

## Anlage

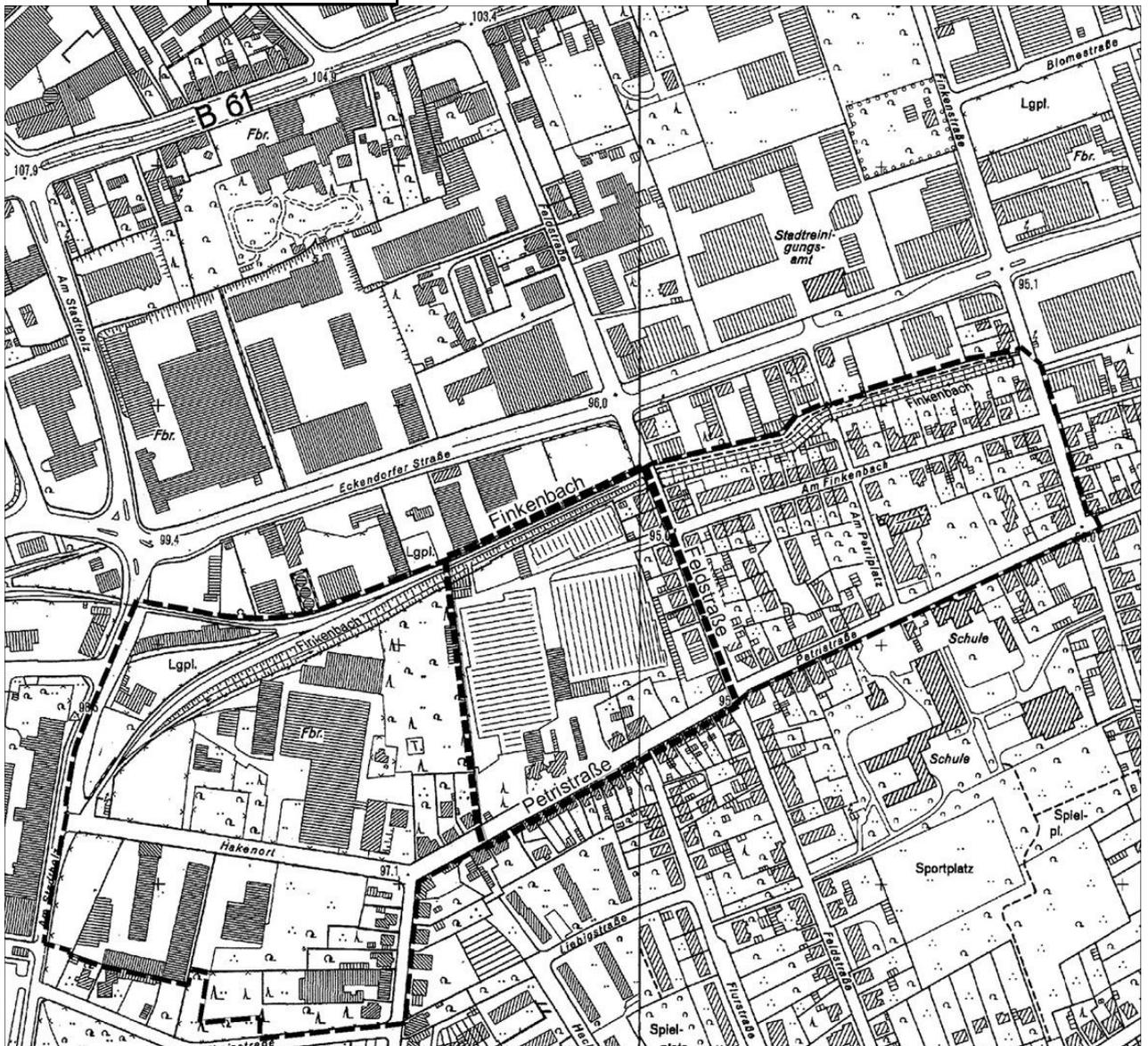
<b>A</b>	<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Übersichtsplan (ohne Maßstab)</li><li>• Abgrenzung des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)</li><li>• Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/3/30.00 - Baunutzungs- und Baugestaltungsplan, Ausschnitt (ohne Maßstab)</li><li>• Bestandsplan (ohne Maßstab) nebst Legende</li><li>• Pläne zum Entwurf nebst Legenden</li><li>• Auswertung der Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung, Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung</li></ul> <p><b>1. Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 4 (2) BauGB</b></p>
----------	--

**Übersichtsplan (ohne Maßstab)**

III / 3 / 30.00

III / 3 / 30.01

III / 3 / 30.00





A 4



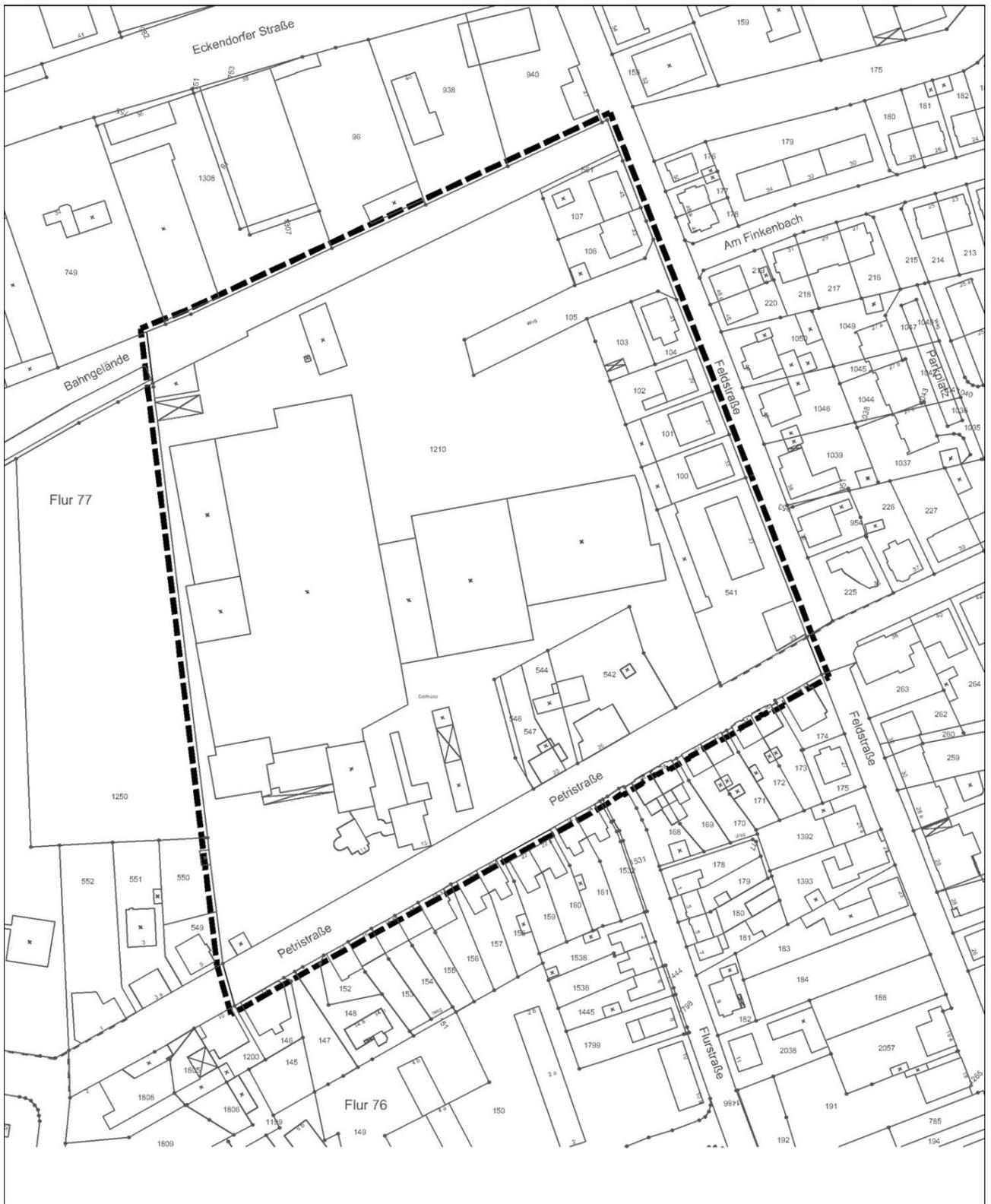
verbleibender B-Plan Nr. III / 3 / 30.00



neu aufzustellender B-Plan Nr. III / 3 / 30.01



**Abgrenzung des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)**



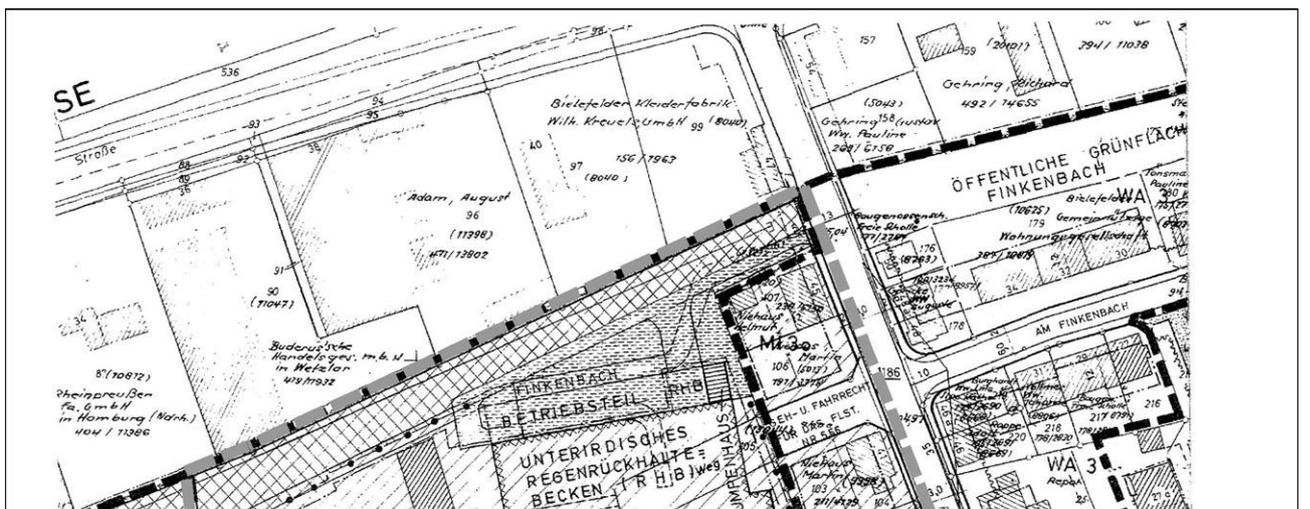


A 7

**Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/3/30.00**  
**Baunutzungs- und Baugestaltungsplan, Ausschnitt (ohne Maßstab)**

GE nach  
BauNVO

WR nach der Bauordnung  
der Stadt Bielefeld von





A 9



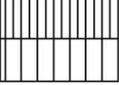
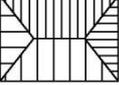
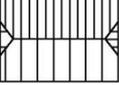
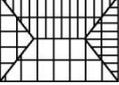
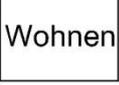
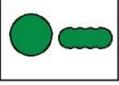
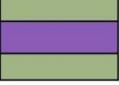
Bestandsplan (ohne Maßstab)



Stand 2011



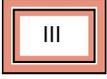
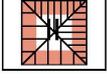
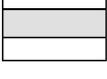
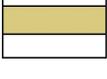
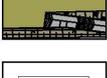
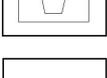
## **Bestandsplan - Legende**

	Bestehendes Gebäude im Mischgebiet
	Satteldach (SD)
	Walmdach (WD)
	Krüppelwalmdach (KWD)
	Mansarddach (MD)
	Flachdach (FD)
	Geschossigkeit
	Nutzungsart
	Öffentliche Verkehrsfläche
	befestigte Grundstücksflächen
	Stellplätze
	begrünte Grundstücksflächen
	Brachen
	Gewässer (Bach)
	vorhandener Baum / Strauch, nicht eingemessen
	Bahngelände mit Gehölzstreifen

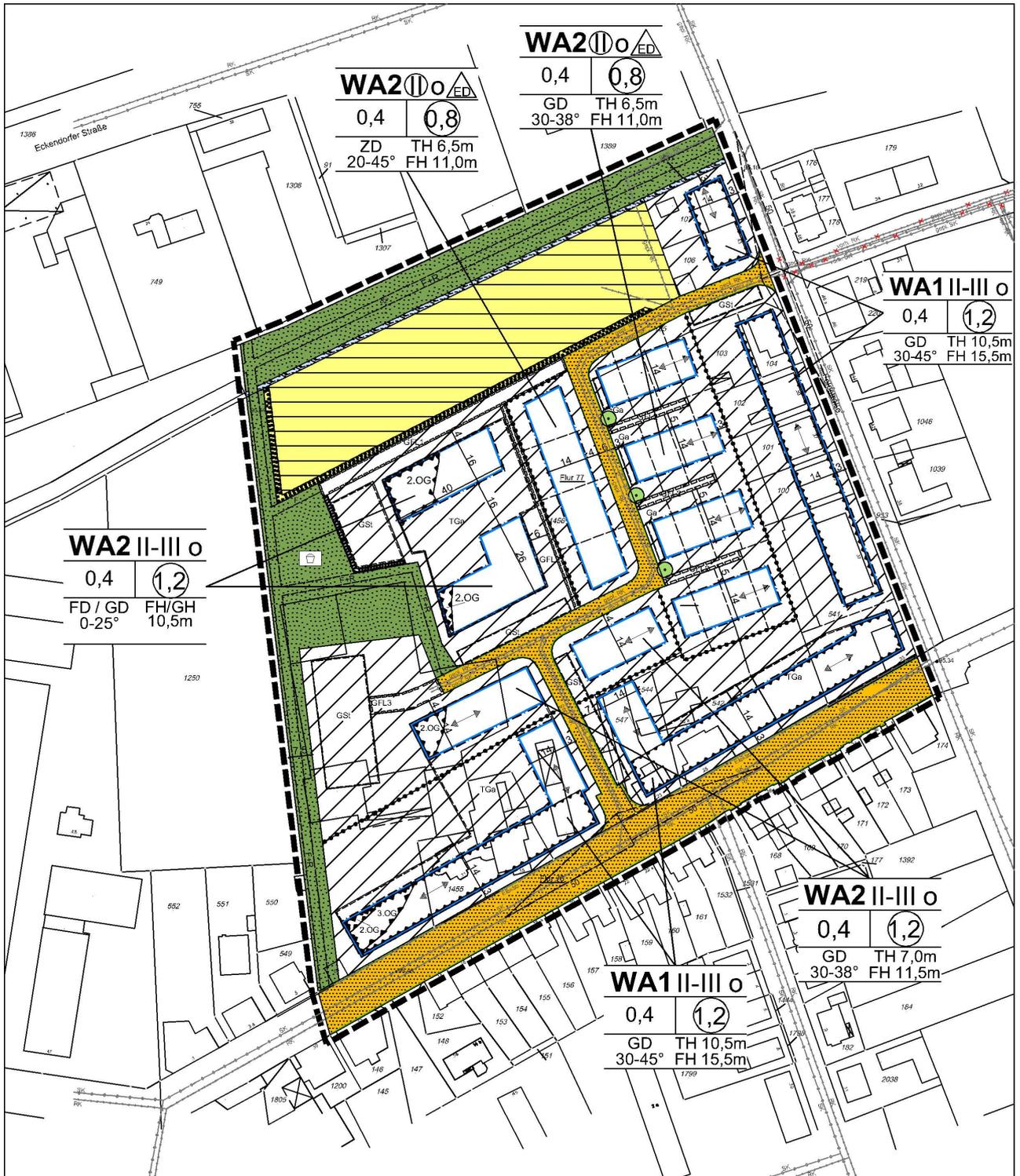
Bebauungsplan-Entwurf Gestaltungsplan, Stand: Entwurfsbeschluss



## **Bebauungsplan-Entwurf Gestaltungsplan - Legende**

	Vorschlag für neues Gebäude mit Geschossigkeit, Firstrichtung und geneigtem Dach im künftigen Wohngebiet
	Vorschlag für neues Gebäude mit Geschossigkeit und Flachdach im künftigen Wohngebiet
	Vorschlag für neues Gebäude mit Geschossigkeit und Zeltdach im künftigen Wohngebiet
	Bestehendes Gebäude mit Geschossigkeit Firstrichtung und geneigtem Dach im Wohngebiet
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Private Verkehrsfläche
	Privater Fußweg
	Stellplätze
	mögliche Tiefgaragenzufahrt
	private Grünfläche / naturnahe Bepflanzung
	private Grundstücksfläche
	öffentliche Grünfläche
	RRB / Retentionsfläche
	Spielplatz
	Gewässer (Bach)
	Anzupflanzender Baum (nicht standortgenau)
	Mischgebietstypisch vorbelastete Fläche lt. schalltechnischem Gutachten Gewerbelärm Nachts für das 2. Obergeschoss
	Mischgebietstypisch vorbelastete Fläche lt. schalltechnischem Gutachten Gewerbelärm Nachts für das 3. Obergeschoss

**Bebauungsplan-Entwurf Nutzungsplan, Stand: Entwurfsbeschluss**



## **Nutzungsplan Entwurf – Legende**

0. Abgrenzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

 Allgemeine Wohngebiete **WA1 bzw. WA2** gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
z.B.  $\frac{0,8}{2}$  Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
II-III zwei Vollgeschosse als Mindestmaß - drei Vollgeschosse als Höchstmaß  
 $\textcircled{II}$  Zahl der Vollgeschosse zwingend

Höhe der baulichen Anlagen  
TH maximale Traufhöhe  
FH maximale Firsthöhe  
GH maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o offene Bauweise  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze  
 Hauptfstrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse / Bauweise
<b>WA2</b> $\textcircled{II}$ 	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der Grundfläche zur Grundstücksfläche
0,4 $\frac{0,8}{2}$	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
GD TH 6,5m 30-45° FH 11,0m	Dachform Dachneigung
	Traufhöhe / Gebäudehöhe Firsthöhe

4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

 öffentlich Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung

5. Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB

 Versorgungsflächen

 Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

 Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Stadtwerke Bielefeld, Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland, Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

 Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Stadtwerke Bielefeld, Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland

 Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

 vorhandener Schmutzwasserkanal  
 vorhandener Regenwasserkanal  
 geplanter Schmutzwasserkanal  
 geplanter Regenwasserkanal  
 zukünftig entfallender Schmutzwasserkanal  
 zukünftig entfallender Regenwasserkanal  
 vorhandene Elektro Versorgungsleitung 10000 V

6. Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

 Öffentliche Grünflächen

 Fußweg bzw. Fuß- und Radwege integriert (nicht lagegenau)

 Zweckbestimmung: Spielplatz



Gewässer (Finkenbach)

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sowie die

## A 19

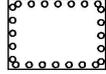


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm im 2. und 3.OG

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB



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



anzupflanzender Baum

10. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB

GSt Gemeinschaftsstellplätze

TGa Tiefgarage

Ga Garage

z.B. 30- 45° Dachneigung

FD Flachdach

GD Geneigtes Dach

ZD Zeltdach

z.B.  Maßzahl (in m)

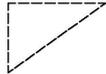
 vorhandene Bebauung

 vorhandene Flurstücksgrenze

384 Flurstücksnummer

— mögliche Grundstücksteilungen

●95.34 NN - Höhe



freizuhaltende Sichtdreiecke

## **1. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB**

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 30.12.2011 bis einschließlich 30.01.2012 öffentlich ausgelegen. Im Rahmen der Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

## **2. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Während des etwa zeitgleich durchgeführten Beteiligungsverfahrens für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Anfang des Jahres gingen nachfolgende Stellungnahmen ein.

*Das Verkehrskommissariat des Polizeipräsidenten Bielefeld bleibt bei der Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung vom 07.01.2011 und regt weiterhin an, dass eine großzügigere und übersichtlichere Gestaltung der neuen Zufahrten an der Petristraße und Feldstraße entwickelt werden soll, damit Verkehrskonflikte durch schmale Straßen und durch parkende Fahrzeuge vermieden werden können.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Für den Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine großzügigere und übersichtlichere Gestaltung der neuen Zufahrt von der Petristraße als Haupterschließung des Quartiers im Gegensatz zum Vorentwurf berücksichtigt. Zusätzlich wurde der Bebauungsplan mit Sichtdreiecken und folgendem Hinweis ergänzt: „Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten.“

*Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Bielefeld bleibt bei der Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung vom 04.01.2011 und weist weiterhin darauf hin, dass im Baugebiet die Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet werden. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung gestellt werden. Aus diesem Grund sollen Leitungsrechte zu Gunsten der Telekom festgesetzt werden und eine Eintragung im Grundbuch veranlasst werden.*

*Zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn dem Einwender schriftlich den Baubeginn anzukündigen.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan (Stand Entwurfsfassung) wurden Flächen festgesetzt, die mit Leitungsrechten zugunsten der Telekom Deutschland GmbH belastet wurden. Ein Hinweis, dass vor Baubeginn dem Einwender schriftlich der Zeitpunkt des Baubeginnes mitgeteilt wird, wurde auch in die Festsetzung aufgenommen.

*Die Industrie- und Handelskammer weist noch einmal auf die Stellungnahme vom 24.06.2011 und dem Abstimmungsgespräch vom 07.07.2011 hin, bei dem auf die Bedarfe angrenzender Betriebe verwiesen wurde. Die geäußerten Bedenken werden nicht weiter aufrechterhalten.*

*Das Polizeipräsidium Bielefeld, die Bezirksregierung Detmold und die Stadtwerke Bielefeld GmbH haben keine Bedenken bzgl. des Bebauungsplanes.*

## **2. Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung**

Aufgrund der von städtischen Dienststellen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgebrachten Sachverhalte werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ geändert bzw. ergänzt. Zudem sind aufgrund verwaltungsinterner Abstimmungen redaktionelle Änderungen vorgesehen.

### **Nutzungsplan**

1.

#### **Verkehrsflächen**

Die bisherige Straßenführung der internen Planstraße verläuft im Einmündungsbereich zur Petristraße über ein nicht im Eigentum des Erschließungsträgers stehendes Grundstück.

#### **Änderungsmaßnahme:**

Da der Erwerb dieser Grundstücksteilfläche bzw. ein entsprechender Grundstückstausch nicht erzielt werden konnte, wird der südliche Anschlusspunkt der Planstraße an die Petristraße unter Minimierung des Kurvenradius um ca. 1 m nach Westen verschoben. Der Straßenverlauf wird dabei um ca. 1 Grad gedreht, so dass die Lage der Kreuzung des südlichen Abschnittes der internen Planstraße mit dem mittleren querenden Straßenteil unverändert bleibt. Die straßenbegleitenden Festsetzungen für Stellplatzflächen und überbaubare Grundstücksflächen werden entsprechend mit verschoben.

2.

#### **Bauflächen**

Die Verteilung der Bauflächen südlich des Mittelteils der internen Planstraße, nördlich der Baugrundstücke Petristraße 25 – 33 soll umsetzungsorientiert geändert werden.

#### **Änderungsmaßnahme:**

Der westliche Baustreifen wird deshalb um knapp 3 m nach Osten vergrößert, während die Ausdehnung des dortigen Baustreifens um dieses Maß reduziert wird.

3.

#### **Spielplatzfläche**

Für den 1. Bauabschnitt des Kinderspielplatzes besteht ein Flächenbedarf von 990 m<sup>2</sup>. Der im B-Plan-Entwurf dafür vorgesehene Teil ist bislang nicht ausreichend.

#### **Änderungsmaßnahme:**

Hierzu wird die Fläche des Spielplatzes im westlichen Plangebiet von der Lage her verändert. Durch eine Verkleinerung der östlich angrenzenden Stellplatzanlage wird der benötigte Zusatzbedarf gedeckt. Für den 2. Bauabschnitt wird die öffentliche Grünfläche im Süden verkleinert, so dass sich für beide Bauabschnitte zusammen weiterhin 1.681 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche ergeben.

4.

### Regenrückhaltebecken

Das Regenrückhaltebecken ist im B-Plan-Entwurf wie bereits im rechtsverbindlichen B-Plan als Versorgungsfläche, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken nach § 9 (1) Ziffer 12 BauGB festgesetzt. Die für Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung geltende Rechtsgrundlage des § 9 (1) Ziffer 14 BauGB hat zwischenzeitlich eine neue Fassung erhalten, die klarstellt, dass die Flächen für die Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser auch nach Ziffer 14 festzusetzen sind.

#### Änderungsmaßnahme:

Das offene Regenwasserrückhaltebecken wird auf die besser geeignete Rechtsgrundlage des § 9 (1) Ziffer 14 BauGB gestellt.

5.

### Stadtentwässerung

Die Überflutungssicherheit für ein seltenes Niederschlagsereignis, bei dem das Abwasser aus dem Entwässerungssystem entweichen oder gar nicht erst in dieses eintreten kann und auf der Oberfläche verbleibt oder in Gebäude eindringt, ist im B-Plan-Entwurf bislang unzulänglich abgewogen.

#### Änderungsmaßnahme:

Bzgl. der Überflutungssicherheit wird der Bereich des Baugebietes, der nicht höher als 95,20 m üNN liegt, mit einer Flächenkennzeichnung nach § 9 (5) Ziffer 1 BauGB versehen. In der Begründung zum Bebauungsplan erfolgen Aussagen für mögliche Vorsorgemaßnahmen zum Überschwemmungsschutz. So können z.B. die baulichen Anlagen auf den betroffenen Grundstücken durch geeignete konstruktive Maßnahmen zum lokalen Objektschutz gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser geschützt werden oder es kann auf Zufahrten von Tiefgaragen in der unmittelbaren Nähe des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens verzichtet werden.

6.

### Stellplätze

Die Gemeinschaftsstellplätze im Plangebiet können nicht eindeutig einem künftigen Baugrundstück zugeordnet werden.

#### Änderungsmaßnahme:

Da die gebündelten Stellplatzflächen und die noch aufzuteilenden künftigen Baugrundstücke bislang in einer Hand sind, kann es dem Eigentümer überlassen bleiben, die Zuordnung der privaten Kfz-Stellplätze zu den jeweiligen Baugrundstücken vorzunehmen. Insofern kann der Begriff „Gemeinschaftsstellplätze“ durch „Stellplätze“ ersetzt werden.

7.

### Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

In dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/3/30.00 ist der fahrbahnbegleitende Baumbestand innerhalb der Petristraße als erhaltenswerter Baumbestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Da die Durchgrünung der Petristraße einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Verbesserung des Kleinklimas und zur gestalterischen / atmosphärischen Aufwertung des Straßenraumes leistet, soll der Baumbestand auch weiterhin planungsrechtlich gesichert bleiben.

Änderungsmaßnahme:

Innerhalb der Petristraße wird der erhaltenswerte Baumbestand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sowohl grafisch als auch textlich als zu erhalten festgesetzt.

**Textliche Festsetzungen**

8.

Grünplanung

Die im B-Plan-Entwurf ausgewiesene Einfriedigungshöhe von max. 1,60 m an öffentlichen Grünflächen wird im Hinblick auf die mangelnde Einsehbarkeit des Kinderspielplatzes und die Trennwirkung als zu hoch erachtet.

Änderungsmaßnahme:

Die Festsetzungen bzgl. der maximalen Höhen der Einfriedigungen werden daher von „an öffentlichen Grünflächen ... 1,60 m“ zu „entlang öffentlicher Grünflächen 1,40 m“ geändert.

9.

Bodenschutz

Im B-Plan-Entwurf ist bisher kein Hinweis auf Altstandorte und Altablagerungen vorhanden. Entsprechende Informationen liegen zwischenzeitlich vor.

Änderungsmaßnahme:

Im Text zum Bebauungsplan werden unter „Sonstige Hinweise“ Flächen mit Altstandorten und Altablagerungen (tlw. saniert) nachrichtlich in einem Übersichtsplan dargestellt und näher beschrieben.

10.

Klarstellung und weitere redaktionelle Ergänzungen

Zudem wurden der Nutzungsplan, die textlichen Festsetzungen und die Begründung um weitere Informationen zu Sachverhalten ergänzt, die in den Stellungnahmen aus der Beteiligung mitgeteilt wurden.