

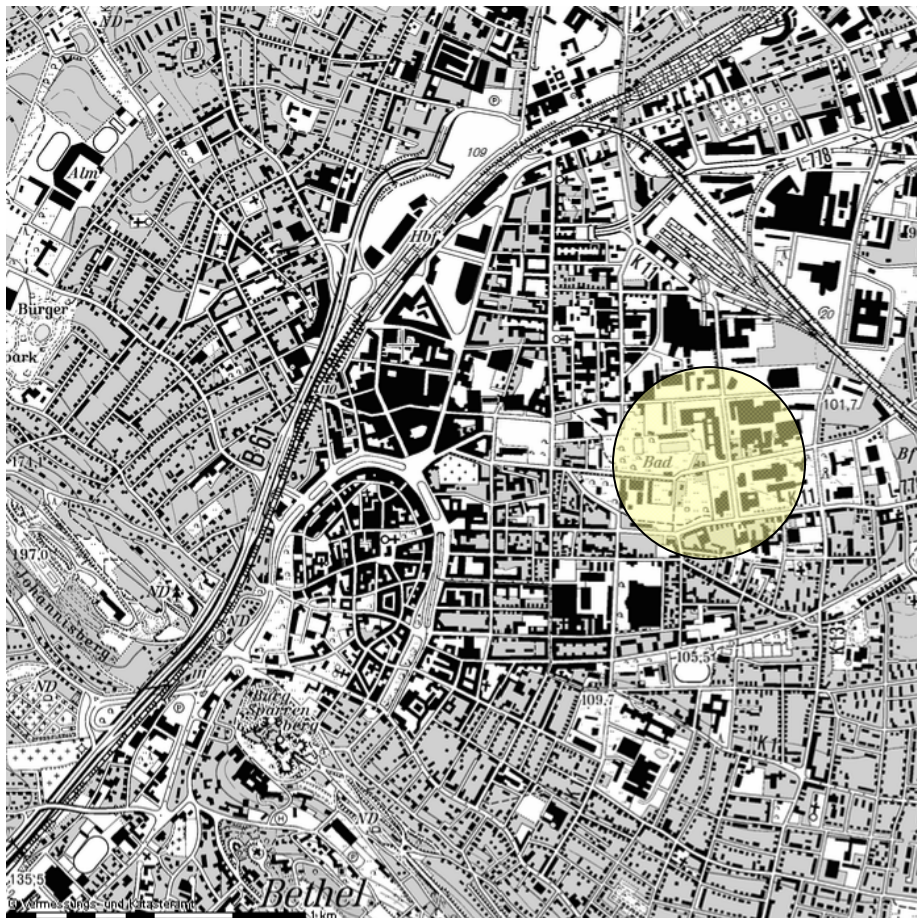
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

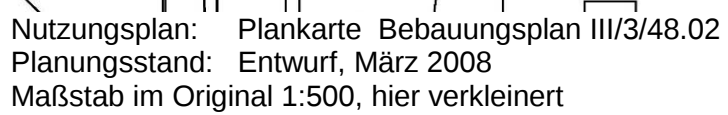
Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. III/3/48.02 „Am Wiesenbad“

Anlage 1

Bebauungsplan - Entwurf
Nutzungsplan
Abwägung der Stellungnahmen
Änderungsvorschläge der Verwaltung



Übersichtsplan (topographische Karte)
Bauamt, 600.4



Planungsstand: Entwurf, März 2008

Maßstab im Original 1:500, hier verkleinert

Stellungnahmen zur Offenlage des Bebauungsplanes Nr. III/3/48.02 "Am Wiesenbad"

Es wird von	lfd. Nr.	zu Festsetzungen gem. § 9 BauGB Folgendes vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
Stadtwerke Bielefeld	1.1	Es wird angeregt, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Wesentlichen Planbereich mit einer Breite von 12.50 m zugunsten der Stadtwerke Bielefeld festzusetzen	Die Leitungstrassen waren zum Zeitpunkt der Entwurfs-Erstellung noch nicht bekannt. Die Stellungnahme wird <u>berücksichtigt</u> .
	1.2	Es wird angeregt, eine unterirdische 110.000 Volt-Hochspannungsleitung als Führung von Versorgungsleitungen darzustellen.	siehe lfd. Nr. 1.1 Die Stellungnahme wird <u>berücksichtigt</u> .
	1.3	Es wird angeregt, die textlichen Festsetzungen um einen Hinweis auf das DVGW-Regelwerk (Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen) zu ergänzen.	Der Hinweis wird aufgenommen Die Stellungnahme wird <u>berücksichtigt</u> .
moBiel	2	Die nächstgelegene Haltestelle des schienengebundenen ÖPNV am Jahnplatz liegt nicht, wie in der Begründung dargelegt, in 600 m Entfernung, sondern in 800 m Entfernung. Eine Bedeutung für die Erschließung des Baugebietes besteht daher nicht.	Die Aussage in der Begründung wird entsprechend korrigiert. Die Stellungnahme wird <u>berücksichtigt</u> .
Polizeipräsidium Bielefeld	3.1	Es wird angeregt, in den Bebauungsplan zusätzliche Festsetzungen zur Art und Höhe von Bepflanzungen - insbesondere zu Einfriedungen entlang der Fuß- und Radwegeverbindungen - aufzunehmen, um eine möglichst gute soziale Kontrolle zu gewährleisten und damit einen Beitrag zur Prävention von Straftaten zu leisten. Ziel hierbei ist es, zu dichte Bepflanzungen (Versteckmöglichkeiten) zu vermeiden und somit die Übersichtlichkeit zu erhöhen.	Durch den Bebauungsplan wird die Nutzung einer bisherigen Grünfläche auch zu Wohnzwecken vorbereitet. Hierdurch wird sich die soziale Kontrolle, die aufgrund der umgebenden Nutzungen wie z. B. Agentur für Arbeit und Fachhochschule bedingt bisher nur tagsüber gegeben war, auch in die Abend- und Nachtstunden ausweiten. Die Zulassung von Zaunsystemen könnte, aufgrund des in den Wohnbereichen einhergehen, hierdurch bedingten subjektiven Erhöhung des Sicherheitsgefühls zu einer geringeren sozialen Kontrolle im

		Ebenso soll die Zulassung von anderen Einfriedungen bzw. Zaunsystemen geprüft werden.	Umfeld führen.
	3.2	Die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter bzw. Großmüllbehälter darf die Einsehbarkeit der angrenzenden Nutzungen nicht beeinträchtigen. Ebenso darf die Einsehbarkeit der Standplätze nicht durch Abschirmungen beeinträchtigt werden.	Die Stellungnahme wird nicht <u>berücksichtigt</u>. Aufgrund der Größe des Baugrundstücks können die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter nur in direkter Nähe zu den zulässigen Wohnnutzungen befinden. Hierdurch wird eine ausreichende soziale Kontrolle gewährleistet sein, so dass keine Einschränkungen der Abschirmungen notwendig sind.
	3.3	Der Parkplatz kann aufgrund fehlender Nutzungsvielfalt im Nahbereich, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, Unsicherheitsgefühle auslösen.	Die Stellungnahme wird nicht <u>berücksichtigt</u>. Durch die Zulässigkeit von benachbarten Wohnnutzungen im Bebauungsplangebiet und die teilweise Nutzung der Gesamt-Stellplatzanlage für die Wohnnutzung wird die soziale Kontrolle des Parkplatzes als ausreichend angesehen.
	3.4	Es wird angeregt, die Gestaltung von Tiefgaragen nach neuesten Erkenntnissen auszuführen und sicherzustellen, dass Unbefugte keinen Zutritt erlangen (Montage eines gesicherten Torsystems etc.). Ziel ist es, aus kriminalpräventiver Sicht Angsträume und Tatgelegenheitsstrukturen zu minimieren.	Die Stellungnahme wird nicht <u>berücksichtigt</u>. Der Bebauungsplan regelt die generelle Zulässigkeit von Tiefgaragen, nicht aber deren Ausführung. Diesbezüglich kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf die Probleme hingewiesen werden, um eine sinnvolle Lösung zu erreichen. Die Stellungnahme ist bezogen auf das Bebauungsplan-Verfahren <u>gegenstandslos</u>.

Änderungsvorschläge der Verwaltung

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der Offenlage ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplanentwurf die unten aufgeführten sowie einige redaktionelle Änderungen.

Nutzungsplan

Fuß- und Radwege

Die bisher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Fuß- und Radwege werden als Bestandteil der öffentlichen Grünfläche dargestellt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im westlichen Planbereich wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten des Umweltbetriebes und der Stadtwerke festgesetzt (GFL₁).

Das Gehrecht innerhalb des Mischgebietes wird um ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten eines Privatkanals des Wiesenbades erweitert (GFL₂).

Leitungstrassen

Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches wird die Festsetzung der Führung von vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanälen erweitert und um eine unterirdische Elektro-Leitung ergänzt.

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ziffer 1 wird vor dem Hintergrund der bereits zum Entwurf erfolgten Beschlüsse zur Zulässigkeit von Nutzungen redaktionell geändert.

Grünflächen

Ziffer 6 wird bezüglich der Erstellung der Stellplatzanlage aus versicherungsfähigen Materialien konkretisiert.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Bereits unter Nutzungsplan/Geh-, Fahr- und Leitungsrechte genannten Erweiterungen und Ergänzungen werden auch in den textlichen Festsetzungen dargestellt.

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.

Ziffer 8 wird unter den Aufzählungspunkten aktiver Lärmschutz, bauliche Lärmschutzvorkehrungen und lärmabgewandte Grundrissorientierung differenziert und klargestellt.

Flächen für das Anpflanzen sowie die Binden für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ziffer 9.1 - Um die nachhaltige Sicherung der Gehölze zu gewährleisten, sind die Vitalität der Bäume beeinträchtigende Maßnahmen untersagt.

Ziffer 9.2 - Die Standortbedingungen der Stellplatzanlage wird durch ergänzende Festsetzungen konkretisiert.

Örtliche Bauvorschriften

Ziffer 10.1.1.2 Dacheindeckung - Der Ausdruck Sonnenkollektoren wird in Kollektorflächen für solare Energiegewinnung geändert. Die Dacheindeckung bei nebeneinander stehenden Gebäuden soll nicht nur einheitlich sondern identisch sein. Die maximal zulässige Höhe der Kollektoren wird konkretisiert.

Hinweise

Die Hinweise werden um Aussagen zur Bombenblindgängern, Ver- und Entsorgungsleitungen, Regenwasserversickerung und Privatkanal ergänzt.

Begründung

Die vorabgenannten redaktionellen Änderungen, Konkretisierungen, Erweiterungen und Ergänzungen des Nutzungsplanes, der textlichen Festsetzung und Hinweise werden entsprechend in der Begründung berücksichtigt.