

## **Bebauungsplan Nr. II/2/26.02**

### **„Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“**

## **Begründung**

## **Satzung**

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes / Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Belange des Städtebaus</b>	<b>6</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Wohnungen pro Gebäude	7
6.3	Gestalterische Aussagen	8
6.4	Denkmalschutz	9
<b>7</b>	<b>Belange des Verkehrs</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
8.1	Trinkwasser / Löschwasser	9
8.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	10
8.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung / Wärmeversorgung	10
8.4	Entsorgung	11
<b>9</b>	<b>Belange der Umwelt</b>	<b>11</b>
9.1	Umweltprüfung	11
9.2	Artenschutz	11
9.3	Immissionsschutz	12
9.4	Stadtklima	13
9.5	Altablagerungen sowie Bodenschutz	14
<b>10</b>	<b>Belange der sozialen Infrastruktur</b>	<b>14</b>
10.1	Grundschule	14
10.2	Kinderbetreuung	15
10.3	Spielfläche	15
<b>11</b>	<b>Kosten</b>	<b>15</b>

## **1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ liegt innerhalb der Gemarkung Bielefeld, Flur 52 und umfasst die Flurstücke 123, 124, 952, 954, 956, 958, 2196, 2197, 2282, 2294 und 2295.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt und hat eine Größe von rd. 0,91 ha.

Die Bebauungsplanneuaufstellung besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

## **2 Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes / Verfahren**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplan Nr. II/2/26.00 (Gebiet: Beckhausstraße, Niederfeldstraße, Engersche Straße, Schillerstraße, Beckhausstraße, Kleinbahntrasse, Straße Heidegärten), der seit dem 23.05.1964 rechtskräftig ist. Dieser wurde 1966 und 1974 geändert, der nördliche Teilbereich wurde durch den Bebauungsplan Nr. II/2/26.01 „Am Vorwerk“ ersetzt. Es ist die BauNVO 1962 anzuwenden.

Der Bebauungsplan Nr. II/2/26.00 setzt den größten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ als „Mischgebiet“ (MI) fest. Der südliche Teilbereich des Geltungsbereiches ist im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. II/2/26.00 als „Grundstück für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kloster / Schule“ festgesetzt.

Um die bauliche Ausnutzbarkeit auf den Grundstücken zu regeln, wurde sowohl im Mischgebiet als auch auf der Gemeinbedarfsfläche eine überbaubare Fläche festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche im Mischgebiet liegt hinter einem 5 m breiten Vorgartenstreifen und erstreckt sich über die fast gesamte Grundstückstiefe bis zu den östlichen Grundstücksgrenzen in einem Abstand von 3 m. Die Gebäude entlang der Beckhausstraße wurden größtenteils vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.00 errichtet, sodass die Gebäude zum Teil in der nicht überbaubaren Vorgartenfläche errichtet stehen.

Innerhalb der überbaubaren Flächen im Mischgebiet ist die bauliche Ausnutzbarkeit unterschiedlich festgesetzt: Auf dem straßenbegleitenden 12 m tiefen „Baustreifen“ ist eine 3-geschossige Bebauung mit Vordergebäuden zulässig. Auf den rückwärtig liegenden überbaubaren Flächen ist die Errichtung von Anbauten und Nebengebäude zulässig. Gemäß textlicher Festsetzung A 1a Nr. 3 darf bei mehrgeschossigen Anbauten an die rückwärtige Außenwand des Vordergebäudes die Breite des Anbaus über dem Erdgeschoss nicht größer als 1/3 der rückwärtigen Außenwand des Vordergebäudes sein.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Mischgebiet gemäß BauNVO 1962 bei einer Dreigeschossigkeit wie folgt beschränkt: GRZ 0,3; GFZ 0,9. Zudem ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Innerhalb des „Grundstücks für Gemeinbedarf“ ist hinter einem 8 m tiefen Vorgartenbereich eine 31 m tiefe und 12 m breite überbaubare Fläche festgesetzt. Diese Fläche entspricht im Wesentlichen dem vorhandenen Bestandsgebäude. Um das Maß der baulichen Nutzung zu regeln, wurde das Baufenster mit der Festsetzung WA (Allgemeines Wohngebiet) gekennzeichnet. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.00 für Allgemeine Wohngebiete sind hierfür entsprechend anzuwenden.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 wurden in den letzten Jahrzehnten bauliche Veränderungen vorgenommen. So wurde das Gebäu-

de für eine Bank und östlich des ehemaligen Pflegeheimes (das Gebäude an der südlichen Grenze dieses Geltungsbereiches, Beckhausstraße Nr. 132) und der Bank ein Schwimmbad und ein Wohnhaus errichtet. Der Anbau und das Wohnhaus liegen nicht bzw. nicht vollständig innerhalb des Baufensters des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der heutige Betreiber dieser Gebäude plant eine Veränderung der bestehenden baulichen Situation, in dem die hinteren Gebäude abgerissen und ein Neubau errichtet werden soll.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohnheimes für Menschen mit Behinderung mit 24 Einzelzimmern und den entsprechend dazugehörigen Gemeinschaftsräumen, Dienstzimmern für Mitarbeiter etc.

Da die vorgesehene Nutzungsänderung und Neubebauung den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Art der Nutzung (Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kloster / Schule“) sowie in Bezug auf die überbaubare / nicht überbaubare Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich und dem Maß der baulichen Nutzung widerspricht, ist es notwendig, den Bebauungsplan in diesem Bereich zu ändern bzw. einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der den bestehenden bei Rechtsgültigkeit ersetzt.

Die Stadt Bielefeld macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche im Sinne des Standortentwicklungskonzeptes, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch die Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Schaffung von Wohnraum).

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall.

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

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden:

- Die Planung dient unter anderem der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (hier: Fläche im Innenbereich). Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 bzw. 0,6 unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup>.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ wird der Bebauungsplan Nr. II/2/26.00 in dem entsprechenden Teilbereich ersetzt.

**Übersicht zum Verfahrensablauf:**

- 12.09.2013: Aufstellungsbeschluss, Bezirksvertretung Schildesche und  
 17.09.2013: Aufstellungsbeschluss, Stadtentwicklungsausschuss
- 28.10. - 15.11.2013: Vorentwurf: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und  
 05.11.2013: Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- 13.11. - 03.01.2014: Vorentwurf: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
- 03.04.2014: Entwurfsbeschluss, Bezirksvertretung Schildesche und  
 29.04.2014: Entwurfsbeschluss, Stadtentwicklungsausschuss
- 30.05. - 30.06. 2014: Entwurf: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB (Offenlegung)  
 22.05. - 04.07.2014: Entwurf: Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- 20.11.2014: 2. Entwurfsbeschluss, Bezirksvertretung Schildesche und  
 02.12.2014: 2. Entwurfsbeschluss, Stadtentwicklungsausschuss
- 05.01. - 06.02.2015: Entwurf: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB (2. Offenlegung)  
 12.12.2014 - Entwurf: Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen  
 23.01.2015: Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

Infolge der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB und den daraus resultierenden Änderungen des Bebauungsplanes (Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen im MI 2 sowie der Erschließungssituation für das MI 2) war eine erneute Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB erforderlich.

**3 Raumordnung und Landesplanung**

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Zudem erfolgt entlang der Brackweder Straße die Darstellung für Stadtbahn - Bestand. Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen keine Bedenken aus landesplanerischer Sicht.

**4 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt für den Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes im nördlichen Bereich „gemischte Bauflächen“ dar. Für den südlichen Bereich erfolgt die Darstellung „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Jugendeinrichtung“. Die „Gemeinbedarfsfläche“ schließt auch östlich des Geltungsbereiches an, hier mit den Zweckbestimmungen „Schule“ bzw. „kirchliche Einrichtung“.

Entlang der Beckhausstraße ist beidseitig „gemischte Bauflächen“ dargestellt. Zudem erfolgt die Darstellung „Stadtbahn“. Die Stadtbahn verläuft westlich der Beckhausstraße und wird von dort in Richtung Westen auf einer eigenen Trasse verzweigt.

Die „Gemeinbedarfsfläche“ im Süden des Plangebietes soll künftig wohnbaulich (Festsetzung als „Mischgebiet“) genutzt werden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht parzellenscharf und nördlich sowie südlich an die „Gemeinbedarfsfläche“ angrenzend stellt der Flächennutzungsplan „gemischte Baufläche“ dar. Die beabsichtigte Festsetzung des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung („Mischgebiet“) kann damit als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt erachtet werden.

## **5 Situationsbeschreibung**

Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Beckhausstraße innerhalb des Geltungsbereiches ist geprägt durch eine zweigeschossige Wohnbebauung mit geneigten Dächern, einer Vorgartenfläche sowie einer Bebauung im rückwärtigen Bereich, größtenteils mit Garagen und Nebengebäuden. Zudem schließt an das nördlichste Gebäude ein Handwerksbetrieb an. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches wurde das Gebäude einer Bank in eingeschossiger Bauweise errichtet. Mitarbeiterstellplätze befinden sich südlich des Gebäudes, Kundenstellplätze nördlich davon. Eine Umfahrung erfolgt um das Bankgebäude. Das südlichste Gebäude im Geltungsbereich wurde als Wohnhaus errichtet, jedoch in den letzten Jahren als Alten- / Pflegeheim genutzt. Zu dem Pflegeheim gehört ein Anbau auf dem rückwärtigen Grundstück mit einem Schwimmbad. Nördlich des Schwimmbades und östlich des Bankgebäudes schließt ein 1 ½-geschossiges Wohnhaus an, das von dem Innenhof des Gebäudeensembles Pflegeheim / Schwimmbad erschlossen wird. Die Gebäude sind leerstehend, das Grundstück kann durch einen Schotterweg südlich des Pflegeheimes befahren werden, östlich davon befindet sich eine Wiese.

Die Wohnhäuser innerhalb des Plangebietes stehen auf tiefen Grundstücken, die an die Außenbereiche der Schule angrenzen. Den Wohnhäusern im nördlichen Plangebiet ist ein ca. 1,50 m tiefer Vorgarten vorgelagert. Das Bankgebäude und das Pflegeheim im Süden liegen weiter von der Straße zurückgesetzt.

Das weitläufige Grundstück der Marienschule der Ursulinen wird als Schulhof / Außengelände der Schule genutzt. Die Marienschule wurde als drei- bis viergeschossiges Vierseiten-Gebäudeensemble mit einer Kirche an der westlichen Seite des Gebäudekomplexes gebaut. Der Kirchturm der Schule ist von der Beckhausstraße tlw. sichtbar. Südlich des Schulgebäudes grenzt ein Sportplatz mit einer Sporthalle der Schule an. Auf dem Außengelände der Schule stehen große und alte Bäume, in die tlw. Nistkästen gehängt wurden. Das Schulgelände ist eingezäunt.

Südlich des Plangebietes erschließt eine Stichstraße zwei Mehrfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich. Westlich der Beckhausstraße befinden sich drei- bis viergeschossige Wohngebäude, südwestlich des Plangebietes grenzt ein Nahversorger an, der von der Deciusstraße erschlossen wird. In Höhe des Discounters liegt die Straßenbahnhaltestelle „Deciusstraße“ mittig der zwei Bahntrassen der Straßenbahn. Gegenüber der Straßenbahnhaltestelle befindet sich eine Bushaltestelle.

## **6 Belange des Städtebaus**

Die Wohngebäude an der Beckhausstraße wurden bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.00 mit einem ca. 1,50 m tiefen Abstand zum Gehweg errichtet. Das Baufenster wurde jedoch zurückgesetzt, so dass ein 5 m breiter Vorgarten freigehalten wird. Der Bebauungsplan überplant damit den Bestand, die Gebäude liegen somit im nicht überbaubaren Vorgartenbereich.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ soll der heutige Zustand planungsrechtlich gesichert werden. Die vordere Baugrenze im MI 1 wird an die heutige Bebauung angepasst, es wird eine nicht überbaubare Vorgartenfläche von 1,50 m festgesetzt. Das Baufenster im Bebauungsplan Nr. II/2/26.00 erstreckt sich von der Beckhausstraße (Abstand zur

Grundstücksgrenze = 5 m) bis zu der Grundstücksgrenze zur Schule (Abstand zur Grundstücksgrenze = 3 m). Anbauten an das Hauptgebäude sind möglich, es wurden zahlreiche Nebengebäude in eingeschossiger Bauweise bzw. als Anbau rückwärtig an das jeweilige Wohngebäude errichtet. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Wohnbebauung innerhalb eines mindestens 15 m tiefen Baufensters entlang der Straße möglich sein (MI 1).

Für eine Bebauung in zweiter Reihe werden im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches (MI 2) drei Baufenster festgesetzt. Aufgrund des Baumbestandes auf dem benachbarten Grundstück sind das mittlere und südliche Baufenster unterschiedlich weit nach Westen verschoben. Die Erschließung dieser Baufenster soll über drei Erschließungsstiche zwischen den vorhandenen Wohngebäuden erfolgen, die jeweils mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden.

Das Schwimmbad und das angrenzende Wohngebäude in der zweiten Baureihe der Beckhausstraße hinter dem Gebäude der Bank (MI 3) sollen abgerissen werden. An dieser Stelle ist ein Neubau geplant. Vorgesehen ist ein zweigeschossiges Gebäude, das im Gegensatz zum Bestand nicht an das vorhandene Gebäude an der Beckhausstraße angebaut, sondern mit ausreichendem Abstand für eine Durchlässigkeit für Pkw und Rettungsfahrzeuge errichtet werden soll. Das Gebäude wird als Wohnheim für Menschen mit Behinderung errichtet. Für die Flurstücke des Bankgebäudes, des zukünftigen Wohnheimes und des ehemaligen Pflegeheimes wird ein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt.

In dem Bebauungsplan Nr. II/2/26.02 soll für das gesamte Plangebiet Mischgebiet festgesetzt werden, auch für das einzelne Wohngebäude (ehemaliges Pflegeheim) sowie die östlich daran anschließenden Flurstücke, welche im Bebauungsplan Nr. II/2/26.00 als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt sind. Diese Festsetzung erfolgt auch aus dem Grund, da für die Flurstücke nördlich und südlich des Plangebietes ebenfalls Mischgebiet festgesetzt ist. Aufgrund der Festsetzung unterschiedlicher Nutzungsmaße erfolgt einer Nummerierung der Mischgebiete (MI 1, MI 2, MI 3). Siehe hierzu Pkt. 6.2.

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

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Festsetzung „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO.

Danach sind im MI 1, MI 2 und MI 3 die Nutzungen

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

allgemein zulässig.

Unzulässig sind im MI 1, MI 2 und MI 3 gemäß §§ 1 (5) und 1 (6) BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Wohnungen pro Gebäude

Zur Differenzierung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Höhe baulicher Anlagen und zur Zahl der Wohnungen wird das Mischgebiet in die Teilbereiche MI 1

(straßenbegleitender Bereich entlang der Beckhausstraße), MI 2 (rückwärtiger Bereich im Nordosten) und MI 3 (rückwärtiger Bereich im Südosten) gegliedert.

Im MI 1 sollen maximal dreigeschossige Gebäude in offener Bauweise mit einer Höhe von maximal 11,00 m zulässig sein. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll in diesem Bereich 0,6 und die Geschossflächenzahl 1,2 betragen. Diese Werte entsprechen den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete.

Im MI 2 sollen die bauliche Ausnutzbarkeit und die zulässige Gebäudekubatur und damit auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geringer ausfallen. Die Gebäudehöhe soll in diesem Bereich auf maximal 9,00 m reduziert werden, bei einer reduzierten Geschossigkeit von höchstens II Vollgeschossen und der Konkretisierung der offenen Bauweise bzgl. einer ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern. Die GRZ soll in diesem Bereich 0,4 und die GFZ 0,8 betragen. Die Vorgaben des § 17 BauNVO werden damit in diesem Bereich ebenfalls eingehalten. Im MI 2 sollen je Gebäude nur drei Wohnungen zulässig sein. Das Ziel einer solchen Beschränkung der Wohneinheiten ist eine maßvolle Nachverdichtung und eine damit verbundene Begrenzung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken.

Im MI 3 sollen zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m zulässig sein. Die GRZ soll 0,6 und die GFZ 1,2 betragen. Diese Werte entsprechen den Vorgaben des § 17 BauNVO.

Staffelgeschosse sollen im Baufenster entlang der Beckhausstraße (MI 1) nur bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden und bei den rückwärtigen Baufenstern (MI 2 und MI 3) nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig sein. Mit dieser Festsetzung soll ausgeschlossen werden, dass bei einer dreigeschossigen Bebauung ein viertes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden darf, da dieses sich städtebaulich nicht einfügt. Analog gilt dies für die zweigeschossige Bebauung für die rückwärtigen Baufenster.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen soll sowohl für die vordere als auch die hintere Baureihe die Oberfläche der fertiggestellten Fahrbahndecke der angrenzenden vorhandenen erschließenden Verkehrsfläche (Beckhausstraße) festgesetzt werden. Obwohl die Einmessung des Plangebietes in der Topographie einen Anstieg von Westen nach Osten um etwa 2 m zeigt, soll für beide Bereiche dieser Bezug zur Beckhausstraße hergestellt werden, um das städtebauliche Ziel niedrigerer Gebäude im rückwärtigen Bereich zu erreichen. In Verbindung mit der differenzierten Festsetzung der maximalen Anzahl an Vollgeschossen kann folglich erreicht werden, dass die rückwärtigen Bereiche hinsichtlich der Gebäudekubatur geringer ausfallen und die Nachverdichtung in einem verträglichen Maß erfolgen kann. Hinweis: Siehe hierzu die Systemskizzen in *Anlage B, Punkt 2.3, Seite B 13*.

Mit Ausnahme des Vorgartenbereiches im MI 1 können die festgesetzten Baugrenzen im MI 1, MI 2 und MI 3 für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche und/oder Terrassen um jeweils maximal 1,50 m überschritten werden. Die Überschreitung ist insgesamt auf maximal 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Der Ausschluss einer Überschreitung der Baugrenze am Vorgartenbereich des MI 1 soll vorgenommen werden, um die von der Straße aus wahrnehmbare Gebäudeflucht nicht in den ohnehin relativ schmalen Vorgartenbereich auskragen zu lassen.

### **6.3 Gestalterische Aussagen**

Baugestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW werden nicht getroffen. Aufgrund der Heterogenität der Dachformen in dem überwiegend bebauten Bereich (im Norden des Plangebietes bestehen geneigte Dächer mit unterschiedlichen Dachneigungen und im südlichen Bereich - bis auf das südliche Gebäude des ehemaligen

Pflegeheimes - ist eine Flachdachbebauung vorhanden bzw. vorgesehen) wird ein städtebauliches Erfordernis zur Regelung der Dachgestaltung nicht gesehen. Eine individuelle Gestaltung soll weiterhin möglich sein.

#### **6.4 Denkmalschutz**

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

### **7 Belange des Verkehrs**

Das Plangebiet wird über die Beckhausstraße verkehrlich erschlossen.

Die Erschließung der Bebauung im MI 2 soll über drei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) gesichert werden.

Das Wohnheim für Menschen mit Behinderung wird über das Grundstück des bestehenden vorderen Gebäudes erschlossen und ebenfalls mit einem GFL gesichert.

Die Beckhausstraße ist einseitig mit einem Gehweg bebaut. Belange des Rad- und Fußverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen.

#### Öffentlicher Nahverkehr

Die Schienen der Straßenbahn befinden sich auf einer eigenständigen Trasse westlich der Beckhausstraße. Das Gebiet wird durch die Haltestelle Deciusstraße der Straßenbahnlinie 1 (Schildesche - Hauptbahnhof - Jahnplatz - Bethel - Brackwede – Senne) werktags überwiegend im 10-Min-Takt erschlossen. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe die Bushaltestelle Deciusstraße der Linie 31 (Deciusstraße - Schildesche - Babenhausen Süd - Universität). Diese Linie bietet werktags überwiegend Fahrten im 20-Minuten-Takt an und stellt Verknüpfungen zu weiteren Bus- und Stadtbahnlinien her. In den Nächten von Freitag auf Samstag, von Samstag auf Sonntag und vor Feiertagen werden die Haltestellen Deciusstraße und Sieboldstraße von der Nachtbuslinie N3 (Jahnplatz - Schildesche – Brake) bedient.

#### Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für das Wohnheim sowie das vorgelagerte Wohngebäude können im hinteren Bereich des Grundstückes sowie im Bereich des gemeinsamen Innenhofes nachgewiesen werden.

Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und oberirdischen Garagen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, sofern ein räumlich-baulicher Zusammenhang zum Hauptbaukörper gegeben ist.

Für die Errichtung von Tiefgaragen ist im MI 1 eine Überschreitung der hinteren (östlichen) Baugrenze und im MI 2 eine Überschreitung der vorderen (westlichen) Baugrenze zulässig, wenn die Unterbauung vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegt. Zudem ist zum Zwecke der Errichtung von Tiefgaragen im MI 1 und MI 3 eine Überschreitung der festgesetzten GRZ auf bis 0,8 zulässig.

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

#### **8.1 Trinkwasser / Löschwasser**

Das Plangebiet kann nach heutigem Kenntnisstand an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen werden. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes in der Beckhausstraße.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

## **8.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Entwässerung des Plangebietes sowie des Umfeldes erfolgt im Trennsystem.

### Schmutzwasser

Das Schmutzwasser der geplanten Bebauung kann über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Beckhausstraße abgeleitet werden. Das Plangebiet befindet sich im Entwässerungsgebiet 4.14 Schildesche. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage „Brake“ zugeleitet.

### 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.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet.

Die Bebauung entlang der Beckhausstraße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 3/85. Für die Einleitung in den Sudbrackbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 31.12.2020. Die geplante Bebauung wurde hierin bereits berücksichtigt.

Die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse sind nicht geeignet, das Niederschlagswasser vollständig zu versickern. Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll daher ebenfalls über die vorhandene öffentliche Regenwasserkanalisation in der Beckhausstraße ortsnah in den Sudbrackbach eingeleitet werden.

Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Die Kellerfenster und Kellerschächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser zu schützen. Ein oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser in die Kellerschächte ist - wenn möglich - zu verhindern. Dem Anschluss einer Ablaufleitung von den Kellerlichtschächten in die öffentliche Regenwasserkanalisation kann im Einzelfall auf Antrag zugestimmt werden.

## **8.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung / Wärmeversorgung**

Das Plangebiet kann mit Elektrizität und Gas versorgt werden.

Das Energiekonzept 2020 der Stadt Bielefeld wurde zugunsten einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung mit Elektrizität und Wärme für die Stadt Bielefeld aufgestellt. Die Planung berücksichtigt das „Energiekonzept 2020“ der Stadtwerke Bielefeld GmbH.

Das Konzept sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld“ u.a. nachfolgende Schwerpunktziele vor:

- Senkung des Kohlendioxid-Ausstoßes für Bielefeld,
- Erreichen einer hohen Kraft-Wärme-Kopplungs-(KWK)-Quote für Bielefeld bis 2020,
- Ausbau der dezentralen KWK-Stromerzeugung.

Mit dem zertifizierten, günstigen „Primärenergiefaktor“ der Fernwärme in Bielefeld können die hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnung problemlos erfüllt werden. Zur Erzeugung von 1 kWh Nutzwärme im Haus wird rechnerisch lediglich 0,105 kWh Primärenergie bei Nutzung der Bielefelder Fernwärme aufgewendet. Da die Fernwärme zu über 96 % in umweltfreundlicher und hocheffizienter Kraft-Wärme-Koppelung erzeugt wird, ist sie im EEWärmeG den regenerativen Energien als Versorgung gleichgestellt und als gültige Ersatzmaßnahme anerkannt.

Zur Erreichung der ehrgeizigen Klimaziele ist daher insbesondere ein Ausbau der klimafreundlichen und ressourcenschonenden Fernwärme notwendig, d.h.:

- Verdichtungen im bestehenden Fernwärmegebiet,
- Fernwärmeausbaumaßnahmen,
- Nahwärmekonzepte wie
  - Nahwärmeinseln,
  - Objekt-Blockheizkraftwerk (BHKW), d.h. Versorgung eines/mehrerer benachbarter, größerer Gebäude,
  - Mikro-Blockheizkraftwerk (BHKW), d.h. Versorgung einzelner Ein- bis Zweifamilienhäuser.

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Fernwärmeleitungen. Für die geplante Bebauung bietet sich zur Standard-Wärmeversorgung eine Wärme- und Stromversorgung durch eine Mini-BHKW- oder Micro-BHKW-Lösung an.

#### **8.4 Entsorgung**

Das Plangebiet kann an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden.

### **9 Belange der Umwelt**

#### **9.1 Umweltprüfung**

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Gebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

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

#### **9.2 Artenschutz**

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch vorhandene Bebauung / Versiegelung bzw. unmittelbar angrenzende Bebauung und Verkehrswege geprägt.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen innerhalb des Plangebietes keine große Bedeutung.

Diese Strukturen werden nur von häufig vorkommenden Tierarten genutzt, die als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.  
Ein Vorkommen von Amphibien ist wegen des Fehlens von Laichhabitaten auszuschließen.

Zur Beurteilung der Lebensräume für planungsrelevante Arten wurde von NZO GmbH, Bielefeld, Februar 2014 eine „Beurteilung von Bäumen im Hinblick auf die Eignung als Lebensraum für planungsrelevante Arten“ erstellt. Das Ergebnis der Untersuchung ist, dass kein Baumstandort eine Baumhöhle aufweist, die ein Quartier für Fledermäuse bietet. Die vorhandenen Bäume auf den nördlichen, privaten Grundstücken weisen eine geringe bis mittlere Wertigkeit auf. Damit können die Bäume nach Bedarf gefällt werden. Teilweise können die Bäume auch erhalten bleiben und rückgeschnitten werden. Im südlichen Bau- fenster ist ein Baum von der Planung betroffen und muss im Rahmen der Bauarbeiten gefällt werden. Zwei weitere Bäume können durch Rückschnitt erhalten bleiben.

Wenn die Gehölze im Zuge der Bauarbeiten beseitigt werden, werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ausgelöst. Eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ist nicht erforderlich. Das zeitnahe Fällen dieser Bäume ist aus Sicht des strengen Naturschutzes somit unproblematisch.

Im Zusammenhang mit der Bebauung kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen würden.

### 9.3 Immissionsschutz

#### Gewerbelärm

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch nicht störende Nutzungen geprägt. Immissionen durch Gewerbebetriebe liegen nicht vor.

Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Mischgebietes allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten. Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus. Vielmehr wird durch die wohnbezogene Nachnutzung eine geeignete Ergänzung zu den benachbarten Nutzungen geschaffen.

#### Straßenverkehrslärm

Lt. Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) erreichen die Immissionspegel im Nahbereich der Beckhausstraße (1. Baureihe, Bestand) > 75 - < 80 dB(A) tags und > 65 - < 70 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte 60/50 dB(A) tags/nachts für MI gemäß DIN 18005 werden deutlich überschritten. Die Lärmbelastung überschreitet die Lärmsanierungsschwelle („enteignungs-gleicher Eingriff“) 70/60 dB(A) tags/nachts.

Rückwärtig (2. Baureihe, Neuplanung) erreichen die Immissionspegel überwiegend > 55 - < 60 dB(A) tags und > 45 - < 50 dB(A) nachts, partiell im nördlichen Plangebiet > 50 - < 55 dB(A) nachts. Die vorgenannten Orientierungswerte werden überwiegend eingehalten, im Norden des Planbereiches überschritten. Die Lärmbelastung ist demzufolge nachts nicht mehr für ein Mischgebiet typisch.

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

Die Gebäude an der Beckhausstraße genießen Bestandsschutz, ein Abrücken der Bebauung ist an dieser Stelle nicht möglich.

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

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aufgrund der räumlichen Nähe aus. Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz sind nicht möglich.

c) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden passiven Schutzmaßnahmen im Falle ausbleibender bzw. nicht genügender aktiver Schutzmaßnahmen  
Da die Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm aktuell und auch künftig (Prognose 2025) im Straßennahbereich tags und nachts sehr hoch und rückwärtig erhöht sein wird, werden zum Lärmschutz folgende Festsetzungen getroffen:

Für die bestehenden Wohnnutzungen in der 1. Baureihe wird eine textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz in den Festsetzungskatalog aufgenommen:

„Die bestehenden Gebäude Beckhausstraße Nr. 132 bis 146 sind im Rahmen von Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen im MI durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 35 dB(A), in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros, Gaststätten und Läden 50 dB(A) nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.“

Für die Neuplanungen in der 2. Baureihe wird eine lärmabgewandte Grundrissorientierung für schutzwürdige Wohn- und Schlafräume empfohlen:

„Bei Neubau, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbau vorhandener Gebäude mit wesentlicher Grundrissumgestaltung sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sind zur lärmabgewandten Seite anzuordnen.“

#### Sportplatzlärm

Der Sportplatz und die Sporthalle östlich des Geltungsbereiches werden nur für Schulzwecke genutzt, eine Nutzung von Sportvereinen findet nicht statt. Eine Nutzung nach 18 Uhr wird somit (außer für seltene Ereignisse im Jahr (<10 Tage/Jahr) z.B. für schulinternes Training in der Abiturzeit auch ausnahmsweise am Wochenende) ausgeschlossen.

## **9.4 Stadtklima**

### Klimaempfindlichkeit und Belüftungssituation

Das Plangebiet bildet ein gering klimaempfindliches Stadtrand-Klimatop außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsgebiete. Aufgrund der offenen Bauweise im Bestand (1. Baureihe) entlang der Beckhausstraße sowie der aufgelockerten rückwärtigen Baukörperstruktur mit höherem Grünflächenanteil ist die Belüftung durch den übergeordneten Wind aus Südwesten und Osten innerhalb des Planbereiches gewährleistet und günstig. Zudem ist wegen der bestehenden Grünflächen die bodennahe Belüftung insbesondere im östlichen Plangebiet gegeben. Daher ist die mikro- und bioklimatische Situation insgesamt noch ausgewogen.

Auswirkungen des Planvorhabens auf die stadt- und mikroklimatische Situation sind nicht von Relevanz.

### Solarenergie

Für die drei Einzelhäuser im nordöstlichen Plangebiet (MI 2) liegen unter Berücksichtigung von Topographie, Baukörperstellung, Dachform und Kompaktheit günstige Voraussetzungen zur Solarenergienutzung vor. Berücksichtigt wurden dabei die Verschattungswirkungen und die südöstlich angrenzenden Gehölzbestände, indem die Baugrenzen entsprechend abgerückt werden. Die Mindestbesonnungsanforderungen gem. DIN 5034-1 werden voraussichtlich innerhalb des Plangebietes eingehalten. Hinweis: Bei geneigten Dächern (im Gegensatz zu Flachdächern) werden von der schattenwerfenden Kante (Dachfirst) zur Solarfassade hin höhere Solarverluste (bis zu 32 %) bewirkt, als bei einer Variante mit Flachdächern, bei denen Solarverluste von bis zu 20 % erzielt werden.

Wie in Punkt 6.3 *Gestalterische Aussagen* beschrieben, sollen dennoch weder Festsetzungen zur Dachform noch zur Ausrichtung baulicher Anlagen getroffen werden. Dieses, da einerseits aufgrund des heterogenen Bestandes keine einheitliche Vorprägung des Plangebietes gegeben ist. Andererseits soll der gestalterische Freiraum für die Bauherren nicht eingeschränkt werden. Der Verzicht auf diese „solarenergetischen Festsetzungen“ wird als vertretbar erachtet, da die Planung einen Beitrag zur städtebaulichen Nachverdichtung leistet, wodurch eine effizientere Nutzung vorhandener Stadt- und Infrastrukturen ermöglicht wird. Die Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile stellt ohnehin einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz dar.

Der effektiven, verdichteten Nutzung der Baugebietsflächen wird gegenüber dem Belang der optimalen Nutzung von Solarenergie ein Vorrang eingeräumt.

### Luftreinhaltung

Unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastungszahlen (Analyse 2013 und Prognose 2015) sowie den günstigen Luftaustauschbedingungen ist von keiner grenzwertüberschreitenden Immissionsbelastung im Geltungsbereich auszugehen. Da mit der Neuaufstellung lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung in der 2. Baureihe geschaffen werden, hierdurch die Belüftungssituation entlang der westlich angrenzenden Beckhausstraße unverändert bleibt und zudem keine wesentliche Zunahme der verkehrsbedingten Immissionsbelastung durch die vier Neubauten zu erwarten sind, ist auch weiterhin von der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäß 39. BImSchV auszugehen. Weitreichende Planungsanforderungen ergeben sich daher nicht.

## **9.5 Altablagerungen sowie Bodenschutz**

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

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes tlw. nicht auszuschließen. Eine entsprechende Karte ist den textlichen Festsetzungen beigelegt (siehe Anlage B, Seite B 19). Eine Prüfung hat im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen in Teilbereichen des Plangebietes zu erfolgen.

Mit der Planung ist eine Wohnbebauung eines mindergenutzten / leerstehenden Gebäudes sowie eine Nachverdichtung in zweiter Reihe auf den nördlichen Grundstücken vorgesehen. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen. Die Bodenversiegelung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl auf das notwendige Maß der geplanten Wohnbebauung beschränkt.

## **10 Belange der sozialen Infrastruktur**

### **10.1 Grundschule**

Das zu überplanende Gebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Stiftsschule. Bei dieser Schule handelt es sich um eine zweizügige Einrichtung, die im Schuljahr 2013/2014

228 Schüler in 9 Klassen unterrichtet. Insgesamt stehen in dem Gebäude neun Klassen- sowie drei Mehrzweckräume zur Verfügung, die für die heutigen Schülerzahlen als gerade noch ausreichend anzusehen sind.

Aufgrund der geringen Zahl an zusätzlichen Wohneinheiten ergibt sich in der Schulentwicklungsplanung keine Veränderung gegenüber dem aktuellen Zustand. Aufgrund der heutigen Kinderzahl in den Geburtenjahrgängen 2007/08 bis 2011/12 sowie der Anzahl zusätzlich zu errichtender Wohneinheiten im Einzugsbereich der Schule wird eine Steigerung auf rd. 238 Schülerinnen und Schüler im Schuljahr 2018/19 prognostiziert. Diese Kinder verteilen sich nach heutiger Prognose auf elf Klassen. Dadurch stößt die Schule bezüglich der räumlichen Situation an ihre Grenzen. Unter Umständen ergibt sich die Notwendigkeit zusätzliche Räume zu schaffen bzw. bereitzustellen.

### **10.2 Kinderbetreuung**

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Bestand der Wohnhäuser erhalten bleibt und nur eine geringfügige Nachverdichtung (in zweiter Baureihe) ermöglicht wird sowie Wohnraum für Menschen mit Behinderung geschaffen werden soll, ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bedarf für die Kinderbetreuung.

### **10.3 Spielfläche**

Ein Mehrbedarf an Spielfläche wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

## **11 Kosten**

Die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung zur Überplanung eines leerstehenden Gebäudekomplexes im südlichen Plangebiet. Der Bebauungsplan ist durch ein Planungsbüro erarbeitet worden. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor. Kosten für die Stadt Bielefeld ergeben sich aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nicht.

Bielefeld, im März 2015