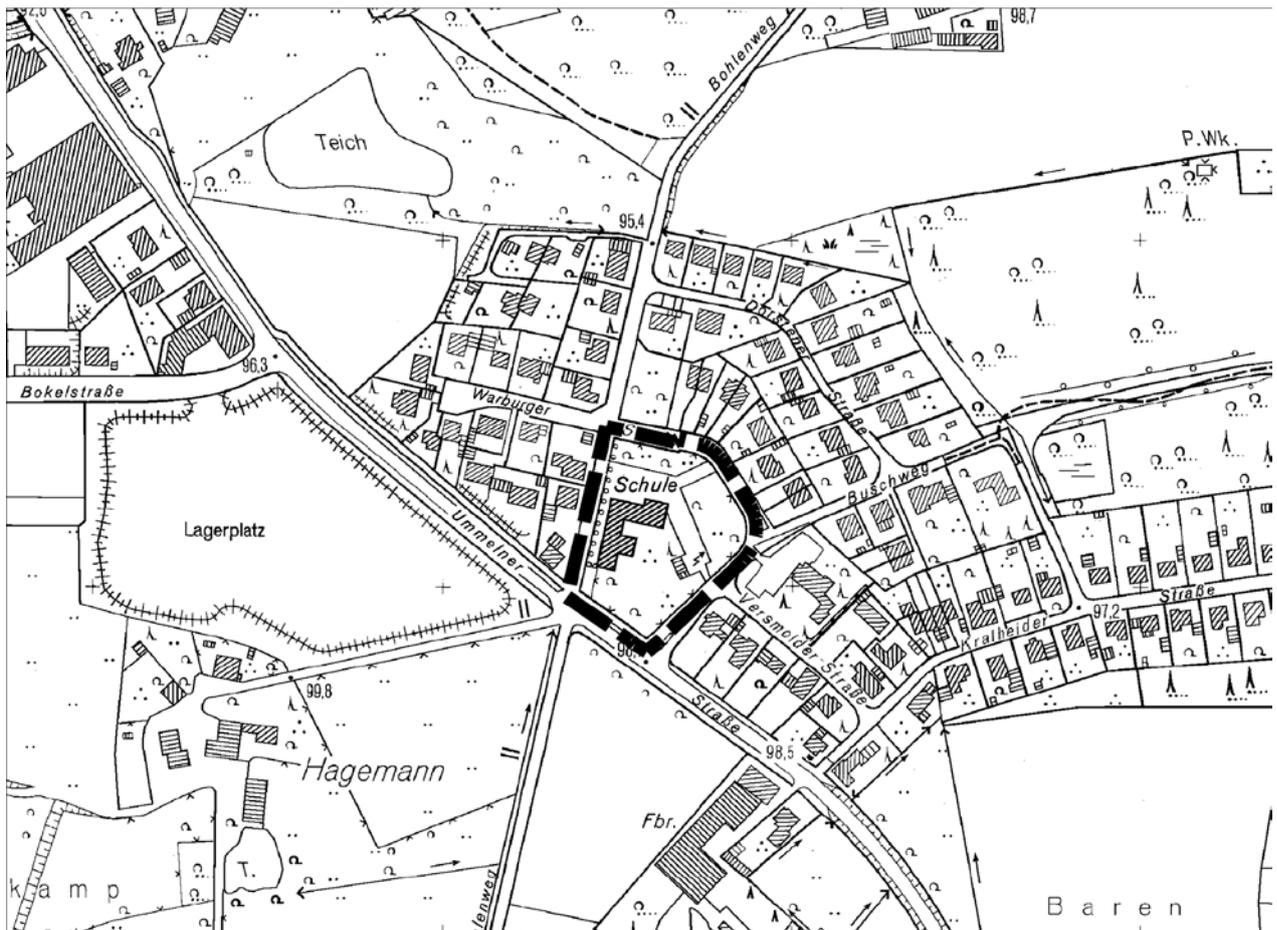
<b>B</b>	<b>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung</li></ul> <b>Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur Änderung</b>
----------	--

# STADT BIELEFELD

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“

Stadtbezirk: Ummeln

Änderungsbereich: Teilfläche nördlich der Ummelner Straße, zwischen dem Bohlenweg, der Warburger Straße und dem Buschweg



**Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung**

**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur Änderung**

**Verfasser:**  
Stadt Bielefeld  
Bauamt – Team 600.41

**Drees & Huesmann · Planer**  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsbereiches</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>4</b>
<b>5</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Belange des Städtebaus</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>5</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	6
7.3	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	6
7.4	Gestalterische Aussagen	6
7.5	Erhaltung von Bäumen	6
7.6	Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	6
7.7	Denkmalschutz	6
<b>8</b>	<b>Belange des Verkehrs</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
9.1	Trinkwasser / Löschwasser	7
9.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	7
9.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung, Entsorgung	7
9.4	Entsorgung	7
<b>10</b>	<b>Belange der Umwelt</b>	<b>8</b>
10.1	Umweltprüfung	8
10.2	Natur- und Landschaftsschutz	8
10.3	Artenschutz	8
10.4	Immissionsschutz	9
10.5	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	10
10.6	Klimaschutz / Energieeffizienz	10
<b>11</b>	<b>Belange der sozialen Infrastruktur</b>	<b>10</b>
11.1	Kindergarten	10
11.2	Grundschule	10
11.3	Spielfläche	11
<b>12</b>	<b>Kosten</b>	<b>11</b>

## **1 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ liegt innerhalb der Gemarkung Ummeln, Flur 34, und umfasst das Flurstück 1599. Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt und hat eine Größe von rd. 0,7 ha.

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

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ ist die Aufgabe der ehemaligen Grundschule Mittelumeln an dem Standort innerhalb des Änderungsbereiches aufgrund von geänderten Schülerzahlen und einem fehlenden Bedarf an einer planungsrechtlichen Sicherung an Gemeinbedarfsnutzung (Schule). Der Abbruch der Schule wurde im Oktober 2011 im Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb und der Bezirksvertretung Brackwede beschlossen, die Gebäude wurden daraufhin abgerissen. Das Grundstück ist innerstädtisch und von drei Seiten mit Wohnbebauung umgeben. Geplant ist daher die Fläche einer Wohnnutzung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zuzuführen.

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

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

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsgebietes (ca. 7.117 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 (FFH-Gebiete / Europ. Vogelschutzgebiete) verbunden.

### **3 Situationsbeschreibung**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Ortsteiles Ummeln südlich der Warburger Straße, nördlich der Ummelner Straße (L 791) und nordwestlich des Buschweges.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“. Der Bebauungsplan Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ weist für den Geltungsbereich der Änderung „Flächen für Gemeinbedarf“ (Schule) aus. Für die benachbarte Kirche besteht die Festsetzung „Flächen für Gemeinbedarf“ (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen). Die Festsetzung nördlich des Änderungsbereiches ist „Reines Wohngebiet“ eingeschossig mit einem Dachgeschoss und 35-40° Dachneigung sowie die Festsetzung von Firstrichtungen in Ost-West- bzw. Nord-Südrichtung. Festgesetzt wurde im „Allgemeinen Wohngebiet“ (westlich des Änderungsbereiches) zwei Vollgeschosse mit einem geneigten Dach von 30-35°. Abweichend davon ist das Wohngebiet südöstlich des Änderungsbereiches (WA) mit einem Vollgeschoss und einem geneigtem Dach mit 48-52°. Für den Änderungsbereich sind in dem bestehenden Bebauungsplan drei Vollgeschosse, eine offene Bauweise und einem geneigtem Dach mit 20° Dachneigung zulässig.

Der Standort der Grundschule hat bereits 2008 mit der Schließung der Schule eine Mindernutzung erfahren. Das Änderungsgebiet war zu Zeiten der Schulnutzung von einem ca. 1,20 m hoher Metallzaun eingezäunt und wurde nur von dem Buschweg erschlossen. Ein asphaltierter Weg führte in den Änderungsbereich herein, südlich des Weges befanden sich drei Garagen und eine Stromversorgung (Trafo) in einem Garagenkomplex. Das Grundstück war ca. zur Hälfte versiegelt durch die Gebäude, dem gepflasterten bzw. tlw. asphaltierten Schulhof und einer Tartanrennstrecke. Zudem wachsen auf dem Grundstück z.T. sehr große Bäume, überwiegend Laubgehölze wie Eiche, Birke und Buchen. Entlang des Bohlenweges und dem Grundstück der Schule bzw. in Weiterführung des Bohlenweges in Richtung Norden (entlang des Kinderspielplatzes) ist eine Allee aus Lindenbäumen. Das Schulgebäude, die Turnhalle und die Garagen wurden zwischenzeitlich abgebrochen, das Gelände wurde aufgefüllt.

Die Bebauung um den Änderungsbereich ist überwiegend durch eine Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern geprägt. Östlich des Änderungsgebietes ist ein Kirchengebäude einer Neu-Apostolischen-Gemeinde in einer eingeschossigen Bauweise.

### **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 Änderungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

### **5 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schule und Sporthalle“ und angrenzend die Zweckbestimmung „Kirche“ dargestellt. Östlich, nördlich und westlich des Änderungsgebietes ist „Wohnbaufläche“ dargestellt.

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

## **6 Belange des Städtebaus**

Analog der umliegenden Bebauung ist innerhalb des Änderungsgebietes eine Entwicklung von Wohnhäusern in Einzel- bzw. Doppelhausbauweise vorgesehen. Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein erhaltenswerter Baumbestand. Die Stellung der neuen Bebauung nimmt auf die Baumstandorte Rücksicht. Zudem werden aus Gründen des Immissionsschutzes die Gebäude von der Ummelner Straße (Landesstraße) möglichst weit abgerückt. Aus diesem Grund entstehen große Baugrundstücke. Insgesamt lassen sich hier ca. 10 Einzelhäuser realisieren. Auch Doppelhäuser sollen an dieser Stelle möglich sein. Die Ausrichtung der Gebäude ist so gewählt, dass solarenergetische Aspekte berücksichtigt werden. Damit wird eine optimale passive wie aktive Solarenergienutzung ermöglicht.

Die städtebauliche Konzeption berücksichtigt die Kriterien, die Checkliste für energieeffiziente Siedlungen in Bielefeld, die sich an die Liste für die Aufnahme in das Programm „100 Klimaschutzsiedlungen“ des Landes NRW maßgeblich ist, orientiert.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich dabei u.a. an folgenden Kriterien:

- Maßnahme der nachhaltigen Siedlungsentwicklung / Nachverdichtung / Nachnutzung einer mindergenutzten Fläche / Wiedernutzung früher bereits baulich genutzter Fläche,
- die Anlehnung des Baugebietes an die bestehende Siedlungsstruktur / Maßstäblichkeit,
- die Kleinteiligkeit und Maßstabsgerechtigkeit der städtebaulichen Gruppierung,
- Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Nutzung regenerativer Energien durch eine konsequente Südausrichtung der Gebäude,
- die Begrenzung der Versiegelung durch eine verträgliche Dichteentwicklung,
- die Reduzierung des Verkehrsflächenanteiles im Gebiet,
- Erweiterung eines bestehenden Quartieres,
- angrenzend öffnet sich der Landschaftsraum nach Osten und nach Süden.

Erschlossen werden sollen die Gebäude über die Warburger Straße bzw. über den Buschweg. Zusätzlich ist eine weitere Erschließung mit einem Straßenstich für die innere Bebauung / den Gebäuden an den Bohlenweg notwendig.

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

## **7 Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

Danach sollen nach BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen

- Wohngebäude sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

zulässig sein,

während die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

ausgeschlossen werden sollen.

Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese kunden- und verkehrsintensiven Nutzungen in dem Wohngebiet nicht möglich sein sollen. Durch diese Regelung wird erreicht, dass die Geräuschmissionen innerhalb des Wohngebietes niedrig bleiben und wenig Quellverkehr entsteht. Dieses gilt dem Schutz der umliegenden Wohnbebauung.

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

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. In dem Wohngebiet werden zwei Vollgeschossen als Höchstmaß und die zulässige Geschossflächenzahl mit einem Höchstmaß von 0,8 festgesetzt.

In dem Änderungsbereich wird insgesamt eine offene Bauweise und eine Beschränkung auf die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die Stellung der Gebäude wird so gewählt, dass solarenergetische Aspekte Berücksichtigung finden. Damit wird eine optimale passive wie aktive Solarenergienutzung ermöglicht.

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

Es wird eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit sowie eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m bei einer maximal zulässigen Firsthöhe von 10,50 m innerhalb des Gebietes festgesetzt.

### **7.4 Gestalterische Aussagen**

Baugestalterische Festsetzungen sollen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW auf die Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung beschränkt werden.

### **7.5 Erhaltung von Bäumen**

Das Änderungsgebiet ist mit zahlreichen Bäumen bewachsen, ein Großteil der Bäume soll nicht nur aus städtebaulichen Gründen erhalten bleiben, sondern auch, da der Baumbestand als erhaltenswert eingestuft wurde. Entlang des Bohlenweges ist eine Allee aus Lindenbäumen, die in ihrem Bestand nicht verändert werden soll. Ausgenommen davon wird ein einzelner Baum, der nachträglich gepflanzt wurde und kleiner ist, als die anderen Bäume in der Allee. Dieser Baum muss zugunsten einer Erschließung für den Innenbereich des Änderungsgebietes entfallen. Die Allee wird auch in Richtung Norden einseitig weitergeführt. Die Bäume entlang der Warburger Straße und des Buschweges sollen erhalten bleiben, damit das Änderungsgebiet eingefasst wird. Auch innerhalb des südlichen Änderungsbereiches soll der erhaltenswerte Baumbestand nicht verändert werden.

### **7.6 Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

In dem Änderungsgebiet werden einige Grundstücke durch eine Stichstraße erschlossen. Diese private Straße wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger.

### **7.7 Denkmalschutz**

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

## **8 Belange des Verkehrs**

Von der Planung sind keine öffentlichen Verkehrsflächen betroffen. Erschlossen wird das Änderungsgebiet über die Warburger Straße bzw. den Buschweg. Von der Ummelner Straße (L 791) soll der Änderungsbereich nicht erschlossen werden. Eine Erschließung vom Bohlenweg für die einzelnen Grundstücke wird ausgeschlossen, da hier die Allee erhalten bleiben soll und die bestehenden Bäume nicht verletzt werden sollen. Ausgenommen davon ist die Stichstraße, die von dem Bohlenweg ausgeht. Die Grundstücke, die innerhalb des Änderungsbereiches liegen, werden von dieser privaten Stichstraße erschlossen.

Belange des ruhenden Individualverkehrs im öffentlichen Straßenraum sind durch die Planung nicht betroffen.

Der Änderungsbereich ist mit der Bushaltestelle „Bohlenweg“ in der Ummelner Straße direkt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Belange des Rad- und Fußverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen.

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

### **9.1 Trinkwasser / Löschwasser**

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

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden.

Durch die Vorhabenplanung ergibt sich im Mittel ein Anspruch von 48 m<sup>3</sup>/h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind. Der Mindestlöschbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr. Für Wohngebiete mittlerer Dichte, darunter fällt das Vorhaben sowie die Umgebungsbebauung, wird der Mindestbedarf bei 48 m<sup>3</sup>/h bzw. bei 96 m<sup>3</sup>/h gesehen. Diese Mengen können über das vorhandene Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

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

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Entsorgungsnetz.

Ob sich durch die Planung ein veränderter Anspruch an die Kapazitäten der Entwässerungsleitungen und Anlagen gegenüber der Nutzung durch die Grundschule und Turnhalle ergibt, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Es besteht grundsätzlich keine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG), da das Änderungsgebiet bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

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

Das Änderungsgebiet kann mit Elektrizität und Gas versorgt werden.

### **9.4 Entsorgung**

Der Änderungsbereich kann an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden.

## **10 Belange der Umwelt**

### **10.1 Umweltprüfung**

Der Änderungsbereich erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

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

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

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

### **10.3 Artenschutz**

Das Änderungsgebiet ist eine ehemals bebaute Fläche, die angrenzenden Grundstücke sind mit Wohnhäusern bebaut. Vorgesehen ist die Errichtung von ca. 10 Wohnhäusern. Innerhalb des Änderungsbereiches sind auf dem Grundstück der ehemaligen Schule zahlreiche Bäume entlang der Grundstücksgrenze und im südlichen Bereich des Grundstückes.

Das Änderungsgebiet ist insgesamt als urbaner Lebensraum einzustufen. Daher sind die planungsrelevanten Arten des Lebensraumtypes „Garten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ zu betrachten. Nach Auswertung des Internetportals der LANUV NRW (Messtischblatt 4016 Gütersloh) können potentiell 11 Fledermaus-, 18 Vogel-, eine Amphibien- und eine Reptilienart vorkommen. Weder im Informationssystem @-linfos-Informationssystem noch bei der Unteren Landschaftsbehörde liegen Daten über ein Vorkommen planungsrelevanter Arten in einem Umkreis von 1,0 km vor.

Die meisten Bäume sollen bleiben erhalten, nur wenige Bäume werden entfernt. Da der Änderungsbereich in einem Siedlungszusammenhang ist und diese Strukturen überwiegend von häufig vorkommenden Tierarten genutzt wird, kann davon ausgegangen werden, dass Arten als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.

Aufgrund der Tatsache, dass der größte Anteil des Altbaumbestandes im Änderungsgebiet, der potentiell Fortpflanzungs- und Ruhestätte planungsrelevanter Fledermäuse und Vögel sein kann, durch Festsetzungen als zu erhaltender Baumbestand gesichert ist, 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.

Festgesetzt wird, dass Rodungsarbeiten im Zeitraum Oktober-Februar durchzuführen sind. Wenn die Arbeiten zu einem anderen Zeitpunkt durchgeführt werden sollen, sind die Bäume vorher durch einen Gutachter zu prüfen.

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

Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Wohngebietes allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten. Vom Änderungsgebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Änderungsgebietes aus.

Vielmehr wird durch die wohnbezogene Nutzung eine geeignete Ergänzung zu der benachbarten Wohnnutzung geschaffen.

##### Gewerbelärm

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist überwiegend durch nicht störende Nutzungen geprägt. Immissionen durch Gewerbebetriebe liegen nicht vor. Südwestlich befindet sich eine Lagerfläche, Immissionen oberhalb des Grenzwertes sind jedoch nicht zu erwarten.

##### Straßen- / Schienenverkehrslärm

Bzgl. des Straßenverkehrslärms ist die Ummelner Straße (L 791) (südlich des Änderungsgebietes) zu berücksichtigen. Entlang der Ummelner Straße ist mit einem Lärmpegel zu rechnen, der über den von einem Allgemeinen Wohngebiet liegt. Für eine genauere Beurteilung wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, September 2013 erstellt. Untersucht wurden dabei die zu erwartenden Geräuschimmissionen infolge des Verkehrs auf öffentlichen Straßen sowie infolge der Schienenwege. Die Schienenstrecke 1700 und 2990 verlaufen in mehr als 500 m südlich des Änderungsbereiches. Nach Aussage des Gutachtens werden im südlichen Bereich des Änderungsgebietes die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für WA von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) teilweise deutlich überschritten werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches können die Lärmimmissionswerte deutlich reduziert werden, in dem eine aktive Schallschutzmaßnahme mit einer Lärmschutzwand oder Lärmschutzmauer an der Ummelner Straße errichtet wird. In diesem Fall kann eine Bebauung näher an die Ummelner Straße herangeführt werden. Die Errichtung einer Schallschutzwand oder -wall kann jedoch nur erfolgen, wenn mehrere Bäume im südlichen Bereich des Änderungsbereiches gefällt werden. Aufgrund des erhaltenen Baumbestandes wird diese Variante jedoch verworfen.

Da keine aktive Schallschutzmaßnahme möglich ist, wird zum einen ein größerer Abstand von den Wohngebäuden zur Ummelner Straße eingehalten (mindestens 28 m), zum anderen müssen passive Maßnahmen ergriffen werden, um den erforderlichen Lärmschutz für gesunde Wohnverhältnisse zu erbringen.

Im Nutzungsplan sind im südlichen Bereich die Flächen gekennzeichnet, in denen besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nachzuweisen sind. Das Erfordernis von baulichen Lärmschutzvorkehrungen gemäß den Festsetzungen besteht dabei jeweils für die betroffenen Gebäude in der südlichen Baureihe.

Zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen zählt insbesondere, dass in Wohnräumen die Innenschallpegel nach VDI 2719 die Werte von tagsüber 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts von 30 dB(A) nicht überschritten werden dürfen. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

Um eine weitgehende Konfliktlösung bzgl. der Verkehrslärmbelastung für schutzwürdige Wohn- und Schlafräume entlang der Ummelner Straße zu erzielen, wird folgende Festsetzung gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB aufgenommen:

*„Gebäude an der Ummelner Straße sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer, Fenster und Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind*

*schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.“*

Mit den getroffenen Festsetzungen / Regelungen kann den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angemessen entsprochen werden.

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

In dem Änderungsgebiet und seinem Umfeld sind keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

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

Mit der Planung ist eine Innenentwicklung / Abriss einer Schule mit Nachverdichtung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß der geplanten Wohnbebauung durch die festgesetzte Grundflächenzahl beschränkt.

Belange des Gewässerschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

### **10.6 Klimaschutz / Energieeffizienz**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 22.07.2011 wurden die Ziele des Klimaschutzes durch eine klimagerechte Stadtentwicklung als Gesetzesgrundlage aufgenommen. Dieses kann erreicht werden mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.

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.

Um auch aus energetischer Sicht eine gute Besonnung der geplanten Gebäude in dem Änderungsbereich sicher zu stellen und so eine optimale Möglichkeit von Sonnenenergienutzung zu gewährleisten, sollen die neuen Gebäude

- in offener Bauweise,
- mit einer Firsthöhe / Gebäudehöhe von maximal 10,50 m,
- mit der Firstrichtung in Ost-West-Richtung.

vorgesehen werden.

## **11 Belange der sozialen Infrastruktur**

### **11.1 Kindergarten**

Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung kann der Bedarf der Kinderbetreuung in dem heutigen Bestand der Einrichtungen gedeckt werden.

### **11.2 Grundschule**

Die bestehende Grundschule an diesem Standort wurde bereits 2008 aufgegeben. Die nächste Grundschule ist Ummelner Grundschule an der Quittenstraße. Ob der Bedarf an weiteren Grundschulplätzen an dieser Grundschule gedeckt werden kann, ist im weiteren Verfahren zu ermitteln.

### **11.3 Spielfläche**

Nördlich des Änderungsgebietes befindet sich ein Spielplatz. Ob der vorhandene Spielplatz den zusätzlichen Spielflächenbedarf aufnehmen kann, wird im weiteren Verfahren geprüft.

## **12 Kosten**

Die Planung beruht auf einer städtischen Initiative zur Überplanung einer Teilfläche einer städtischen Gemeinbedarfsfläche (Grundschule). Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Die der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.