

# Anlage

**C**

## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“**

- Begründung

**Entwurfsbeschluss**

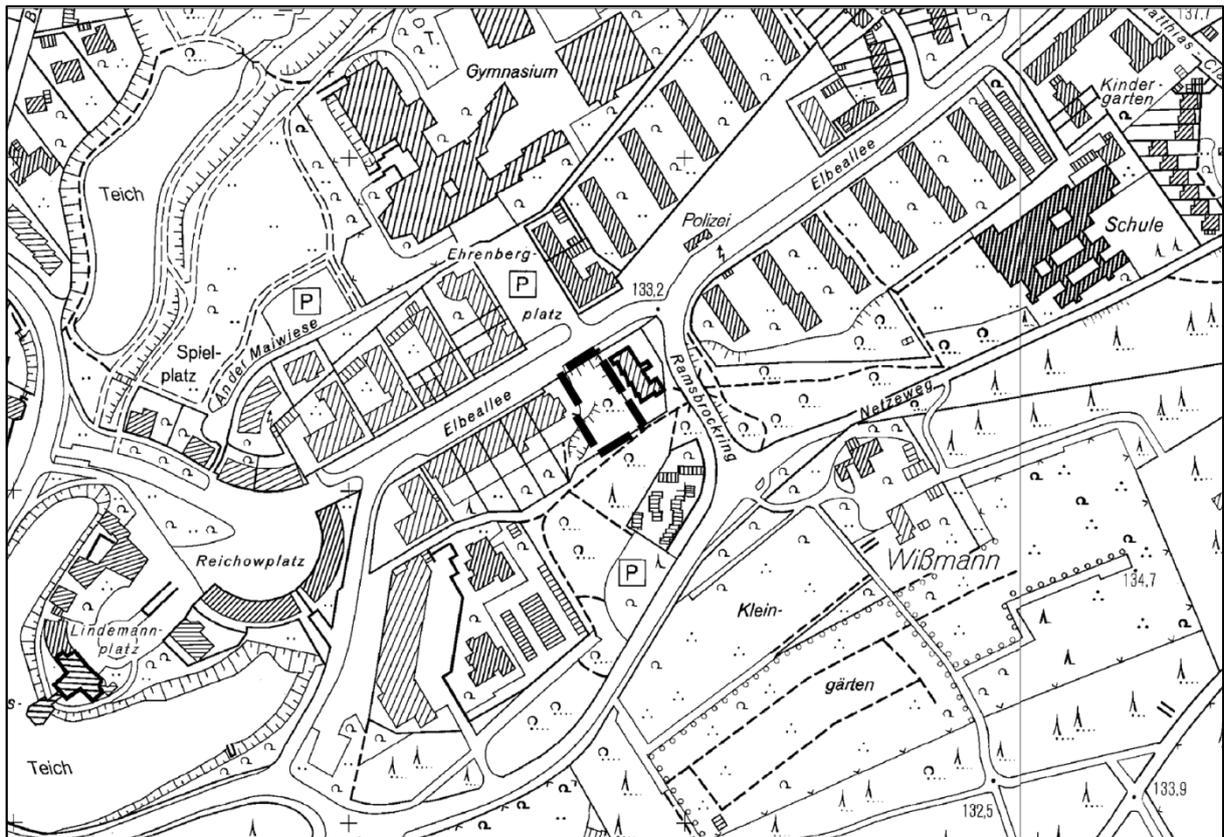
**(Stand: März 2018)**

# STADT BIELEFELD

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ für eine Teilfläche des Gebietes südlich der Elbeallee, östlich der Stadtteilbibliothek und westlich des Hochhauses Elbeallee Nr. 76/78**

Stadtbezirk: Sennestadt

Änderungsgebiet: Südlich der Elbeallee, östlich der Stadtteilbibliothek und westlich des Hochhauses Elbeallee Nr. 76/78



## Begründung

### Verfahrensstand:

Entwurf, Stand: März 2018

### Verfasser:

Stadt Bielefeld Bauamt – Team 600.5 PM

Drees & Huesmann · Planer  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung / Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Regionalplan, Flächennutzungsplan</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Belange des Städtebaus</b>	<b>5</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhen baulicher Anlagen / überbaubare Grundstücksfläche	6
5.3	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	7
5.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	7
5.5	Gestalterische Festsetzungen	7
5.6	Grünordnerische Festsetzungen / Aufschiebend bedingtes Baurecht (Baurecht auf Zeit)	7
<b>6</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Verkehrs</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
8.1	Trinkwasser / Löschwasser	9
8.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	9
8.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	10
8.4	Abfallentsorgung	10
8.5	Raumwärmeversorgung	10
<b>9</b>	<b>Belange der Umwelt</b>	<b>10</b>
9.1	Umweltprüfung	10
9.2	Artenschutz	10
9.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
9.4	Immissionsschutz	11
9.5	Altablagerungen / Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	13
9.6	Klima / Solarnutzung / Besonnung / Verschattung / Luftreinhaltung	13
9.7	Kampfmittel	14
<b>10</b>	<b>Belange der sozialen Infrastruktur</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Kosten</b>	<b>15</b>

## **1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ für eine Teilfläche des Gebietes südlich der Elbeallee, östlich der Stadtteilbibliothek und westlich des Hochhauses Elbeallee Nr. 76/78 liegt innerhalb der Gemarkung Sennestadt, Flur 4 und umfasst das Flurstück 266.

Der verbindliche Geltungsbereich hat eine Größe von 0,13 ha und ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

## **2 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung / Verfahren**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a wurde vom Rat der Stadt Bielefeld am 10.12.2015 als Satzung beschlossen, seit dem 02.03.2016 ist die Bebauungsplanänderung rechtskräftig. Mit der 1. Änderung wurde im Sinne einer Baulückenschließung die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für eine Wohn- und Geschäftsbebauung geschaffen, die jedoch bislang nicht baulich umgesetzt worden ist.

Die Planung der Tagesbetreuung der Stadt Bielefeld zeigt ausgehend von Zuwächsen bei den Kinderzahlen aufgrund von Zuwanderung und gesteigener Geburtenrate einen Bedarf zur Errichtung von fünf neuen Kindertagesstätten im gesamten Stadtgebiet, von denen auf den Stadtbezirk Sennestadt eine viergruppige Einrichtung entfällt. Eine von einer interdisziplinären Arbeitsgruppe geführte Suche nach geeigneten Kita-Standorten hat für den Stadtbezirk Sennestadt das Grundstück Elbeallee 76/78 als einzigen geeigneten Standort identifiziert. Das Grundstück liegt im Zentrum von Sennestadt, es ist sowohl fußläufig als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut zu erreichen. Durch die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Orten der öffentlichen Belange, ist davon auszugehen, dass der Standort an der Elbeallee auf eine hohe Akzeptanz bei den Eltern stößt. Eine im Zentrum verortete Einrichtung wird Eltern aus unterschiedlichen Wohngebieten Sennestadts ansprechen und so zu einer deutlichen Entlastung der Gesamtsituation beitragen.

Gespräche mit der Grundstückseigentümerin, der Sennestadt GmbH, zeigten daraufhin, dass das Interesse zur Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück beidseitig besteht, sodass das Vorhaben mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ ermöglicht werden soll.

Der geplanten Nutzung als Kindertagesstätte steht die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ jedoch entgegen, sodass Änderungen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, der Baugrenzen sowie der Nutzungsgrenze zwischen Baukörper und Parkdeck erforderlich sind. Gleichzeitig sollen die vorgesehenen Zulässigkeiten der 1. Änderung mit der vorliegenden Änderung weitergeführt werden. Eine detaillierte Beschreibung der geplanten Änderungen erfolgt unter Pkt. 5 „Belange des Städtebaus“.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ soll im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, dem Erhalt, der Sicherung und der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

- Es liegt keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) vor.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

### **3 Regionalplan, Flächennutzungsplan**

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - stellt das Änderungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

Im Flächennutzungsplan sind der Geltungsbereich sowie die östlich und südlich davon gelegenen Bereiche als Wohnbaufläche dargestellt. Die nördlich und westlich gelegenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die vorgesehenen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung sind aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes und der im Flächennutzungsplan unmittelbar angrenzenden gemischten Bauflächen i.V.m. der Parzellenunschärfe von Flächennutzungsplänen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4 Situationsbeschreibung**

Das Änderungsgebiet befindet sich im südlichen Bereich der innenstadtrelevanten Nahversorgungseinrichtungen des Stadtteiles Sennestadt. Der Änderungsbereich ist durch die vorhandene Topografie geprägt. Das Gelände fällt von der Elbeallee nach Süden ab und ist im südlichen Teilbereich durch waldartigen Gehölzbestand und im nördlichen Teilbereich durch jüngeren, dichten Bestand heimischer Gehölze gekennzeichnet (siehe Abbildung 1).

Südlich angrenzend zum Plangebiet verläuft ein mit Fuß- und Radwegen versehener Grünzug. Auf der gegenüberliegenden Seite der Elbeallee befindet sich der als Parkplatz genutzte Ehrenbergplatz. Rund um den Ehrenbergplatz bestehen ein Gymnasium, Banken, Ärzte, Geschäfte für u.a. Mode- und Drogerieartikel sowie weitere Geschäfte und Einrichtungen. Westlich des Änderungsbereiches sind kleinere Geschäfte sowie die Stadtbibliothek zu finden. Östlich des Änderungsgebietes steht ein achtgeschossiges Hochhaus, in dessen Erdgeschoss sich ein Dienstleistungszentrum eines mobilen Pflegedienstes befindet. Der rückwärtige Teil des Erdgeschosses des Hochhauses sowie die Obergeschosse sind wohngenutzt.



Abbildung 1: Luftbild und Abgrenzung des Geltungsbereiches, Quelle: UVO NRW

Im seit 1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ wurde der Änderungsbereich ursprünglich als Waldfläche festgesetzt. Für das benachbarte Hochhaus (Elbeallee Nr. 76/78) ist in dem Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet mit acht Geschossen festgesetzt, während im westlich angrenzenden Bereich im Bebauungsplan Nr. I/St 18b TP2 ein Kerngebiet mit zwei Vollgeschossen festgesetzt wird. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 02.03.2016) wurde für den Änderungsbereich ein Mischgebiet festgesetzt, um eine gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsbebauung zu ermöglichen.

Die an der Westseite des Änderungsbereiches von der Elbeallee nach Süden abgehende Erschließungsstraße ist im Bebauungsplan Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## **5 Belange des Städtebaus**

Folgende Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind Planinhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“.

### 1. Art der baulichen Nutzung

In der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes (Stand: 1. Änderung) wird derzeit als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen widersprechen der Errichtung einer Kindertagesstätte, da Einrichtungen für soziale Zwecke in dem Bebauungsplan als unzulässig festgesetzt sind. Die Zulässigkeit der Kindertagesstätte kann erreicht werden, indem Anlagen für soziale Zwecke gemäß § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO für zulässig erklärt werden.

### 2. Baugrenzen

An der Nordost- und an der Südwestseite der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind Erweiterungen des Baufensters erforderlich, um die für die Kindertagesstätte erforderlichen Flucht- / Rettungswegen anlegen zu können.

Der Entwurf der Hochbauplanung sieht zudem zur Elbeallee hin die Errichtung eines Vordaches im Eingangsbereich vor, welches über das festgesetzte Baufenster hinausragt und daher durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der Baugrenze ermöglicht werden soll.

### 3. Nutzungsgrenze zwischen Hauptbaukörper und Parkdeck

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Stand: 1. Änderung) ist eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen festgesetzt, wodurch die Bereiche des Hauptbaukörpers und des vormals geplanten südlichen Parkdecks abgegrenzt werden. Die Hochbauplanung zur Errichtung des Kindergartens erfordert nun eine Verschiebung dieser Nutzungsgrenze um rd. 2 m nach Süden, sodass eine um dieses Maß größere Ausdehnung des Hauptbaukörpers erfolgen kann.

### 4. Konkretisierung der Festsetzung zum Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz sollen künftig auch in dem zur Elbeallee gewandten Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen Wohn- und Schlafräume zulassen. In diesem Fall soll zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Schlafverhältnisse i.S.d. § 1 (6) BauGB auf die Innenraumpegel nach VDI 2719 abgestellt werden.

### 5. Aussetzung des festgesetzten Pflanzgebotes im Süden und Osten für die Dauer der geplanten Kita-Nutzung

Die Nutzung des Änderungsbereiches als Kita-Standort erfordert einen Verzicht auf das festgesetzte Pflanzgebot, um die gesetzlich geforderte Flächengröße an Außen- und Spielflächen bereitstellen zu können. Dies soll über die Festsetzung eines aufschiebend bedingten Baurechtes (Baurecht auf Zeit) ermöglicht werden, wonach

das festgesetzte Pflanzgebot für die Dauer der geplanten Kita-Nutzung ausgesetzt werden kann.

Die übrigen Planinhalte bleiben von der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung erfolgt als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Danach sollen die allgemein zulässigen Nutzungen

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude sowie
- Anlagen für soziale Zwecke

zulässig sein,

während die Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

auch weiterhin unzulässig bleiben sollen.

Mit dieser Erweiterung des Nutzungskataloges kann die geplante Kindertagesstätte als soziale Einrichtung errichtet werden.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhen baulicher Anlagen / überbaubare Grundstücksfläche**

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die Grundflächenzahl GRZ), wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit einer GRZ von 0,6 vorgegeben. Die Geschossflächenzahl GFZ drückt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus und wird mit 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen den zulässigen Werten des § 17 BauNVO für Mischgebiete und ermöglichen eine dem neuen Nutzungszweck entsprechende Ausnutzbarkeit des Geltungsbereiches, womit diese für die 2. Änderung übernommen werden können.

Ebenso wird die bisherig festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den nördlichen Bereich des Mischgebietes auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt, was den Regelungen des westlich angrenzenden Bereiches (Bebauungsplan I/St 18b) entspricht, sodass sich eine Bebauung im Änderungsbe- reich dahingehend städtebaulich in die Umgebung einfügt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe des nördlichen Bereiches des Mischgebietes wird unter Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 140,00 m ü. NN festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von rd. 8 m entspricht (die Fahrbahnoberfläche der Elbeallee liegt in Verlängerung der westlichen Grenze des Änderungsbereiches bei 131,917 m ü. NN).

Die Planung der 1. Änderung sieht für den südlichen Bereich die Errichtung eines aufgeständerten Parkbauwerkes vor. Mit der 2. Änderung werden die bisherigen Festsetzungen übernommen, sodass Parkbauwerke mit einer Ebene errichtet werden können. Durch die Festsetzung der Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Parkbauwerkes (130,00 m ü. NN) ergibt sich die beabsichtigte aufgeständerte Errichtung auf Höhe der

westlich gelegenen äußeren Erschließungsstraße. Die OKFF des Parkbauwerkes liegt damit 10,00 m niedriger als die maximal mögliche Attika des geplanten Baukörpers im Norden des Änderungsbereiches und entfaltet dadurch nur eine städtebaulich untergeordnete Wirkung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben, die im Norden die Gebäudeflucht der östlich und westlich angrenzenden Bebauung aufgreift und fügt somit die Bebauung des Änderungsbereiches städtebaulich in die straßenbegleitende Bebauung entlang der Elbeallee ein. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist sowohl an der Ost- als auch der Westseite eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich, da die Errichtung der Kindertagesstätte an diesen beiden Seiten des geplanten Baukörpers die Errichtung zusätzlicher Rettungswege erfordert. Die Festsetzung einer Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche wird hier als nicht zielführend erachtet, da aufgrund der Topografie des Baugrundstückes Treppenaufgänge erforderlich sind, die nicht im Sinne untergeordneter Bauteile genehmigt werden können, sodass die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der Vorhabenplanung geändert werden soll.

### **5.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ ermöglichte im südlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung von Stellplätzen in Form eines aufgeständerten Parkbauwerkes mit einer Ebene. Die Errichtung eines Parkdecks ist für die vorgesehene Kindertagesstätte der 2. Änderung nicht vorgesehen. Dennoch soll diese perspektivisch weiterhin planungsrechtlich ermöglicht werden, da grundsätzlich auch das Plankonzept der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen bleibt.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind weiterhin nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **5.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Entlang des Nordrandes des Geltungsbereiches sieht die 1. Änderung des Bebauungsplanes entlang der Elbeallee ein 6 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit und der Ver- und Entsorgungsträger vor. Diese Festsetzung gewährleistet, i.V.m. der ausschließlichen Zulässigkeit von Stellplätzen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die Nutzbarkeit dieses Bereiches als Bewegungsfläche vor einem möglichen Gebäude in Verlängerung des von Westen kommenden Gehweges. Diese Regelung soll mit der vorliegenden Änderung beibehalten werden.

### **5.5 Gestalterische Festsetzungen**

Baugestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW sollen auf die Festsetzungen zur Dachform (hier: Flachdach) beschränkt bleiben.

Die Festsetzungen erlauben so eine gestalterische Integration in die Bestandsbebauung des direkten städtebaulichen Umfeldes, das ebenfalls von Flachdächern geprägt ist.

### **5.6 Grünordnerische Festsetzungen / Aufschiebend bedingtes Baurecht (Baurecht auf Zeit)**

Entlang der Südseite und der Ostseite des Änderungsbereiches sind gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB Anpflanzungsflächen festgesetzt, die mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Verlust zu ersetzen sind. Diese Festsetzung wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes getroffen, um eine Abpflanzung des ursprünglich geplanten Wohn- und Geschäftshauses mit Parkdeck im Sinne eines Sichtschutzes nach Osten und Süden vorzunehmen. Diese

Festsetzung soll aufgrund dieser sichtabschirmenden Wirkung in Bezug auf das Parkdeck auch weiterhin Planungsziel sein.

Im Rahmen der Konkretisierung der aktuellen Vorhabenplanung für die Errichtung einer Kindertagesstätte ist jedoch deutlich geworden, dass das Pflanzgebot (im Süden 6,30 m und im Osten ca. 3,70 m) den erforderlichen Freianlagen und Spielbereichen bzw. den gesetzlich geforderten Mindestanforderungen an die Außenanlagen von Kindertagesstätten und damit dem öffentlichen Interesse der Etablierung eines Kita-Standortes an der Stelle entgegenstehen. Aus diesem Grund soll über ein aufschiebend bedingtes Baurecht gemäß § 9 (2) Ziffer 2 BauGB (Baurecht auf Zeit) die Möglichkeit geschaffen werden, das Pflanzgebot so lange auszusetzen, wie die Kita-Nutzung im Plangebiet besteht. In diesem Zusammenhang soll zur Kompensation der zunächst ausbleibenden Anpflanzung festgesetzt werden, dass der vorhandene Baumbestand im Bereich der Kita-Außenanlagen i.V.m. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB zu erhalten ist, soweit dies mit dem Nutzungszweck vereinbar ist. Hierfür wird der im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Umweltbericht dargestellte Baumbestand (Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a Elbeallee-Süd, NZO GmbH, Februar 2015) als Kennzeichnung in den Nutzungsplan aufgenommen.

Das Planungsziel der sichtabschirmenden Hecken- und Baumpflanzung soll somit grundsätzlich beibehalten werden bzw. lediglich konkret mit Bezug auf die geplante Kita-Nutzung ausgesetzt werden können. Dieser Verzicht auf die Umsetzung des sichtabschirmenden Pflanzgebotes im Zusammenhang einer Kita-Nutzung ist vertretbar, da die Freianlagenplanung einer Kita eine deutlich andere Wirkung entfaltet als das Parkdeck eines Wohn- und Geschäftshauses. In diesem Zusammenhang ist der textlichen Festsetzung beigefügt, dass das Pflanzgebot wieder greift, sobald eine andersartige Folgenutzung im Plangebiet aufgenommen wird.

## **6 Belange des Denkmalschutzes**

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind folglich innerhalb des Änderungsgebietes nicht erforderlich.

## **7 Belange des Verkehrs**

Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt von der westlich des Geltungsbereiches gelegenen Verkehrsfläche, die wiederum nördlich in die Elbeallee mündet.

Die Zufahrt zu der mit der 1. Änderung im Süden geplanten Parkpalette erfolgt im Westen des Plangebietes an der dort als „Einfahrtbereich“ festgesetzten Stelle. Eine Zufahrt an anderer Stelle ist nicht vorgesehen, was mit der Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Westseite und der Nordseite des Geltungsbereiches planungsrechtlich gesichert wird.

Für die geplante Kindertagesstätte ist die Errichtung des ursprünglich geplanten Parkdecks zugunsten von Garten- / Freibereichen nicht vorgesehen. Der Stellplatznachweis soll hierfür auf dem benachbarten Flurstück 809 (Flur 4, Gemarkung Sennestadt) erfolgen, die hierfür erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen werden bis zum Satzungsbeschluss getroffen, die betroffene Fläche ist ebenfalls in der Verfügung der Eigentümerin der im Geltungsbereich gelegenen Flächen.

Perspektivisch soll die Möglichkeit zur Errichtung eines Parkdecks jedoch weiterhin Gegenstand des Bebauungsplanes bleiben, um die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Sinne der im Rahmen der 1. Änderung getroffenen Festsetzungen für die Zukunft nicht auszuschließen.

Die direkt an das Änderungsgebiet angrenzende Haltestelle Ehrenbergplatz wird derzeit von den Buslinien 135 (Sennestadt - Buschkamp - Senne), 30 (Brake - Heepen - Stieghorst - Sennestadt - Heideblümchen), 37 (Sennestadt - Eckhardtsheim) 39 (Oerlinghausen

- Dalbke - Stukenbrock / Schloß Holte) und mehreren Schulbuslinien sowie der Nachtbuslinie N6 (Sennestadt - Brackwede - Jahnplatz) bedient. Montags bis freitags bestehen Busverbindungen in sämtliche Richtungen alle 10 bis 30 Minuten und am Wochenende alle 10 bis 60 Minuten.

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

### **8.1 Trinkwasser / Löschwasser**

Das Änderungsgebiet kann an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen werden. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Änderungsgebietes. Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung ist nach heutigem Kenntnisstand technisch möglich.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Durch die Planung ergibt sich im Mittel ein Anspruch von 48 m<sup>3</sup>/h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind.

### **8.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Entwässerung des Änderungsgebietes erfolgt in die bestehende Trennkanalisation.

#### Schmutzwasser

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „SW-Hauptsammler Sennestadt“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage „Sennestadt“ zugeleitet. Zur Ableitung des aus dem Geltungsbereich anfallenden Schmutzwassers ist keine zusätzliche Verlegung öffentlicher Schmutzwasserkanäle erforderlich, da ein direkter Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation in der Elbeallee erfolgen kann.

#### Niederschlagswasser

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 wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine gutachterliche Baugrunduntersuchung durchgeführt (Erdbaulabor Schemm GmbH, Borgholzhausen, Oktober 2014). Diese kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Grundwasserstände eine Regenwasser- versickerung nur in Form flacher Versickerungsanlagen erfolgen kann (z.B. Versickerungsmulden).

Das ursprüngliche Konzept sah vor, das Niederschlagswasser in unterhalb des Parkdecks anzulegenden Versickerungsmulden auf dem Baugrundstück zu versickern. Aufgrund der geplanten Nutzung als neuer Standort für eine Kindertagesstätte soll nun auf die Errichtung des Parkdecks verzichtet werden und stattdessen Garten- und Freibereiche vorgehalten werden. Die Niederschlagswasserentsorgung soll daher für die Nutzung als Kindertagesstätte respektive als Garten- und Freibereich über die Regenwasserkanalisation in der Elbeallee erfolgen. Diese ist hinsichtlich ihrer Kapazität in der Lage, das anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen und schließlich an der Einleitungsstelle E12/11 in den Bullerbach einzuleiten. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis besteht. Sollte nach Aufgabe der Nutzung Kindertagesstätte die ursprüngliche Planung der 1. Änderung (Büro- und Geschäftshaus mit angrenzendem Parkdeck) zum Tragen kommen, ist das anfallende Niederschlagswasser wie zuvor vorgesehen in Versickerungsmulden auf dem Baugrundstück zu versickern.

### **8.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung**

Das Änderungsgebiet kann mit Elektrizität und Gas versorgt werden.

### **8.4 Abfallentsorgung**

Das Änderungsgebiet kann problemlos von der regelmäßigen städtischen Müllabfuhr angefahren werden.

### **8.5 Raumwärmeversorgung**

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird die Sicherstellung der Raumwärmeversorgung durch ein Nahwärmekonzept (Objekt-BHKW) empfohlen.

## **9 Belange der Umwelt**

### **9.1 Umweltprüfung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ erfolgt im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne 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 Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind gegeben, siehe hierzu *Kap. 2 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung / Verfahren*.

### **9.2 Artenschutz**

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden.

Zur Beurteilung eines möglichen Vorkommens planungsrelevanter Arten innerhalb des Änderungsgebietes wurde 2015 im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ein Artenschutzfachbeitrag erstellt (NZO GmbH, Bielefeld, Februar 2015).

Als Ergebnis der Vorprüfung (Stufe I) wurde festgestellt, dass für zwei der insgesamt 47 Arten der Zielartenliste des LANUV NRW die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden können, sodass eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) erforderlich gewesen ist. Dabei handelt es sich um die beiden Fledermausarten Großer Abendsegler und Rauhauffledermaus, die potenziell die abblätternde Rinde an den Buchen als Tagesquartier nutzen können.

Die vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) hat gezeigt, dass unter Beachtung einer Bauzeitenbeschränkung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ist nicht erforderlich.

Daher wird im Bebauungsplan folgende Vermeidungsmaßnahme festgesetzt:

Die Rodung von Baumbeständen muss grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeiten der waldbewohnenden Fledermausarten, also in den Wintermonaten (d.h. nur in der Zeit vom 15. Oktober bis 28. Februar), durchgeführt werden.

### **9.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a

BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

## 9.4 Immissionsschutz

### Straßenverkehrslärm

Bezüglich des Straßenverkehrslärms sind die unmittelbar nördlich angrenzende Elbeallee und der östlich des Plangebietes gelegene Ramsbrockring zu berücksichtigen. Die in diesem Fall zugrunde gelegte Lärmbelastung basiert auf der Umgebungslärmkartierung (Datenbezugsjahr 2011).

Tags werden die Orientierungswerte für Mischgebiete gemäß DIN 18005 (60/50 dB (A) tags/nachts) in einem 10 m breiten Streifen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze überschritten. Dieser Teilbereich ist nach der Umgebungslärmkartierung Pegeln von  $> 60 - \leq 65$  dB (A) ausgesetzt. In dem übrigen Bereich des Plangebietes werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten.

Nachts werden die Orientierungswerte für Mischgebiete gemäß DIN 18005 in einem 12 m breiten Streifen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze überschritten. Hier wirken nach Umgebungslärmkartierung nachts Pegel von  $> 50 - \leq 55$  dB (A) ein. Darüber hinaus werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten.

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

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um eine Innenentwicklung und Nachverdichtung. Der Standort bietet sich einerseits für die Entwicklung als Wohn- und Geschäftshaus an, da eine gewerbliche Nutzung an diesem Standort aufgrund der Nähe zu bestehender Wohnbebauung nur sehr eingeschränkt und wenig wirtschaftlich an dem Standort etabliert werden könnte. Andererseits hat die Planung der Tagesbetreuung der Stadt Bielefeld ergeben, dass im Stadtbezirk Sennestadt eine Kindertagesstätte benötigt wird und die in Rede stehende Fläche als einziger geeigneter Standort in Frage kommt. Aus stadtplanerischer Sicht ist es daher trotz der umwelterheblichen Verkehrslärmbelastung sinnvoll, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Entwicklung des Plangebietes zu schaffen.

Das Umfeld ist geprägt durch eine Wohn- und Mischgebietsbebauung in offener Bauweise, die sich entlang der Elbeallee als straßenbegleitende Bebauung darstellt. Da diese charakteristische straßenbegleitende Gebäudestellung 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 bzw. die Inanspruchnahme der Waldfläche vergrößert.

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.

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

Als optimale Maßnahme käme aus Lärmschutzsicht eine Abstandshaltung von mindestens 20 m zwischen dem geplanten Neubau und der Elbeallee (Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens) einschließlich vorgelagerter Puffernutzung (z.B. Stellplätze) in Betracht. Diese räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung vor dem Hintergrund der Zielsetzung, die südliche waldartige Vegetation zu erhalten und die straßenraumbegleitende Bebauung fortzuführen, aus.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walls oder einer Wand müssten unmittelbar an der Emissionsquelle angebracht werden. Dies ist 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.

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

Es wurde dargestellt, dass ein aktiver Schallschutz aus Gründen des Städtebaus und der Stadtgestaltung sowie zum Schutz und zum Erhalt des südlich gelegenen Waldbestandes nicht zur Ausführung kommen soll.

Aus stadtplanerischer Sicht sind somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen geeignet, um den erforderlichen Lärmschutz für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erbringen. Aus diesem Grund werden die oben beschriebenen Teilbereiche des Plangebietes, in denen die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete überschritten werden, mit „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm“ überlagert.

Für den Bereich, in dem die Orientierungswerte tags überschritten werden (10 m ab nördlicher Plangebietsgrenze) wird festgesetzt, dass geplante Wohn- und Schlafräume durch passive Schallschutzmaßnahmen derart zu schützen sind, dass die Einhaltung von Innenschallpegeln nach VDI 2719 gewährleistet wird. Zudem ist in dem Bereich die Errichtung von Außenwohnbereichen unzulässig. Ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der aufgeführten Innenschallpegel muss erbracht werden.

Für den Bereich, in dem die Orientierungswerte nachts überschritten werden (12 m ab nördlicher Plangebietsgrenze) wird ebenfalls festgesetzt, dass geplante Wohn- und Schlafräume durch passive Schallschutzmaßnahmen derart zu schützen sind, dass die Einhaltung von Innenschallpegeln nach VDI 2719 gewährleistet wird und ein entsprechender Nachweis zu erbringen ist.

Schallschutzfenster können nur dann wirksam dämmen, wenn sie geschlossen sind. Daher ist ein wichtiger Aspekt im Zusammenhang mit schalldämmenden Fenstern die Lüftung. Bei Fenstern älterer Bauart erfolgt die Lüftung in der Regel kontinuierlich über die Fugen. Da bei modernen, den heutigen Wärmeschutzanforderungen genügenden Fenstern, die Fugen durch Mehrfachdichtungen wesentlich besser abgedichtet sind, ist die so genannte Fugenlüftung nicht mehr wirksam. Bei schalldämmenden Fenstern tritt dieses Problem verstärkt auf, da an ihre Dichtigkeit erhöhte Anforderungen gestellt werden.

Bei Aufenthaltsräumen kann Tags davon ausgegangen werden, dass durch so genannte Stoßlüftung, d.h. öffnen der Fenster über einen kurzen Zeitraum, eine ausreichende Lüftung stattfinden kann. Dies gilt aber nicht unbedingt nachts für Schlafräume. Hier kann daher ein adäquater Ersatz für die Stoßlüftung vorgesehen werden. In Schlafräumen können schalldämmende Lüftungen oder kontrollierte Belüftungen über eine Zentrale vorge-

sehen werden, um auch bei geschlossenen Fenstern einen Luftaustausch zu ermöglichen. Bei schalldämmenden Lüftern ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung der Fenster durch die Lüftung nicht verschlechtert wird. Die Auswahl und Dimensionierung solcher Lüftungsgeräte kann im Rahmen des Bauantrages bzw. der Ausführungsplanung in Verbindung mit der Dimensionierung der erforderlichen Schallschutzfenster erfolgen.

Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen ist eine mischgebietstypische Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches aus immissionsschutzrechtlicher Sicht möglich, da gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 (6) BauGB gewährleistet werden können.

#### Anlagenbezogener Immissionsschutz (Parkbauwerk)

Bzgl. der Auswirkungen des Stellplatzlärms auf dem südlichen geplanten Parkdeck auf das östlich angrenzende allgemeine Wohngebiet werden tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) die zulässigen Lärmimmissionen eingehalten. Für die Nachtstunden (22:00 bis 06:00 Uhr) sind im Rahmen der Baugenehmigung Regelungen zu den Nutzungszeiten des Parkdecks zu treffen. Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt. Mit dieser Regelung sind nachteilige Auswirkungen auf das östlich angrenzende allgemeine Wohngebiet nicht zu erwarten.

### **9.5 Altablagerungen / Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz**

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

Mit der Planung sind eine Innenentwicklung und eine Baulückenschließung vorgesehen. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß der geplanten Bebauung durch die festgesetzte Grundflächenzahl beschränkt. Daher bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung, obwohl schutzwürdiger Sandboden betroffen ist.

Im oder am Änderungsgebiet verlaufen keine Gewässer. Das Schutzgut Wasser ist von der Planung nicht betroffen.

### **9.6 Klima / Solarnutzung / Besonnung / Verschattung / Luftreinhaltung**

#### Stadtklima

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ wurde seitens des Umweltamtes zum Stadtklima folgende Stellungnahme abgegeben:

Der Geltungsbereich ist ein kaltluftbildendes Grünflächen-Klimatop außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsgebiete, das aufgrund seiner Kleinflächigkeit, der unmittelbar benachbarten kompakteren und überwärmten Baukörperstrukturen sowie der Tatsache, dass stadtklimatisch bedeutsame Effekte (z.B. Kaltluft-, Ventilationsbahnen) nicht vorhanden sind, insgesamt gering klimaempfindlich ist. Die Belüftung ist infolge der Lage des Änderungsgebietes in Randlage von Sennestadt und am breiteren Straßenraum der Elbeallee sowie der derzeitigen Ausprägung als Grünfläche - trotz Baumbestand - immer noch günstig.

Insgesamt ist die mikro- und stadtklimatische Situation innerhalb des Geltungsbereiches nicht umweltrelevant.

Mit der Planung entwickelt sich das Gelände zu einem Stadtrand-Klimatop mit einer tendenziellen Überwärmung im Bereich der Flächenversiegelung von 1 bis 2 °C, bedingt unter anderem durch die im Umfeld vorhandene Flächenversiegelung, die umliegenden dichteren Baukörperstrukturen, die erfolgende Versiegelung kaltluftbildender Fläche und den

geplanten kompakteren Baukörper selbst. Insgesamt ist das Vorhaben aus mikro- und stadtklimatischer Sicht nicht umwelterheblich, insbesondere wegen der Kleinflächigkeit des Änderungsgebietes und der voraussichtlich weiterhin stabilen günstigen Belüftung durch die kleinräumige Luftleitbahn der Elbeallee und des südlich verlaufenden Grünzuges.

#### Energieeffizienz

Unter Berücksichtigung der geringen Größe des Geltungsbereiches, der Lage innerhalb einer bestandsgeprägten Bebauungssituation sowie den angrenzenden und innerhalb des Änderungsbereichs bestehenden Bäumen, liegen insgesamt ungünstige Ausgangsbedingungen zur solarenergetischen Nutzung vor.

Darüber hinaus wird aufgrund der dichten Bebauung das östlich angrenzende Hochhaus durch den Neubau verschattet. Da die einstündige Mindestbesonnungsdauer der Bestandswohnungen nicht gefährdet und das solare Ertragspotenzial bereits im Umweltzustand stark eingeschränkt ist, sind zugunsten einer innerstädtischen Nachverdichtung die auftretenden Verschattungseffekte insgesamt vertretbar.

#### Luftreinhaltung

Unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung im Analysejahr 2013 sowie der günstigen Luftaustauschbedingungen durch die offene Platzsituation im Norden sowie der südlich angrenzenden Grünfläche werden die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV im Geltungsbereich sicher eingehalten.

Durch die geplante Baulückenschließung mit einem freistehenden Gebäude wird sich die Luftschadstoffsituation nicht maßgeblich verschlechtern. Unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung bis 2025, der bereits vorhandenen Erschließung sowie der weiterhin bestehenden Belüftung ist auch weiterhin von keiner Grenzwertüberschreitung auszugehen. Es sind keine umwelterheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität zu erwarten.

### **9.7 Kampfmittel**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass keine Maßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Daher wird ein Hinweis aufgenommen, dass bei außergewöhnlichen Verfärbungen des Erdaushubs oder im Falle eines Fundes verdächtiger Gegenstände die Feuerwehr oder die Polizei zu verständigen ist.

## **10 Belange der sozialen Infrastruktur**

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll im Plangebiet die Realisierung einer Kindertagesstätte planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Planung der Tagesbetreuung der Stadt Bielefeld hat für den Stadtbezirk Sennestadt den Bedarf einer viergruppige Einrichtung ermittelt. Eine von einer interdisziplinären Arbeitsgruppe geführte Suche nach geeigneten Kita-Standorten hat für den Stadtbezirk Sennestadt das Grundstück Elbeallee 76/78 als einzigen geeigneten Standort identifiziert. Das Grundstück liegt im Zentrum von Sennestadt, es ist sowohl fußläufig als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut zu erreichen. Durch die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Orten der öffentlichen Belange, ist davon auszugehen, dass der Standort an der Elbeallee auf eine hohe Akzeptanz bei den Eltern stößt. Eine im Zentrum verortete Einrichtung wird Eltern aus unterschiedlichen Wohngebieten Sennestadts ansprechen und so zu einer deutlichen Entlastung der Gesamtsituation beitragen.

Die Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten, die mit der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses geschaffen werden kann, ist minimal und hat keinen Einfluss auf die Schülerzahlen der Brüder-Grimm-Schule sowie auf sonstige Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Mit der Ergänzung der zulässigen Nutzungen um „Anlagen für soziale Zwecke“ wird durch die beabsichtigte Errichtung einer Kindertagesstätte keine Verschlechterung der Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur erfolgen.

## **11 Kosten**

Die Planung erfolgt aufgrund der städtischen Planung zur Tagesbetreuung und dem Erstreben im Stadtbezirk Sennestadt eine viergruppige Einrichtung zu realisieren. Der Eigentümer des Grundstückes hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Mit der planungsrechtlichen Zulässigkeit wird das Plangebiet durch einen privaten Träger als Kita-Standort entwickelt und betrieben.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten.