

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

Neuaufstellung

**Bebauungsplan Nr. II/1/26.01
„Wohnen an der Graf-von-Galen-Straße“**

SATZUNG

Teil A 2

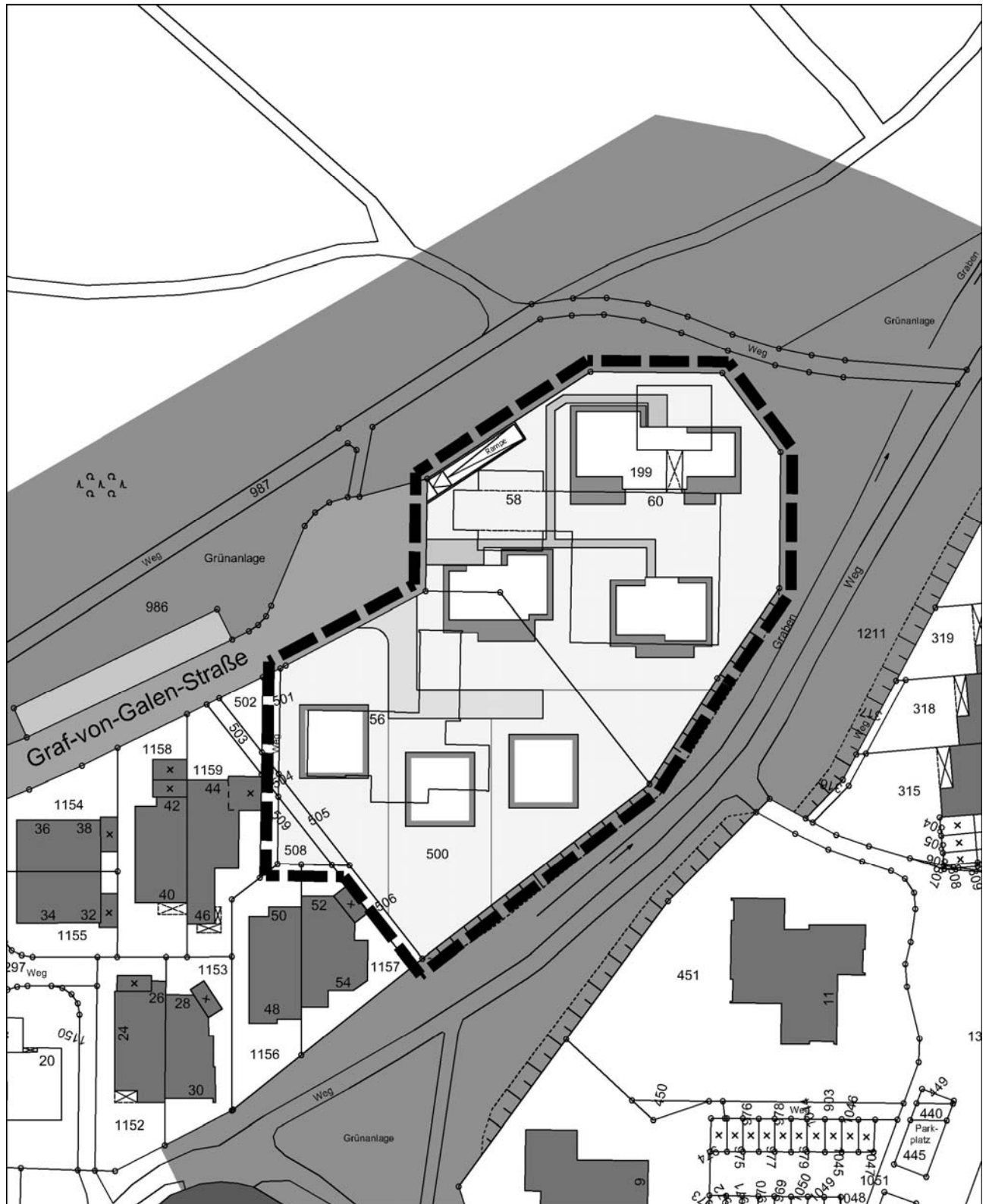
**Bebauungsplan-Entwurf: Gestaltungsplan
(Stand: Öffentliche Auslegung)**

**Bebauungsplan-Entwurf: Nutzungsplan
(Stand: Öffentliche Auslegung)**

**Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der
Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Öffentliche Ausle-
gung - und aus der Beteiligung der Behörden sowie der
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2)
BauGB**

Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

Bebauungsplan-Entwurf: Gestaltungsplan - ohne Maßstab





3

Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung - und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 17. März 2009 beschlossen, für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/26.01 „Wohnen an der Graf-von-Galen-Straße“ die öffentliche Auslegung des Planentwurfes durchzuführen.

Dieser Beschluss ist am 28. März 2009 gemäß §§ 1 (8) und 2 (1) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 14. April 2009 bis einschließlich 15. Mai 2009.

Von der Öffentlichkeit / von Bürgerinnen und Bürgern sind keine Stellungnahmen vorgetragen worden.

Von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen vorgetragen worden, die wie folgt nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet werden:

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Lfd. Nr. 1 Stadtwerke Bielefeld GmbH	Anregung, die durch das Plangebiet verlaufende Erdgashochdruckleitung in dem Plan darzustellen und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld zu belegen und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld zur Verlegung einer Wasserversorgungsleitung auf privater Grundstücksfläche festzusetzen. Anregung, einen Hinweis bzgl. der Nähe von Entwässerungsleitungen zur nördlichen Plangebietsgrenze und der Beachtung von Abständen von Bepflanzungen zu den Leitungen aufzunehmen.	Den Anregungen wird stattgegeben. Die Leitung wird gemäß § 9 (1) Ziffer 13 BauGB (Versorgungsleitung / -anlage) im Plan festgesetzt und in der Planzeichenerklärung berücksichtigt. Zudem werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB festgesetzt. Der Hinweis wird unter Sonstige Hinweise aufgenommen. Die Stattgabe der Anregungen berührt nicht die Grundzüge der Planung, so dass keine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB notwendig wird.
Lfd. Nr. 2 Landesbetrieb Wald und Holz	Grundsätzlich keine Bedenken. Hinweis, dass bei einem erheblichen Schadereignis im nördlich angrenzenden Wald wie Sturmwurf oder Windbruch eine mögliche Gefährdung der künftigen Gebäude nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Anregung, daher das nördliche Baufenster in östliche Richtung zu verschieben bzw. einen größeren Abstand zu der Waldfläche vorzusehen.	Der Anregung wird nicht stattgegeben. Dass bei einem erheblichen Schadereignis mit einer Beeinträchtigung der südlich der Waldfläche angrenzenden Bebauung gerechnet werden muss, ist bekannt. Dass ein weiteres Abrücken von der Waldfläche automatisch für das Ausbleiben einer Beeinträchtigung steht, ist hypothetisch. Daher bleibt es bei der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in dem Bereich. Die Berücksichtigung eines Waldabstandserlasses in der Bauleitplanung mit empfohlenen Abständen zu Waldflächen gibt es nicht mehr.

Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

Nutzungsplan und textliche Festsetzungen

- **Unter Ziffer 2 „Maß der baulichen Nutzung“ wird unter Ziffer 2.4 „Höhe baulicher Anlagen“ die Bestimmung zu dem Staffelgeschoss wie folgt neu gefasst:**

Staffelgeschoss (Vollgeschoss / Gebäuderücksprung des abschließenden Geschosses

Bei der Ausführung des Hauptgebäudes mit III – IV Vollgeschossen ist das abschließende Geschoss als Staffelgeschoss auszuführen. Für das Staffelgeschoss gilt, dass an mindestens zwei Gebäudeseiten ein Rücksprung von mindestens 1,00 m zu dem darunter liegenden Geschoss eingehalten werden muss.

Begründung:

Zur Klarstellung wird auf die Regelung verzichtet, dass die Grundfläche des Staffelgeschosses 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten darf, da das Planungsziel - hier: mit dem Rücksprung des Staffelgeschosses eine horizontale Gliederung zu erreichen – mit der o.g. Formulierung ausreichend erreicht wird. Eine 2/3-Regelung würde als abschließendes Geschoss ein Vollgeschoss nicht möglich machen, was nicht städtebauliches Ziel ist.

- **Im Nutzungsplan** sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten der Stadt Bielefeld festzusetzen. Die Durchleitungsrechte sind im Grundbuch einzutragen und müssen spätestens bei Abschluss des Erschließungsvertrages vorliegen.

Die Entwässerung der an der privaten Wohnstraße gelegenen Grundstücke soll über private Kanäle erfolgen. Für die Flächen sind daher im B-Plan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten der Anlieger festzusetzen.

- **Als neue Ziffer 7 „Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird aufgenommen:**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB

Der 3 m breite Streifen entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ist entsprechend der vorgesehen Festsetzung mit standortgerechten Laubgehölzen in Form von Sträuchern in einer Pflanzgröße von 100 - 150 cm zur wirkungsvollen Sichtabschirmung des Wohngebietes zum angrenzenden Grünzug zu ergänzen.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB

zu erhaltender Baum

Hinweis:

Bei den zu erhaltenden Bäumen ist ein Rückschnitt / ein Auslichten der Baumkrone bis maximal 10 % zulässig.

Im Nutzungsplan werden entsprechend die am südöstlichen Rand des Plangebietes befindlichen hochstämmigen Bäume innerhalb des Plangebietes zum Erhalt festge-

setzt. Zudem wird ein drei Meter breiter Anpflanzungsstreifen für eine Hecken-, Strauchbepflanzung an der südöstlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Diese Gehölzkulisse dient der Abschirmung der Bebauung zum angrenzenden Grünzug.

- **Unter neuer Ziffer 8 „Örtliche Bauvorschriften“**

Unter 8.2.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung ist die **Formulierung**, dass Doppelhäuser einheitlich zu gestalten sind, **zu streichen**, da in dem Plangebiet keine Doppelhäuser mehr zulässig sind.

Unter Ziffer 8.4 Einfriedungen wird folgende Formulierung aufgenommen:

Innerhalb der festgesetzten Fläche gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB sind ausschließlich durchlässige Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig (Maschendrahtzaun etc.).

- **Unter Sonstige Hinweise:**

Entwässerung:

Es wird darauf auf die sehr nah an der nördlichen Grundstücksgrenze gelegene öffentliche Kanalisation hingewiesen. Diese ist bei den geplanten Bauarbeiten zu berücksichtigen und zu schützen. Zur Beweissicherung ist hier die Stadt Bielefeld UWB, GB Stadtentwässerung 700.43-Kanalbetrieb einzuschalten. Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseitig der vorhandenen und geplanten Kanaltrasse keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.

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

- **Unter Sonstige Darstellungen zum Planinhalt:**

Fläche zum zentralen Aufstellen von Müllgefäßen am Abfuhrtag

Im Nutzungsplan wird innerhalb der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche südlich der Einmündung des Anliegerwohnweges in die Graf-von-Galen-Straße eine Fläche zum zentralen Aufstellen von Müllgefäßen am Abfuhrtag gekennzeichnet.

Die Kennzeichnung ist notwendig, da der Anliegerwohnweg für Müllfahrzeuge nicht befahrbar ist.

Begründung

Unter 4.1 Belange des Gemeinbedarfes und des Wohnens:

Zu den Ausführungen wird bzgl. des Themas Grundschule aufgenommen:

Das Baugebiet befindet sich im Einzugsbereich der Bültmannhofschole, welche eine 3-zügige Einrichtung ist, die im Schuljahr 2008/09 insgesamt 274 Schülerinnen und Schüler in 12 Klassen unterrichtet. Der Raumbedarf von 12 Unterrichtsräumen kann im Bestand voll abgedeckt werden.

Bei der Berücksichtigung von 28 Wohneinheiten in dem Plangebiet ist ab dem Schuljahr 2011/12 etwa 1 zusätzlicher Schüler pro Jahrgang für die Bültmannhofschole abzuleiten. Auch unter Berücksichtigung eines insgesamt geringfügig auf 296 Schülerinnen und Schüler im Schuljahr 2012/13 ansteigenden Aufkommens liegt der Klassenraumbedarf weiter bei 12 Räumen.

Unter 4.2 Belange des Verkehrs:

Zu den Ausführungen wird bzgl. des Themas Öffentlicher Personennahverkehr aufgenommen:

Die Haltestelle Bültmannshof der Stadtbahnlinie 4 ist in ca. 300 m Entfernung zu Fuß zu erreichen. Hier besteht werktags ein 10-Minuten-Takt in Richtung Universität, Oetkerhalle und Innenstadt. Auch die Bushaltestelle Kurt-Schumacher-Straße der Linie 31 in der Voltmannstraße ist in einer Entfernung von ca. 350 m fußläufig gut erreichbar. Die Linie 31 fährt an Werktagen im 20-Minuten-Takt zwischen den Verknüpfungspunkten Universität, Babenhäusen Süd, Schildesche und Deciusstraße. An diesen Haltestellen bestehen Anschlüsse zur Stadtbahn und weiteren Buslinien. An den Wochenenden bzw. vor den Feiertagen wird die Haltestelle Bültmannshof zudem rund um die Uhr von der Nachtbuslinie N1 bedient.

Unter 4.3 Belange der Ver- und Entsorgung:

Zu den Ausführungen wird bzgl. des Themas Entwässerung aufgenommen:

Schmutzwasser:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Entwässerungsgebietes 4.13 - Gellershagen. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet. Die Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers soll über private Anschlusskanäle und Hausanschlüsse an den in der Graf-von-Galen-Straße und nördlich des Plangebietes gelegenen öffentlichen Schmutzwasserkanal erfolgen.

Niederschlagswasser:

Nach § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu errichten und zu betreiben.

Das Plangebiet ist von dieser Verpflichtung ausgenommen, da es bereits vor 1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet. Die umliegende Bebauung befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 3/55. Für die Einleitung in den Grenzbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis des StAfUA bis zum 31.03.2026.

Das Plangebiet wurde im aktuellen Erlaubnisantrag bereits komplett berücksichtigt.

Aufgrund der im Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV NRW) vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ getroffenen Festlegungen sind auch in privaten Wohnwegen / Stichstraßen öffentliche Kanäle zu verlegen, wenn sie dazu dienen, das Abwasser mehrerer Grundstücke zu sammeln und fortzuleiten.

Bislang wird seitens der Stadtentwässerung akzeptiert, dass bei einem Zusammenschluss von 4 Grundstücken die Kanäle in den privaten Wohnwegen / Stichstraßen noch als Privatkanäle zu errichten sind. Bei der geplanten Bebauung ist daher eine private Erschließung akzeptabel.

Die Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers soll über private Anschlusskanäle und Hausanschlüsse an den in der Graf-von-Galen-Straße und nördlich des Plangebietes gelegenen öffentlichen Regenwasserkanal erfolgen.

Die Anpassung des bestehenden Wasserrechtes wegen der geplanten Nutzungsänderungen im Einleitungsgebiet wird im Rahmen des nächsten Verlängerungsantrages erfolgen.

Im Nutzungsplan sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten der Stadt Bielefeld festzusetzen. Die Durchleitungsrechte sind im Grundbuch einzutragen und müssen spätestens bei Abschluss des Erschließungsvertrages vorliegen.

Die Entwässerung der an der privaten Wohnstraße gelegenen Grundstücke soll über private Kanäle erfolgen. Für die Flächen sind daher im B-Plan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten der Anlieger festzusetzen.

Unter 4.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Zu den Ausführungen wird aufgenommen:

Die am südöstlichen Rand des Plangebietes befindlichen hochstämmigen Bäume werden innerhalb des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt. Zudem wird ein drei Meter breiter Anpflanzungstreifen für eine Hecken-, Strauchbepflanzung an der südöstlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Diese Gehölzkulisse dient der Abschirmung der Bebauung zum angrenzenden Grünzug.

Unter 8 Kostenschätzung:

Zu den Ausführungen wird aufgenommen:

Es fallen keine Kosten für öffentliche Entwässerungseinrichtungen an.

Durch die geplanten 28 Wohneinheiten entsteht ein zusätzlicher Spielflächenbedarf von ca. 300 m². Dieser ist vom Investor / Vorhabenträger durch die Erweiterung oder Aufwertung des nordöstlich des Plangebietes im Grünzug vorhandenen kombinierten Spiel- / Bolzplatzes in Höhe von 22.500 € zu kompensieren.

Die sich dadurch erhöhenden laufenden Kosten für dessen Unterhaltung durch den Umweltbetrieb betragen ca. 1.700 € pro Jahr.

Eine entsprechende „Verpflichtungserklärung“ des Investors zur Kostentragung „Spielplatzaufwertung/-erweiterung“ soll bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.