**Anlage**

| | |
|---|---|
| **C** | **Bebauungsplan Nr. II/2/19.04 „Kindertagesstätte nördlich der Westerfeldstraße“**<br>**Satzung**<br>• Begründung |

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Schildesche

## Neuaufstellung
## Bebauungsplan Nr. II/2/19.04
## „Kindertagesstätte nördlich der Westerfeldstraße“

**Begründung**

Claussen-Seggelke Stadtplaner
Bauamt 600.4 PM

Stand: Januar 2014 – Satzung

**INHALTSVERZEICHNIS**


**1. Allgemeines ..... 3**
**2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets ..... 3**
**3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen ..... 4**
**4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung ..... 5**
4.1. Belange des Gemeinbedarfs/ Belange des Bildungswesens 6
4.2. Art der baulichen Nutzung 6
4.3. Belange des Verkehrs 6
4.4. Belange von Freizeit, Erholung und Sport 8
4.5. Belange der Ver- und Entsorgung 8
4.6. Belange des Orts- und Landschaftsbilds 9
4.7. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege 10
4.8. Belange des Natur- und Umweltschutzes 10
**5. Flächenbilanz ..... 12**
**6. Kostenschätzung ..... 12**
**7. Auswirkungen auf rechtsverbindliche Bebauungspläne ..... 12**
**8. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld ..... 12**

## 1. Allgemeines

Die Erstaufstellung dieses Bebauungsplans ist erforderlich, um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebiets zu treffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Bielefeld. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 2.300 $m^2$, daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche, die deutlich unter 20.000 $m^2$ liegt. Es wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter. Es liegen somit die gesetzlichen Voraussetzungen dafür vor, das beschleunigte Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB anzuwenden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) liegen nicht vor und sind nicht zu erwarten.

Mit der Erstaufstellung des Bebauungsplans wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die bisherige Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche soll in Wohnbaufläche geändert werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan auf dem Weg der Berichtigung angepasst werden, ein Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

## 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das ca. 0,23 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Schildesche etwa 4 km nördlich der Bielefelder Innenstadt und unmittelbar am historischen Kern des ehemaligen Dorfes Schildesche. Schildesche gehört seit den 1930er Jahren zu Bielefeld. Es verfügt über eines der wenigen noch in seiner Ursprünglichkeit gut erhaltenen Ortszentren im Stadtgebiet. Dementsprechend sind hier überdurchschnittlich viele Baudenkmäler und erhaltenswerte Gebäude vorhanden.

Das Plangebiet diente bisher als Schulstandort (Overbergschule). Die ehem. Overbergschule ist über einen privaten Stichweg an die südlich verlaufende Westerfeldstraße angebunden. Im Plangebiet sind ein zweigeschossiges Gebäude mit Dachgeschoss sowie ein Transformatorenhäuschen vorhanden. Ein nördlich an das zweigeschossige Gebäude angebauter eingeschossiger Pavillon wurde abgebrochen. Dem Plangebiet gegenüber steht im Süden die ursprünglich aus dem 8. Jahrhundert stammende Stiftskirche, die ein eingetragenes Denkmal darstellt. Reste dörflicher Bebauung finden sich insbesondere an der nahe gelegenen Johannisstraße.

Entlang der Westerfeldstraße zwischen der Stiftskirche und der Kreuzung Engersche Straße liegt das Ortszentrum von Schildesche, dort sind verschiedene Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe vorzufinden. Die weitere Umgebung ist ansonsten von Wohnbebauung geprägt, die Bebauung ist ein- bis zweigeschossig.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet finden sich unterschiedliche Nutzungen: nördlich ein Schulgrundstück (Waldorfschule), südlich ein kirchliches Gebäude (Neuapostolische Kirche), östlich ein Wohn- und Geschäftshaus (Haushaltswarengeschäft), westlich ein Wohngrundstück.

Bestandsplan (unmaßstäblich)

## 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner wirksamen Fassung als „Gemeinbedarfsfläche Schule“ dar. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen. Ziel der Anpassung soll die Darstellung „Allgemeine Wohnbaufläche“ sein.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan II/02/19.01 „An der Probstei“ vom April 1986 ist für das Plangebiet „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Konkretisierung „Schule“ festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Ortskern Schildesche“. Die Erhaltungssatzung bewahrt die städtebaulichen Eigenarten und das Gesamtbild des Schildescher Ortskerns, der noch heute das typische Maßstabsgefüge und das historische Straßen- und Wegenetz aufweist. Es befinden sich zahlreiche Fachwerkhäuser und weitere Bausubstanz unterschiedlicher Epochen im Ortskern Schildesche. Die Erhaltung der historischen, nahezu unveränderten Struktur und Bausubstanz wird durch die Satzung, welche eine besondere Genehmigungspflicht für Abbruch, Änderung und Nutzungsänderung sowie Errichtung baulicher Anlagen und Änderungsvorhaben der äußeren Gestaltung vorsieht, sichergestellt. Die Erhaltungssatzung ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Sie gilt damit für alle Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets.

Die südlich des Grundstücks gelegene Neuapostolische Kirche an der Westerfeldstraße 12 ist ein eingetragenes Baudenkmal.

## 4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. II/2/19.04 „Kindertagesstätte nördlich der Westerfeldstraße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagestätte und Wohnungen für Behinderte zu schaffen. Es besteht ein wachsender Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen in Bielefeld. Darüber hinaus soll das Angebot an behindertengerechten Wohnungen in Schildesche erweitert werden. Der Standort der ehem. Overbergschule ist aus städtebaulichen Gründen wegen der Lage in unmittelbarer Nähe zu weiteren Schuleinrichtungen und der Nähe zum Ortszentrum für die vorgesehene Nutzung besonders geeignet.

Zur Umsetzung dieses städtebaulichen Ziels muss das bestehende Planrecht, das eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule festsetzt, geändert werden.

Das ehemalige Schulgebäude wurde im Jahr 2011 modernisiert und als Kindertagesstätte umgenutzt. Es soll durch einen Anbau erweitert werden. Für die Erweiterung liegt eine Vorentwurfsplanung vor.

Das im Katasterplan dargestellte nördlich angrenzende Pavillongebäude wurde bereits abgebrochen. Hier befindet sich heute ein Spielplatz.

Gestaltplan (unmaßstäblich)

## 4.1. Belange des Gemeinbedarfs/ Belange des Bildungswesens

Für das Vorhaben gibt es einen Träger, der das Grundstück erworben hat und das Gebäude der ehemaligen Overbergschule als Kindertagesstätte übernehmen möchte. Um dem wachsenden Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen gerecht zu werden, soll an dieser Stelle eine Kindertagesstätte mit vier Gruppen entstehen. Damit vier Gruppen untergebracht werden können, wurde das vorhandene zweigeschossige Gebäude umgebaut und soll durch einen Neubau erweitert werden.

Zwei der vier Gruppen der Kindertagesstätte werden im zweigeschossigen Bestandsgebäude untergebracht. Für den Neubau ist ebenfalls ein zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss geplant. Im Erdgeschoss entstehen hier Räume für die dritte und vierte Gruppe der Kindertagesstätte. Die Verbindung zum vorhandenen Gebäude wird über einen Verbindungstrakt geschaffen, der als gemeinsamer Eingangsbereich dient.

Das Nutzungskonzept sieht darüber hinaus die Unterbringung von Menschen mit Behinderungen vor. In den zwei Obergeschossen soll betreutes Wohnen in Form von sechs kleinen Apartments für Menschen mit Behinderungen geschaffen werden. Die Wohnungen erhalten einen separaten Eingang, so dass sie unabhängig von den Außenanlagen der Kindertagesstätte erreichbar sind.

Die Lage des Gebäudes ist so gewählt, dass für die Außenspielbereiche möglichst viel Platz zur Verfügung steht. Die vier Stellplätze für Mitarbeiter der Kita bzw. Bewohner der Apartments werden über die Westerfeldstraße erschlossen und befinden sich im südlichen Bereich des Plangebiets, so dass nördlich der Gebäude ein großer zusammenhängender Außenbereich geschaffen werden kann.

## 4.2. Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Vorhabens soll ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend, aber nicht ausschließlich, dem Wohnen. Zulässig sind darüber hinaus insbesondere Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Dies entspricht den beiden hier vorgesehenen Hauptnutzungen, nämlich der Kita als Anlage für soziale Zwecke und Wohnen (in der Sonderform des behindertengerechten Wohnens). Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets erfolgt auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. Es bietet ausreichend Flexibilität, die Wohnformen und sozialen Einrichtungen an die sich wandelnden Bedürfnisse anzupassen.

Die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (3) BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – sollen wegen der sensiblen Lage zwischen Waldorfschule und der Neuapostolischen Kirche und der Erschließungssituation ausgeschlossen werden. Sie würden sich zudem auch hinsichtlich ihres Flächenbedarfs nicht in das Plangebiet einfügen.

## 4.3. Belange des Verkehrs

### Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird zurzeit von der Westerfeldstraße erschlossen. Es ist über eine ca. 35 m lange Zufahrt, die Bestandteil des Grundstücks ist, an die Westerfeldstraße angebunden. Diese Zufahrt diente bisher als Erschließung für die ehemalige Overbergschule. Aufgrund der geringen Breite der Zufahrt ist Begegnungsverkehr nicht möglich

Die Kindertagesstätte ist für etwa 60 Kinder ausgelegt. Derzeit werden 38 Kinder im Bestandsgebäude betreut, weitere 20 Plätze werden zukünftig im Neubau geschaffen.

Die Kinder werden jeweils zwischen 7:15 Uhr und 8:45 Uhr gebracht und zwischen 15:00 Uhr und 16:30 Uhr wieder abgeholt. Der Hol- und Bring-Verkehr kann über die bestehende schmale Zufahrt von Süden nicht hinreichend abgewickelt werden. Um verkehrliche Konflikte auf der Westerfeldstraße, verursacht durch die schmale Zufahrt, zu vermeiden, soll der Hol- und Bring-Verkehr der Kita über die Straße „An der Probstei“ abgewickelt werden. Diese Stichstraße verfügt über ausreichend Park- und Haltemöglichkeiten sowie einen Wendeplatz. Sie wird bereits als Zufahrt für die nördlich angrenzende Waldorfschule genutzt. Über eine Wegeverbindung zwischen der Stichstraße und dem Plangebiet können die Kinder sicher zur Kindertagesstätte gebracht und wieder abgeholt werden. Unter Berücksichtigung der zeitlichen Verteilung von Ziel- und Quellverkehren für die etwa 60 Kinder sind auf der Straße „An der Probstei“ keine verkehrlichen Konflikte zu erwarten.

Der vorhandene Erschließungsweg an der Westerfeldstraße soll zukünftig ausschließlich als Zufahrt für die Angestellten der Kindertagesstätte bzw. zur Erschließung der Stellplatzfläche genutzt werden. Die Mitarbeiterstellplätze werden südlich der Gebäude angeordnet. Die Stellplätze werden voraussichtlich zwischen 7:00 Uhr und 17:00 Uhr genutzt.

Es sollen darüber hinaus insgesamt sechs Apartments für behinderte Menschen entstehen. Diese verfügen im Regelfall nicht über einen eigenen Führerschein und sind tagsüber in Werkstätten oder Integrationsbetrieben tätig. Für die sechs geplanten Wohnungen ist demnach nicht mit regelmäßigem motorisierten Individualverkehr zu rechnen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut in das ÖPNV-Netz der Stadt Bielefeld eingebunden. In der Westerfeldstraße verkehren zahlreiche Buslinien, die an der ungefähr 200 m vom Plangebiet entfernt gelegenen Haltestelle „Im Stift“ halten. Je nach Buslinie variiert die Taktung zwischen 20 Minuten und einer Stunde, in den Morgenstunden ist die Taktung teilweise verdichtet.

In der Straße „An der Probstei“ befindet sich außerdem die Bushaltestelle „Rudolf-Steiner-Schule“, die nur an Schultagen angefahren wird. In etwa 500 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Sammelhaltestelle „Schildesche“ mit Stadtbahnhaltestelle, diversen Buslinien und einem Park & Ride Parkplatz.

Ruhender Kfz-Verkehr

Die Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW sieht für Wohnheime für Behinderte Menschen eine 1 Stellplatz je 10-17 Plätze, mindestens jedoch 3 Stellplätze vor. Bei dem konkreten Vorhaben handelt es sich jedoch nicht um ein Wohnheim, sondern um Apartments für Menschen mit Behinderungen, die im Regelfall nicht über einen eigenen Führerschein oder ein Auto verfügen. Für diese Art von Wohnen wird deshalb der Stellplatzschlüssel für „Sonstige Wohnheime“ angesetzt, der 1 Stellplatz je 2-5 Plätze, mindestens jedoch 2 Stellplätze vorschreibt. Für sonstige Wohnheime ist darüber hinaus ein 10%-iger Anteil für Besucherstellplätze vorzusehen. Hierfür ergäbe sich ein Bedarf von 0,2 Stellplätzen für Besucher.

Für die Kindertagesstätte sind gemäß der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW 1 Stellplatz je 20-30 Kinder, mindestens jedoch 2 Stellplätze erforderlich. Die Kindertagesstätte ist für etwa 60 Kinder vorgesehen, wodurch 2-3 Stellplätze nachzuweisen sind.

Insgesamt ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 4-5 Stellplätzen. Die notwendigen Stellplätze können im südlichen Teil des Grundstücks angelegt werden bzw. sind dort überwiegend bereits im Bestand vorhanden. Die Stellplätze können außerhalb der Öffnungszeiten und am Wochenende auch als Besucherparkplätze für die Apartments genutzt werden.

Fußgänger und Radfahrer

Fußgänger und Radfahrer können das Plangebiet sowohl über die Zufahrt von der Westerfeldstraße als auch über die Straße „An der Probstei“ und die anschließende Wegeverbindung erreichen. Für Fahrradstellplätze ist auf dem Grundstück genügend Platz vorhanden.

## 4.4. Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Das Plangebiet wird zurzeit von einem privaten Fuß- und Radweg durchquert, der eine Verbindung zwischen Westerfeldstraße und der nördlich angrenzenden Waldorfschule darstellt. Diese Wegverbindung soll planungsrechtlich nicht gesichert werden. Die Waldorfschule ist über die Straße „An der Probstei“ in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet fußläufig gut zu erreichen, deshalb ist ein zusätzliches öffentliches Gehrecht im Plangebiet entbehrlich. Zudem ist auf dem Gelände einer Kindertagesstätte ein größtmöglicher Schutz der Kinder zu gewährleisten. Dem stünde eine öffentliche Zugänglichkeit des Grundstücks entgegen.

## 4.5. Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Das Plangebiet ist Teil des Siedlungszusammenhangs und technisch vollständig erschlossen.

Das vorhandene Transformatorenhäuschen auf dem Flurstück 974 und die dazugehörige Leitungstrassen auf dem Grundstück sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Das Flurstück 974 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan II/2/19.01 „An der Probstei“ als Versorgungsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung wird für diesen Bebauungsplan entsprechend übernommen. Die dazugehörigen, derzeit nur grundbuchlich gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte der Stadtwerke werden im Bebauungsplan festgesetzt. Soweit die betreffende Fläche innerhalb der zukünftigen überbaubaren Grundstücksfläche liegt, gilt die Festsetzung nur als Leitungsrecht. Eine Überbauung der Leitungstrasse ist aus Sicht der Stadtwerke unbedenklich.

In der unmittelbaren Umgebung von Niederspannungs-Transformatorstationen treten nur sehr geringe Mikroteslawerte auf, die geltenden Grenzwerte für Anlagen der Stromversorgung werden deutlich unterschritten.

Regenwasser und Schmutzwasser

Nach § 51a Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Der Untergrund des Plangebiets ist für eine Versickerung des Oberflächenwassers jedoch ungeeignet. Das Niederschlagswasser muss daher abgeführt werden. Die Ableitung erfolgt im Trennsystem in einen nördlich des Plangebiets vorhandenen Regenwasserkanal. Über die kommunale Einleitung 2/69 wird das Niederschlagswasser aus diesem Kanal in den Johannisbach eingeleitet, der sich etwa 125 m nördlich des Plangebiets befindet. Gegen den Anschluss des Plangebiets an die öffentliche Regenwasserkanalisation bestehen seitens des Umweltamts keine Bedenken.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über einen Schmutzwasserkanal im Zuge der Westerfeldstraße.

Festsetzungen von Leitungsrechten für die Regenwasser- oder Schmutzwasserentsorgung sind nicht erforderlich, da die Leitungstrassen innerhalb des Plangebiets lediglich Hausanschlussleitungen sind, die zudem im Zuge der Neubebauung des Grundstücks wahrscheinlich verändert werden müssen. Privatrechtliche Regelungen zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadtentwässerung der Stadt Bielefeld sind ausreichend. Dies gilt auch, soweit sich herausstellen sollt, dass Leitungen von Dritten mitgenutzt werden.

## 4.6. Belange des Orts- und Landschaftsbilds

Das Plangebiet ist heute nahezu vollständig versiegelt. Ziel der Planung ist es deshalb, einen wesentlichen Beitrag zur Entsiegelung beizutragen, indem die zulässige Grundfläche auf das notwendige Maß begrenzt und ein großer Teil des Plangebiets als qualitätsvoller Außenspielbereich für die Kinder gesichert wird. Um dieses Ziel sicherzustellen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Für die geplanten Gebäude ist eine GRZ von 0,3 erforderlich und ausreichend.

Im südlichen Bereich des Plangebiets befinden sich vier Pkw-Stellplätze, hinzu kommt die Stellplatzzufahrt von der Westerfeldstraße und verschiedene Wegeflächen. Zudem werden hierfür Spielräume für Versiegelungen im Zusammenhang mit der Herstellung des Spielplatzes benötigt. Daher wird festgesetzt, dass die GRZ für die gemäß § 19 (4) BauNVO mitzurechnenden Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden darf.

Das geplante Gebäude weist zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss auf. Das Bestandsgebäude ist ebenfalls zweigeschossig, es ist außerdem vollständig unterkellert. Festgesetzt werden für den Neubau und das Bestandsgebäude jeweils zwei Vollgeschosse; für das Verbindungsbauwerk der beiden Gebäude wird ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Geschosszahl fügt sich in die Umgebung ein, die von ein- bis zweigeschossiger Bebauung geprägt ist.

Um die Dominanz des ehemaligen Schulgebäudes zu erhalten, soll die Gebäudehöhe des Neubaus deutlich unter der Firsthöhe des Altbaus bleiben. Daher erfolgt die Festsetzung von Gebäudehöhen bzw. Firsthöhen. Für das Bestandsgebäude, das baualtersbedingt über größere Geschosshöhen verfügt, wird eine maximale Firsthöhe von 14 m festgesetzt. Für den Neubau wird eine Firsthöhe von 12 m festgesetzt, diese bleibt unter der Höhe des Bestandsgebäudes. Der Neubau ordnet sich damit dem Altbau städtebaulich unter. Der Verbindungstrakt zwischen beiden Gebäuden wird mit einer maximalen Firsthöhe von 5,50 m festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf den in der Planzeichnung dargestellten Geländehöhenpunkt von 84,70 m über NN.

Die überbaubaren Flächen orientieren sich an den geplanten Gebäudekanten und stellen eine L-Form dar. Durch diese baukörperbezogene Festsetzung wird gleichzeitig das Ziel erreicht, einen großen, zusammenhängenden Außenbereich nördlich der Gebäude zu schaffen, der für die Kinder und die Bewohner als Spiel- und Aufenthaltsbereich dienen wird. Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Bereich des alten Ortskerns von Schildesche wird festgesetzt, dass die Gebäude Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38° und 45° aufweisen müssen. Damit wird auch den Zielen der Erhaltungssatzung „Ortskern Schildesche“ entsprochen, in deren Geltungsbereich das Plangebiet liegt. Der Altbau verfügt über ein Satteldach mit einer Neigung von etwa 45°. Auch für den Neubau ist ein Satteldach vorgesehen, die Neigung soll 40° betragen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan II/2/19.01 „An der Probstei“ ist gem. § 9 (1) 25b BauGB ein Baum als zu Erhalten festgesetzt, dessen Kronentraufbereich nordwestlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans II/2/19.04 hineinreicht.

Um die Vitalität des Baums nicht zu gefährden wird die Fläche des Kronentraufbereichs zuzüglich 1,5 m im Bebauungsplan als Fläche zum Erhalt von Bepflanzungen festgesetzt. Auf diese Weise werden sowohl der Wurzel- als auch der Kronenbereich des Bestandsbaums auf dem Nachbargrundstück geschützt.

Öffentliche Spielflächen sind für das konkrete Vorhaben nicht geplant und nicht erforderlich. Gleichwohl müssen bei Nutzungsänderungen ggf. erforderliche öffentliche Spielflächenbedarfe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt und nachgewiesen werden. Aufgrund der geringen baulichen Dichte (GRZ 0,2) sind im Bedarfsfall jedoch ausreichend Flächenpotentiale vorhanden. Eine private Spielfläche ist auf dem Gelände des abgebrochenen Pavillons entstanden.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets und des hohen Grünanteils verändern sich die mikro- und bioklimatischen Bedingungen nicht. Zur Förderung des ausgeglichenen Kleinklimas wird jedoch festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze mit begrünten, raseneingedeckten Oberflächen hergestellt werden müssen.

## 4.7. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auf dem Flurstück 2333 befindet sich die Neuapostolische Kirche, die ein eingetragenes Denkmal darstellt. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen.

## 4.8. Belange des Natur- und Umweltschutzes

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten, da das Plangebiet bereits seit vielen Jahren als Schulgelände genutzt wird und nahezu vollflächig versiegelt ist. Gemäß § 13a (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 13 (3) BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden. Es besteht keine Ausgleichspflicht.

### Boden, Altlasten

Die Belange der Schutzgüter Wasser und Boden sowie des Teilschutzguts Grundwasser sind nicht betroffen. Altlasten sind aufgrund der bisherigen Nutzung als Schule nicht zu erwarten, auch eine Belastung durch Kampfmittel ist nicht bekannt.

### Lärm

Ein Teil des Plangebiets liegt im Einwirkungsbereich der Westerfeldstraße. Der Schallimmissionsplan Straßenverkehr von 2008 stellt für den Bereich der bisherigen Grundstückszufahrt (Anbindung an die Westerfeldstraße) und den unmittelbar angrenzenden Teilbereich Beurteilungspegel von 56 dB(A) bis 60 dB(A) tags und 46 dB(A) bis 50 dB(A) nachts dar. Für das übrige Plangebiet betragen die Beurteilungspegel maximal 55 dB(A) tags und maximal 45 dB(A) nachts. Die bestehende Vorbelastung ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Mindestabstände und der vorgelagerten Bebauung insgesamt typisch für Wohngebietsnutzungen insbesondere im Bereich oder in der Nähe von Ortskernen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tagsüber, 45 dB(A) nachts) werden in dem bebauten bzw. für eine Bebauung vorgesehenen Teil des Plangebiets zumeist eingehalten bzw. unterschritten. Das städtebauliche Konzept, insbesondere die Stellung des neuen Baukörpers sowie dessen Anbindung an den Gebäudebestand, gewährleistet ruhige Außenbereiche im Norden des Plangebiets. Lediglich im südlichen Bereich des Plangebiets werden die Orientierungswerte überschritten. Hiervon betroffen sind jedoch nur die Südfassade des Bestandsgebäudes sowie der geplante Stellplatzbereich.

Der Neubau liegt vollständig außerhalb des lärmbelasteten Bereichs, zudem sieht das städtebauliche Konzept weder Balkone an der Südfassade des Bestandsgebäudes noch Spielbereiche im südlichen Teil des Plangebiets vor. Außen- und Spielflächen werden lärmgeschützt im Norden des Plangebiets angelegt.

Die Bereitstellung zusätzlicher Betreuungskapazitäten für Kinder ist gerade vor dem Hintergrund des zukünftigen Rechtsanspruchs auf einen Kita-Platz ein wichtiger öffentlicher Belang, ebenso gilt dies für die Schaffung behindertengerechten Wohnraums. Die Überschreitung der Orientierungswerte im Süden des Plangebiets ist daher vertretbar. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stehen nicht in Frage.

Der Zufahrtsweg von Süden auf das Plangebiet wird nur für die Mitarbeiter der Kindertagesstätte und unregelmäßig von Besuchern der Bewohner der Apartments genutzt. Angesichts der bestehenden Verkehrslärmbelastung auf der Westerfeldstraße ist von keiner nennenswerten Zunahme der Verkehrslärmimmissionen auszugehen. Der Hol- und Bring-Verkehr für die Kindertagesstätte wird über die Straße „An der Probstei“ abgewickelt. An dieser Straße befinden sich Wohngrundstücke, sie dient zudem der Erschließung der Waldorfschule. Angesichts der Größenordnung der Kita und der Tatsache, dass sich der Verkehrslärm auf zwei Zeitfenster morgens und am Nachmittag beschränkt, sind auch hier keine Konflikte zu erwarten. Eine Kita dieser Größenordnung ist insgesamt als wohngebietstypisch einzustufen, dementsprechend sind in einem Wohngebiet die mit der Kita-Nutzung verbundenen Lärmemissionen hinzunehmen. Dies gilt auch für Kinderlärm.

Besonnung

Das geplante Gebäude hält die erforderlichen Abstandsflächen ein. Die Wohnungen sind größtenteils südausgerichtet. Die umgebende Bebauung ist durch ein- bis zweigeschossige Gebäude geprägt. Für die vorgesehenen Wohnungen werden Mindestanforderungen hinsichtlich der Besonnung gemäß DIN 5034-1 bzw. gemäß den Anforderungen der Rechtsprechung erfüllt, dies wurde im Rahmen einer Besonnungsstudie nachgewiesen.

Energiestandard

Der Neubau soll einen energieeffizienten Gebäudestandard vorweisen. Hierzu werden mit dem Vorhabenträger Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Luft

Im Bereich der Westerfeldstraße ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens von einer erhöhten $NO_2$-Belastung auszugehen. Da die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die geplante Bebauung jedoch ca. 50 m nördlich dieser Straße entfernt liegen, der Ausbreitungsweg zudem durch vorgelagerte Gebäude unterbrochen wird und die Immissionskonzentration mit zunehmender Entfernung abnimmt, sind keine Immissionskonflikte durch Luftschadstoffe zu erwarten.

Aussagen zum Artenschutz

Der Geltungsbereich des Plangebiets ist weitgehend versiegelt. Die im Randbereich des geplanten neuen Gebäudes nördlich und westlich stehenden Baumgruppen bleiben erhalten. Sie weisen zudem keinerlei Baumhöhlen, Spalten oder Nester auf. Daher ist davon auszugehen, dass mit dem Vorhaben nicht gegen die Verbote des § 44 (1) Ziffer 1-3 BNatSchG verstoßen wird.

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

## 5. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet ca. 2.320 $m^2$

Gesamtfläche Plangebiet ca. 2.320 $m^2$

## 6. Kostenschätzung

Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Die Planungskosten für das Bebauungsplan-Verfahren trägt der Vorhabenträger der Kindertagesstätte. Der Stadt Bielefeld entstehen keine Kosten für das Verfahren.

## 7. Auswirkungen auf rechtsverbindliche Bebauungspläne

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans II/2/19.01 „An der Probstei“ werden durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. II/2/19.04 „Kindertagesstätte nördlich der Westerfeldstraße“" ersetzt, soweit sie in dessen Geltungsbereich liegen.

## 8. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan.