

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

**Bebauungsplan Nr. III/3/55.01
„Brückenstraße“**

Anlage C

Begründung

2. Entwurf

Inhaltsübersicht

Begründung

Stand:
Entwurf

1. Anlass der Planung / Verfahren

1.1 Geltungsbereich /Abgrenzung des Plangebietes

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Regional- und Flächennutzungsplanung

2.2 Landschaftsplanung

2.3 Sonstige Vorgaben

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4. Planung

4.1 Städtebauliche Konzeption / Beschreibung der Maßnahme

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugestaltung

4.2.3 Stellung baulicher Anlagen sowie Einschränkungen für Nebenanlagen

4.2.4 Dachaufbauten und Einschnitte

4.2.5 Erhaltenswerte Bäume

4.2.6 Vorgärten / Einfriedigungen / Stellplatzanlagen

4.3 Auswirkungen der Planung

4.3.1 Belange der Umwelt und spezielle Artenschutzprüfung

4.3.2 Belange der sozialen Infrastruktur

4.3.3 Belange der technischen Infrastruktur

5. Sonstige planungsrelevante Aspekte

5.1 Flächenbilanz

5.2 Kosten

5.3 Plananlagen

- Übersicht der angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne
- Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan III/3/55.00 Nutzungsplan
- Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan III/3/55.00 Verkehrs- und Grünflächenplan
- Bebauungsplan-Nr. III/3/55.01 Bestandsplan
- Bebauungsplan-Nr. III/3/55.01 Gestaltungsplan
- Bebauungsplan-Nr. III/3/55.01 Nutzungsplan

1. Anlass der Planung / Verfahren

Das Plangebiet im Stadtbezirk Mitte ist geprägt durch eine Mischung von Einfamilienhäusern und Mietwohnungsbau. Der Bereich zwischen Brückenstraße und Lerchenstraße ist seit 1969 durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan III/3/55.00 als Wohngebiet, Stellplatzanlagen und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde für das Carré lediglich eine 2 – 4-geschossige Randbebauung festgesetzt. Die für den Geschosswohnungsbau festgesetzte Stellplatzanlage und der Kinderspielplatz, der auf einer privaten Grundstücksfläche errichtet werden sollte, ist bisher nicht realisiert worden. Die Ausweisung der für den Spielplatz vorgesehenen Grünfläche ist nach einer Anfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes durch einen privaten Grundstückseigentümer verwaltungsintern geprüft worden. (siehe Spielplatzbedarfsanalyse)

Aufgrund der vorhandenen Freiflächen und der angestrebten Innenstadtverdichtung sollen im Gebiet der Bebauungsplan-Änderung 4 Einfamilienhäuser mit max. einer Wohneinheit errichtet werden und ein mehrgeschossiges Gebäude mit ca. 12 Wohneinheiten.

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

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes nach § 13 a BauGB ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Dabei liegt die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/55.01 "Brückenstraße" verbundene / festzusetzende zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m², so dass die Voraussetzung zur Anwendung nach § 13 a (1) Ziffer 1 BauGB gegeben ist.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Geltungsbereiches für eine Aufstellung in einem eigenen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Bauleitplanung vorgesehen.

Mithin ergibt sich formal keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gem. Anlage 2 zu § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird nicht begründet, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter sind nicht gegeben.

Mit der Anwendung des § 13 a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB kann auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Ablauf des Bauleitplanverfahrens:

Aufstellungsbeschluss Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss vom 20.05.08

Bekanntmachung 05.07.08.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 26.06. -07.08.08

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a III Bau GB 07.07. – 04.08.08

Entwurfsbeschluss UStA 01.09.09

Offenlage 09.10. -09.11.09

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 28.09. – 11.11.09

Spielplatzbedarfsanalyse:

Das Bebauungsplangebiet wird im Rahmen der Spielflächenbedarfsermittlung dem Untersuchungsgebiet 123 „Starenweg“ zugeordnet. Innerhalb dieses Gebietes ist der Versorgungsgrad als „mäßig unterversorgt“ anzusehen, da der Deckungsgrad an Spielfläche ca. 51,5% beträgt, das entspricht einem Defizit an Spielflächen von ca. 1400 m².

Ausschnitt aus der Spielflächenbedarfsanalyse



Innerhalb des Untersuchungsraumes 123 leben derzeit 134 Kinder und Jugendliche im Alter von 0-18 Jahren und davon sind 88 Kinder unter 12 Jahre. Damit weist das Gebiet mit 14,96% einen mittleren Anteil an Kindern zwischen 0 bis 18 Jahre auf. In den räumlich angrenzenden Untersuchungsräumen ist die Spielflächenversorgung als gering unterversorgt bzw. als ausreichend versorgt zu bezeichnen.

Verzicht auf die planungsrechtlich gesicherte Spielfläche innerhalb des B-Plangebietes

Trotz der nur mäßigen Spielflächenversorgung des Untersuchungsraumes wurde der Überplanung der Spielfläche zugestimmt. Ausschlaggebend hierfür waren nachfolgende Gründe:

- In unmittelbarer Nähe zu dem planungsrechtlich gesicherten, aber nicht ausgebauten Spielplatz befindet sich der Spielplatz „Am Starenweg“, der ein Angebot für die Altersgruppe 0-12 Jahre bietet. Dieser Spielbereich liegt nur etwa 150m vom Planungsgebiet entfernt und ist damit fußläufig sehr gut erreichbar. Der tatsächliche Fehlbedarf an Spielfläche des Untersuchungsraumes liegt eher im Bereich der Wohnquartiere um die Drosselstraße. Für die Kinder, die hier leben, steht auch nur der Spielplatz „Am Starenweg“ zur Verfügung. Die Entfernung zu dem Kinderspielplatz aus dem genannten Wohnquartier ist nicht ideal. In diesem Bereich wäre fachlich vielmehr ein Spielplatz erforderlich. Daher würde die Umsetzung des planungsrechtlich festgesetzten Spielplatzes zwar die rechnerisch ermittelte Versorgung des Untersuchungsraumes leicht verbessern, aber nur un-

wesentlich die Spielplatzsituation für die Kinder im Bereich der Drosselstraße ändern.

- In den angrenzenden Untersuchungsräumen sind ausreichend Spielflächen vorhanden, die den Spielflächenbedarf für die Altersgruppe von 12-18 Jahre mit abdecken können. Insbesondere die Spielflächen in den Untersuchungsräumen 125 und 122 sind dabei sehr gut erreichbar, da entlang der Brückenstraße in regelmäßigen Abständen Querungshilfen vorhanden sind.
- Der Kinderspielplatz ist auf einer privaten Grundstücksfläche festgesetzt. Hinsichtlich des Erwerbs und der Herrichtung der Spielflächen stehen im städtischen Haushalt keine Mittel zur Verfügung, zumal die Umsetzung auf Grund der zuvor genannten Gründe fachlich an diesem Standort nicht empfehlenswert ist.

Handlungsansatz für den Untersuchungsraum 123 Starenweg

Die aufgezeigten Fakten zur bestehenden Spielflächensituation zeigen, dass insbesondere ein Angebot an Spielflächen für die Altersgruppe von 0-12 Jahren gerade in einem Bereich des Untersuchungsraumes 123 fehlt, der nicht von dem Bebauungsplangebiet betroffen ist. Daher ist es aus grünplanerischer Sicht erforderlich eine neue Möglichkeit für einen Spielplatz im Bereich der Drosselstraße zu finden.

Als einzige Fläche, die sich in diesem Gebiet im städtischen Besitz befindet und damit für eine mögliche Nutzung in Frage käme, ist die Fläche auf dem Gelände der Siekerschule. Nach Rücksprache mit dem Amt für Schule soll der Schulbetrieb in der Siekerschule voraussichtlich im nächsten Jahr eingestellt werden. Mit der Aufgabe der Schulnutzung müssen neue Nutzungsmöglichkeiten für das Gelände entwickelt werden. In diesem Rahmen ist der Aspekt des Spielflächenbedarfes zu berücksichtigen. Weitere Flächen stehen für die Entwicklung einer Spielfläche in dem Untersuchungsraum nicht zur Verfügung.

1.1 Geltungsbereich / Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/55.01 "Brückenstraße" liegt in der Gemarkung Bielefeld, Flur 64. Der Geltungsbereich ist räumlich abgegrenzt

- nach Norden: durch die Brückenstraße und den Bachstelzenweg
- nach Osten: durch die Brückenstraße
- nach Süden: durch die Brückenstraße und die darauftreffende Lerchenstraße
- nach Westen: durch die Lerchenstraße bis zum Bachstelzenweg

Das Plangebiet des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. III/3/55.01 "Brückenstraße" hat eine Größe von ca. 2,1 ha (21.111 m²).

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Regional- und Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich sowie dessen baulich genutztes Umfeld sind in dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold entsprechend als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld sind das Plangebiet und sein Umfeld als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung ("Allgemeines Wohngebiet") sind somit aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.2 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

2.3 Sonstige Vorgaben

Für die Bauleitplanung sind keine sonstigen Vorgaben bekannt.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau charakterisiert. Die Bauweise ist offen mit einer 2 - 4-geschossigen Bebauung mit geneigten Dächern.

Entlang der Brückenstraße, Lerchenstraße und Ecke Bachstelzenweg/Lerchenstraße befindet sich der 3 - 4-geschossige Geschosswohnungsbau. Der Bachstelzenweg ist von Einfamilienhäusern geprägt. Zwischen zwei Geschosswohnungsbauten der Lerchenstraße ist ein großer Parkplatz vorhanden. Im weiteren Umfeld sind Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Spielplatz und Kirche vorhanden. Für den täglichen Bedarf befinden sich Läden in näherer Umgebung.

Weitere Einzelheiten zum Bestand ergeben sich aus dem Bestandsplan

4. Planung

4.1 Städtebauliche Konzeption / Beschreibung der Maßnahme / innere Erschließung / ÖPNV

Nach Durchführung der Maßnahme sollen über den heutigen Bestand hinaus Wohnungen geschaffen werden. Die großen Freiflächen hinter den Bebauungen des Bachstelzenweges bieten ausreichend Raum für eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung.

Das Bebauungskonzept sieht für den unbebauten Teilbereich eine Schaffung von Bauplätzen für 4 Einfamilienhäuser mit einer Geschossigkeit von einem Vollgeschoss und max. einer Wohneinheit vor.

Entlang der Brückenstraße ist eine dreigeschossige Straßenrandbebauung vorgesehen. Die ergänzenden Neubauten sollen sich gestalterisch mit geneigten Dächern von 25° - 35° in Form von Satteldächern an die vorhandene Bebauung anpassen.

Das rückwärtige Flurstück 3145 ist durch einen befahrbaren Wohnweg vom Bachstelzenweg aus zu erreichen und somit erschlossen. Weiterhin soll ein befahrbarer Wohnweg von der Brückenstraße aus das Gebiet erschließen. Die private Erschließungsstraße sowie der Wendehammer mit 4,50 m Breite sind ausreichend bemessen.

Folgende Regelungen sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit im Bereich der Zu- und Ausfahrtsituation getroffen worden:

Die Lage der Zufahrt befindet sich in einer Innenkurve. Mit dem Absetzen der Stellplätze um gleich/größer als 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und der dadurch entstehenden, überschaubaren Abstandsfläche wird die Sicht verbessert werden.

Damit die Überschaubarkeit entlang der Brückenstraße gewährleistet bleibt sind darüber hinaus Einfriedigungen und Bepflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in einer Tiefe von 3,00 m nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m begrenzt.

Die Erschließung der Gebäude im inneren Bereich soll über private Verkehrsfläche erfolgen, die in ihrer gesamten Breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und der Stadt Bielefeld sowie der Versorgungsträger belastet wird.

Das Plangebiet "Brückenstraße" ist mit den Buslinien 21 und 22 über die Haltestellen Bachstelzenweg in der Lerchenstraße und in der Brückenstraße an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Mit der Buslinie 21 besteht eine Verbindung zwischen Heepen über Jahnplatz und Dornberg nach Werther. Die Linie 22 verkehrt von Heepen über Jahnplatz nach Quelle. Beide Linien zusammen bilden werktags von Betriebsbeginn bis ca. 19 Uhr einen 10-Minuten-Takt. Danach besteht bis ca. 23 Uhr ein 15-Minuten-Takt. An Sonntagen wird durchgehend im 15-Minuten-Takt gefahren. Täglich ab ca. 23 Uhr bis Betriebsschluss besteht ein 30-Minuten-Takt.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen, da der Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung deutlich bei der Wohnbebauung liegen soll.

Es sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Unzulässig sind:

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

Mit der Festsetzung der zulässigen Nutzungen wird geregelt, dass innerhalb des Plangebietes der Wohnfunktion sowie der evtl. notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen in besonderer Weise Rechnung getragen wird.

Der Ausschluss der oben aufgeführten anderen allgemein zulässigen Nutzungen sowie der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen geschieht zum einen vor dem Hintergrund der Größe des Plangebietes, zum anderen sind generell für gewerbliche Nutzungen andere Standorte vorgesehen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugestalt

Bei dem Maß der baulichen Nutzung ist für die Neubebauung im Innenbereich eine offene Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern und entlang der Brückenstraße ein 35,0 m langes Gebäude zur Ergänzung des vorhandenen Geschosswohnungsbaus vorgesehen. Zur Realisierung ist eine private Grundstücks-umlegung erforderlich.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt wird, wird in den "Allgemeinen Wohngebieten" (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

In den Wohngebieten mit einer festgesetzten Geschossigkeit von maximal einem Vollgeschoss als Höchstmaß wird die zulässige Geschossflächenzahl mit einem Höchstmaß von 0,8 festgesetzt.

Für den Geschosswohnungsbau beträgt die max. Geschossflächenzahl 1,1 und die max. Firsthöhe beträgt anlehnend an die vorhandene Bebauung, max. 13,50 m.

Bei der Neubebauung im Innenbereich sind eine max. Traufhöhe von 4,00 m vorge-
sehen.

Gemäß der vorherrschenden Dachform innerhalb der angrenzenden Bestandsbebauung wird für die Hauptbaukörper in dem Plangebiet das geneigte Dach zugelassen

Als baugestalterische Festsetzung werden hauptsächlich Aussagen zur Dachform und Dachneigung vorgenommen. Hiermit soll die Fortsetzung der bestehenden geneigten Dachlandschaft in dem Plangebiet gewährleistet und die Einstreuung von ortsbild-untypischen Hauptbaukörpern mit Flachdächern vermieden werden. Mit den getroffenen Bestimmungen wird nicht unverhältnismäßig in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren eingegriffen.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten in dem Neubaubereich in Innenlage verbunden. Dabei wird die Anzahl auf maximal eine Wohneinheit pro Gebäude (Einzelhaus) beschränkt.

Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, eine mit der Beschränkung der Wohneinheiten verbundene Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu erreichen.

4.2.3 Stellung baulicher Anlagen sowie Einschränkungen für Nebenanlagen

Die Ausrichtung der Gebäude ist so gewählt worden, um möglichst eine geschlossene, ortstypische, nachbarschaftliche Situation zu schaffen. Durch die baulichen Abstände sowie die Festsetzungen zu den zulässigen Höhen wird eine gegenseitige Verschattung vermieden.

Damit wird für die Baugebiete eine gewisse solare Optimierung ermöglicht.

Um den öffentlichen Straßenraum aufzuwerten, sollen im Sinne einer positiven Gestaltungspflege die Vorgartenflächen (zwischen Verkehrsfläche und Gebäude) von diesbezüglichen Nebenanlagen freigehalten werden. Ausnahmsweise sind auf den rückwärtigen Grundstücksflächen, die abwandt der befahrbaren Wohnwege liegen, freistehende Gartenhäuser bis max. 7,5 m² Grundfläche zulässig.

4.2.4 Dachaufbauten und Einschnitte

Großformatige Dachaufbauten etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten, werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten ab einer Dachneigung $\geq 35^\circ$ in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.

4.2.5 Erhaltenswerte Bäume

Entlang der Brückenstraße vorhandener schützenswerter Baumbestand wird in dem Bebauungsplan als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt. Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

4.2.6 Vorgärten / Einfriedigungen/Stellplatzanlagen

Vorgärten, Einfriedigungen und Stellplatzanlagen entfalten im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung; sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das Gesamtbild sowie auf die Verkehrssicherheit.

Damit die Überschaubarkeit für die Verkehrsteilnehmer entlang der Brückenstr. gewährleistet bleibt, sind Einfriedigungen und Bepflanzungen in einer Tiefe von 3,0 m bis auf 0,80 m Höhe begrenzt. Notwendige Stellplätze im Vorgartenbereich sind zulässig, um große Stellplatzdefizite im Bereich der Brückenstraße auszugleichen. Um die städtebaulich gestalterische Qualität dieser Anlagen zu erhöhen, wurde je 4 Stellplätze ein Baum festgesetzt. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient dem gestalterischen Ziel der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung der Kraftfahrzeuge im Sommer.

4.3 Auswirkungen der Planung

4.3.1 Belange der Umwelt

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13 a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. III/3/55.01 "Brückenstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Spezielle Artenschutzprüfung

Bei jedem Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, ob bei der Realisierung der Planung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 42 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Mit diesem Bebauungsplan soll die Nachverdichtung eines vorhandenen Wohngebietes ermöglicht werden. Aufgrund der Ausstattung, der Kleinräumigkeit und der Lage der bisher als Gartenland genutzten Fläche ist nicht zu erwarten, dass planungsrelevante Arten durch die Planung erheblich gestört werden. Die ökologische Funktion der vom Eingriff möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt, da in unmittelbarer Nähe mit dem Trümmerberg und den südlich angrenzenden Grünachsen gleiche Lebensraumtypen besiedelt werden können.

Wenn gewährleistet wird, dass die zu beseitigenden Bäume außerhalb der Brutzeit entfernt werden, ist davon auszugehen, dass die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 42 BNatSchG nicht berührt sind.

Es ist daher eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme gem. § 9 (1a) BauGB festgesetzt worden. Die Durchsetzung muss bauordnungsrechtlich erfolgen.

Lärmschutz

Rückwärtig in einer Distanz von rd. 40 m zur Brückenstraße erreichen die Immissionspegel überwiegend < 60/50 dB (A) tags/nachts. Die vorgenannten Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet gem. DIN 18005 werden damit deutlich überschritten. Die Lärmbelastung ist mischgebietstypisch.

Die geplanten Gebäude entlang der Brückenstraße (Neubauten, 1. und 2. Baureihe) sowie die bestehenden Gebäude Brückenstraße Nr. 64, 68 und 70, Lerchenstraße Nr. 57 bis 67 und Bachstelzenweg Nr. 2 (Umbauten und Nutzungsänderungen) im WA sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB (A) und in Schlafräumen nachts 30 dB (A) nicht überschritten werden. Um darüber hinaus eine weitgehende Konfliktlösung bzgl. der hohen Lärmbelastung zu erzielen, ist die Prüfung entsprechender aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen für die übrige geplante Wohnbebauung notwendig. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

Im Umfeld der Lerchenstraße erreichen der Immissionspegel gemäß Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) L 70 dB(a) tags und $\leq$ 60 dB(A) nachts.

Lärmabgewandte Grundrissorientierung:

Für die 1. Baureihe (Neubauten und Bestand) entlang der Brückenstraße gilt zudem nachstehende Festlegung:

- Zur Lärmabschirmung ist zur Brückenstraße eine Laubengangerschließung vorzuschalten. Die Wohnungsgrundrisse von Neubauten oder wesentlichen Änderungen des Bestandes entlang der Brückenstraße sind so zu gestalten, dass die zum dauernden Aufenthalt vorgesehenen Wohn- und Schlafräume und Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Stadtklima

Aufgrund der geringen Klimaempfindlichkeit des Plangebietes, der rückwärtig vorgesehenen lockeren Bebauungsstruktur einschließlich verbleibender größerer unbebauter Flächen sowie der insgesamt Kleinflächigkeit des Planbereiches bestehen keine Anforderungen

Luftreinhaltung

Die Prüfung ergab eine deutliche Unterschreitung der Grenzwerte der 22. BImSchV. Auch der Verkehr der übrigen umliegenden Straßen ist so, dass im Bereich der geplanten Bebauung die Werte der 22. BImSchV eingehalten werden.

Es gibt keine maßgeblichen gewerblichen Immissionskonflikte.

Aus Sicht der Luftreinhaltung gibt es keine weiteren Anforderungen.

4.3.2 Belange der sozialen Infrastruktur

Grundschule

Das Baugebiet befindet sich im Schuleinzugsbereich der Rußheideschule, welche eine 3-zügige Einrichtung ist, die im Schuljahr 2007/2008 insgesamt 259 Schüler/innen und Schüler in 11 Klassen unterrichtet hat.

Durch die Planung (rd. 16 Wohneinheiten zusätzlich) sind ab dem Schuljahr 2010/2011 Berücksichtigungen im Rahmen der weiteren Schulentwicklungsplanung zu finden. Hieraus ist nach vollständiger Realisierung etwa 1 Kind pro Jahrgang der Rußheideschule ab dem Schuljahr 2010/2011 abzuleiten.

Unter Berücksichtigung der derzeit gemeldeten Kinder der Geburtsjahrgänge 2002/2003 bis 2006/2007, die den Einschulungsjahrgängen 2009/2010 bis 2013/2014 entsprechen, erhöhen sich die Schülerzahlen der Rußheideschule auf voraussichtlich insgesamt 365 Kinder im Schuljahr 2012/2013. Damit wird sich der Raumbedarf der Rußheideschule nach unseren derzeitigen Prognosezahlen auf 13 Klassenräume belaufen.

Dieser Raumbedarf kann im vorhandenen Raumbestand (12 Klassenräume, 6 Mehrzweckräume) der Rußheideschule bei temporärer Nutzung eines Mehrzweckraumes für den Klassenunterricht abgedeckt werden.

Aspekte der Schulwegsicherung und der Schülerbeförderungskosten werden durch die Planung nicht tangiert.

Kinderbetreuungsplätze

Das geplante Neubaugebiet liegt im stat. Bezirk 16 und somit im Kindergartenbezirk „Stauteiche“, Stadtbezirk Bielefeld-Mitte.

Die Versorgung mit Plätzen in Tageseinrichtungen für 3 bis 6-jährige Kinder zur Umsetzung des Rechtsanspruches und für die unter 3-jährigen stellt sich mit Stand vom 01.08.2008 wie folgt dar:

Kindergartenbezirke	3 – 6-jährige 01.08.2008	0 – 3-jährige 01.08.2008
Stauteiche	74,9 % (95 %)	11,4 % (20%)

Geht man von einer geplanten Wohnbebauung von 16 WE aus, ergibt sich rechnerisch folgender zusätzlicher Bedarf:

16 WE x 3,5 Bewohner = 56 Bewohner

56 Bewohner x 20% = 12 Kinder (im Alter von 0 – 6 Jahren)

Hiervon 55 % = 7 Kinder (im Alter von 3 – 6 Jahren)

Rechnerisch ergibt sich somit ein zusätzlicher Bedarf von 7 Betreuungsplätzen für Kinder im Alter von 3 – 6 Jahren zur Umsetzung des Rechtsanspruches auf einen Kindergartenplatz. Weiterer zusätzlicher Bedarf besteht darüber hinaus für Kinder unter 3 Jahren. Dieser zusätzliche Bedarf rechtfertigt jedoch nicht das Vorhalten einer Gemeinbedarfsfläche zum Zwecke eines Neubaus einer Kindertagesstätte.

Zum Spielplatzbedarf:

Trotz der nur mäßigen Spielflächenversorgung des Untersuchungsraumes wurde der Überplanung der Spielfläche zugestimmt. Ausschlaggebend hierfür waren nachfolgende Gründe:

In unmittelbarer Nähe zu dem planungsrechtlich gesicherten, aber nicht ausgebauten Spielplatz befindet sich der Spielplatz „Am Starenweg“, der ein Angebot für die Altersgruppe 0-12 Jahre bietet. Dieser Spielbereich liegt nur etwa 150m vom Planungsgebiet entfernt und ist damit fußläufig sehr gut erreichbar. Der tatsächliche Fehlbedarf an Spielfläche des Untersuchungsraumes liegt eher im Bereich der Wohnquartiere um die Drosselstraße. Für die Kinder, die hier leben steht auch nur der Spielplatz „Am Starenweg“ zur Verfügung.

Die Entfernung zu dem Kinderspielplatz aus dem genannten Wohnquartier ist nicht ideal. In diesem Bereich wäre fachlich vielmehr ein Spielplatz erforderlich. Daher würde die Umsetzung des planungsrechtlich festgesetzten Spielplatzes zwar die rechnerisch ermittelte

Versorgung des Untersuchungsraumes leicht verbessern, aber nur unwesentlich die Spielplatzsituation für die Kinder im Bereich der Drosselstraße ändern.

4.3.3 Belange der technischen Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmelde-technischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen.

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung "Sieker und Kammeratsheide". Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanälen der Kläranlage "Heepen" zugeleitet.

Niederschlagswasser

Die Bebauung entlang des Bachstelzenweges befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 7/85. Für die Einleitung in den Mühlenbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 30.09.2014. Die Bebauung entlang der Brückenstraße und der Lerchenstraße befinden sich in den Einzugsgebieten der Einleitungsstellen E 7/84 und E 7/82. Auch hier erfolgen die Einleitungen in den Mühlenbach. Die wasserrechtlichen Erlaubnisse sind befristet bis zum 31.07.2014.

Nach § 51 a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohl der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu errichten und zu betreiben.

Nach den Erkenntnissen sind die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse nicht geeignet, das Niederschlagswasser zu versickern. Das auf den zu bebauenden Grundstückflächen anfallende Niederschlagswasser soll daher ortsnah über die öffentlichen Regenwasserkanäle im Bachstelzenweg und in der Brückenstraße in den Mühlenbach eingeleitet werden.

5 Sonstige planungsrelevante Aspekte

5.1 Flächenbilanz

Planungsgröße: 21.111 m²

Bauland: 4.512 m²

Wohneinheiten: ca. 16 WE
neu

Kosten

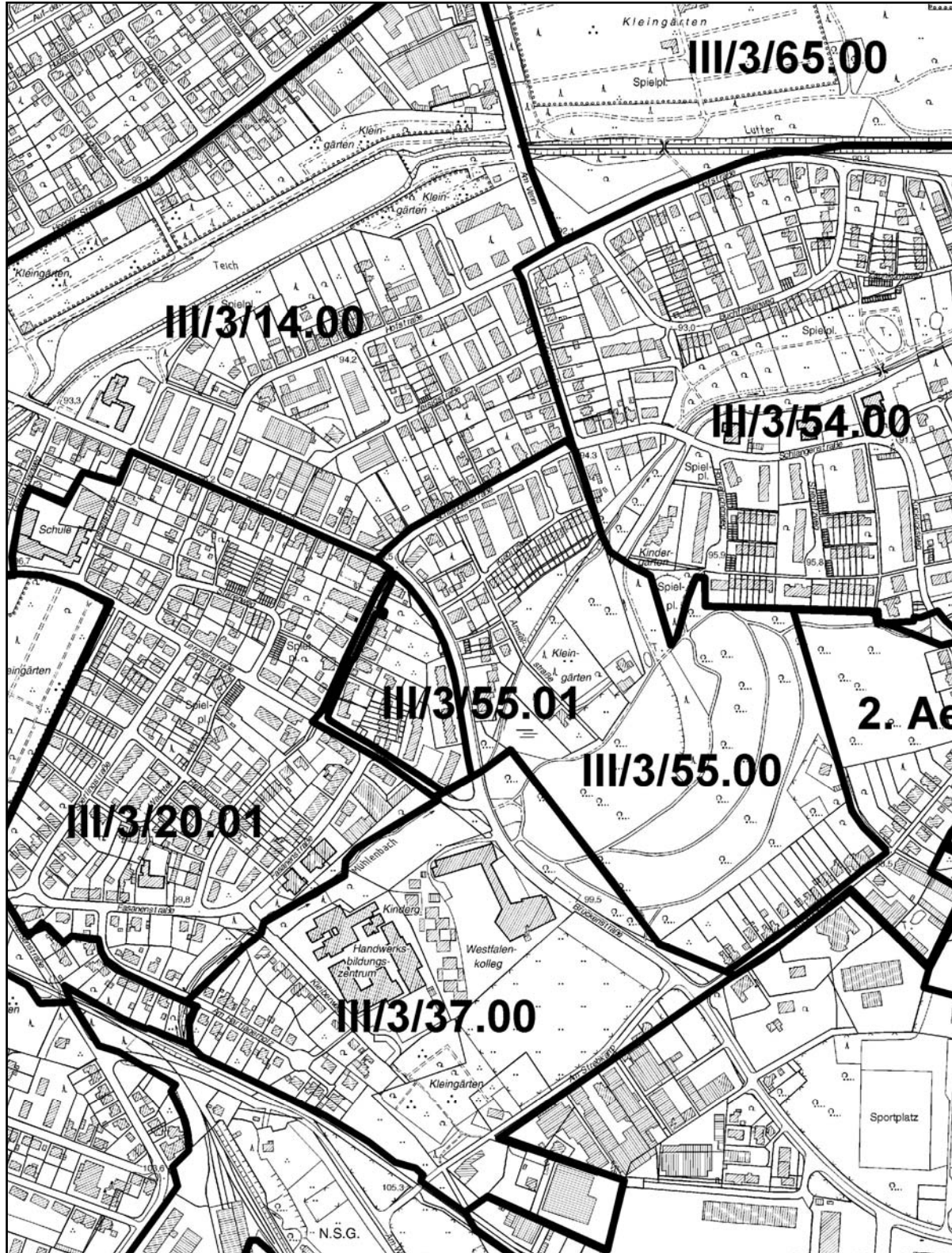
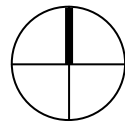
Der Bebauungsplan wird von der Stadt Bielefeld erarbeitet.

Weitere Kosten für die Stadt Bielefeld werden derzeit nicht gesehen. Für die innere private Erschließung der neuen Bauflächen sind keine öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erforderlich. Für den neu entstehenden Spielflächenbedarf für den es bisher kein Baurecht gab, entsteht ein Ausgleichsbetrag in Höhe von 2.025,00 €. Dieser Betrag soll für die Aufwertung eines nahegelegenen Spielplatzes genutzt und im Rahmen einer Verpflichtungserklärung von dem von der Planung Begünstigten übernommen werden.

5. 2 Plananlagen

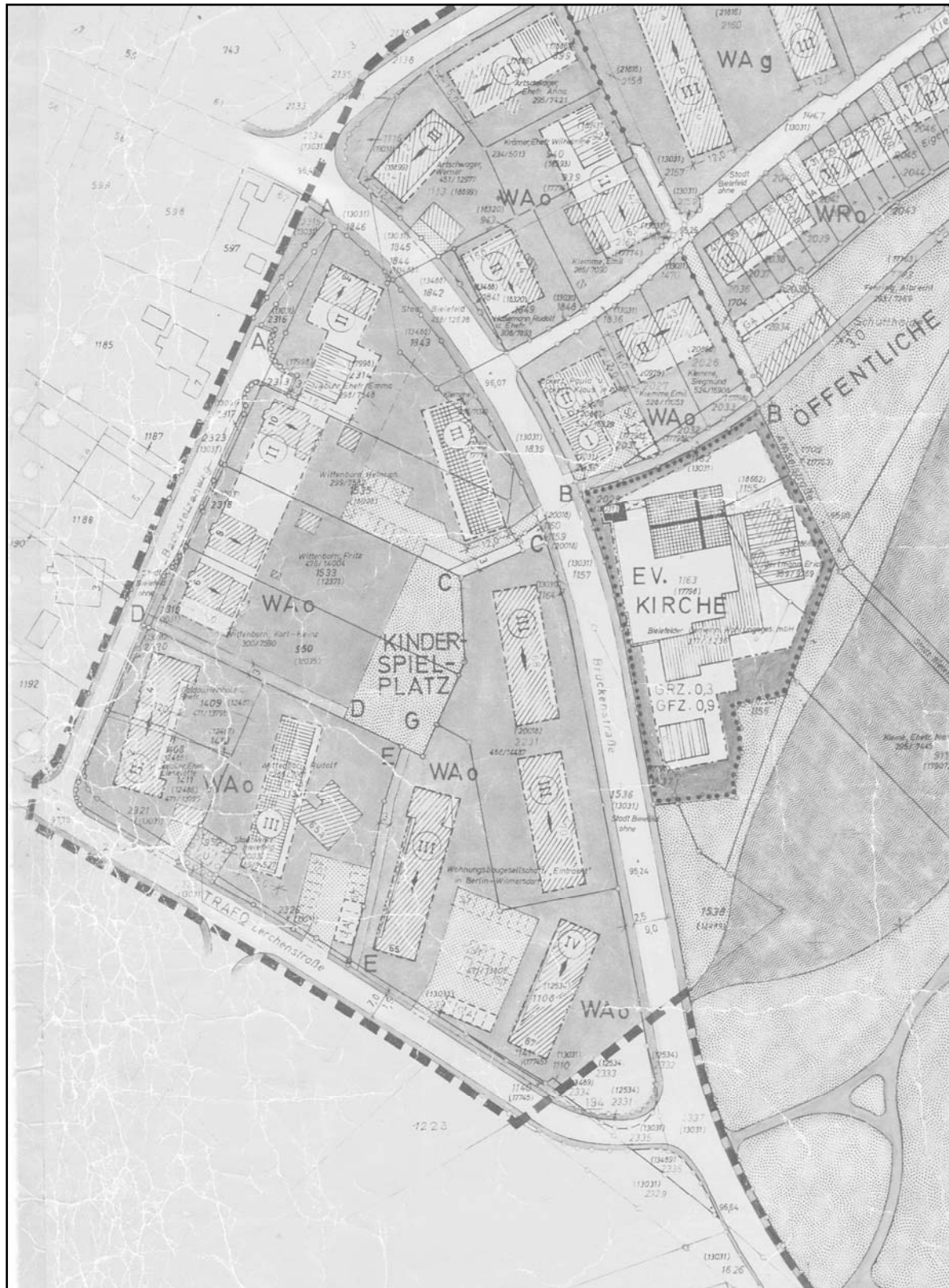
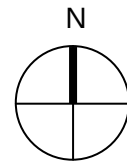
Übersicht der angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne

N



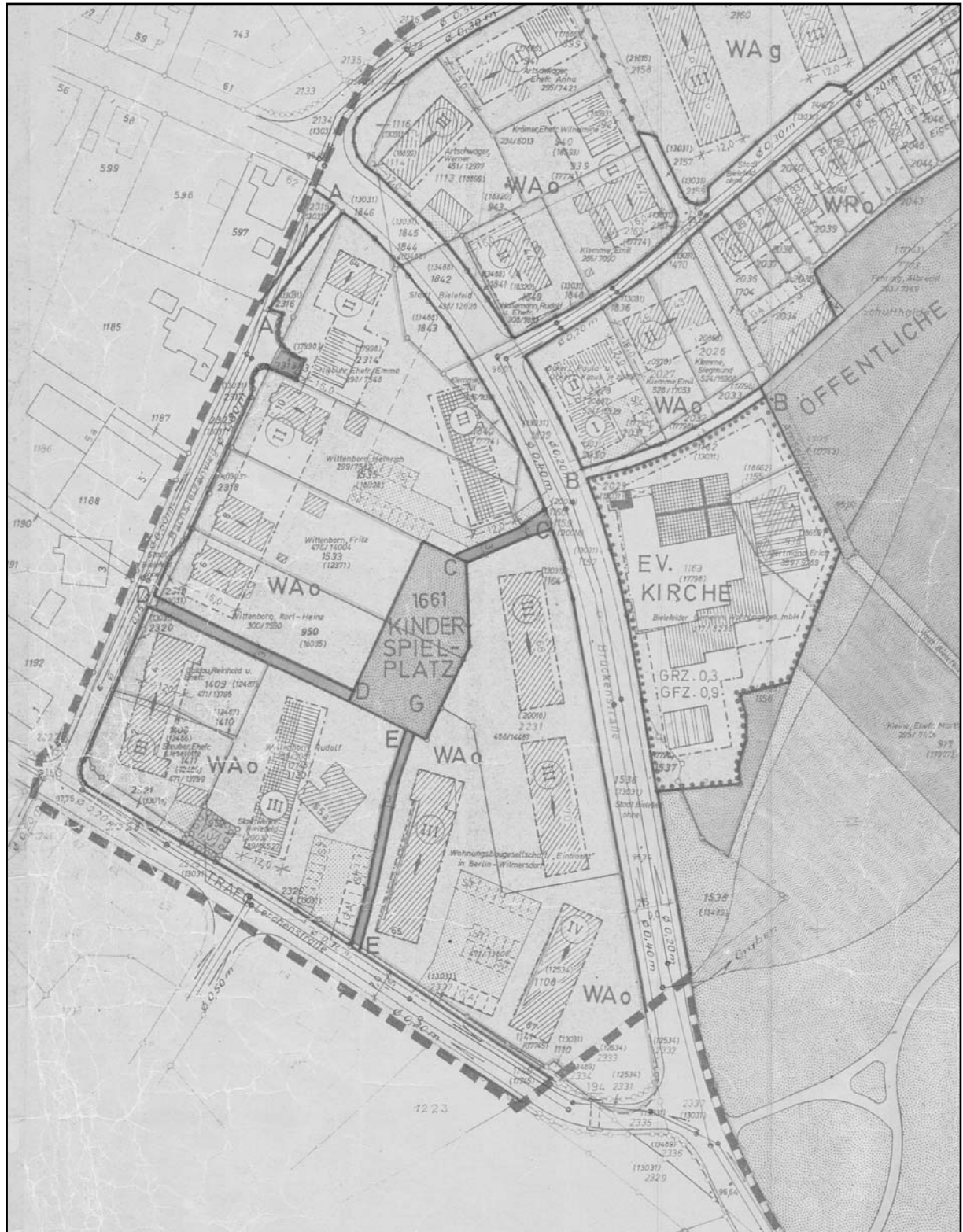
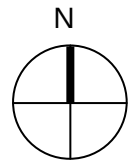
Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan III/3/55.00

Nutzungsplan



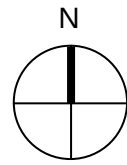
Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan III/3/55.00

Verkehrs- und Grünflächenplan



Bebauungsplan Nr. III/3/55.01 / ohne Maßstab

Bestandsplan



2.Entwurf Gestaltungsplan

III/3/55.01 „Brückenstraße“

(unmaßstäblich)



2.Entwurf Nutzungsplan

III/3/55.01 „Brückenstraße“

(unmaßstäblich)

