

Anlage

A	Rahmenplanung „Wohnen an der Lutter/Pickertstraße“, Stellungnahmen A.1 Anregungen im Rahmen der Information und Beteiligung der Öffentlichkeit, hier Zusammenstellung der i.W. genannten Themen, Auswertung und Beratungsvorschlag A.2 Stellungnahme aus der Behördenbeteiligung, Auswertung und Beratungsvorschlag A.3 Protokolle und Präsentationen der öffentlichen Bürgerinformationen am 17.01.2012 und am 15.05.2012
----------	--

Die Öffentlichkeit in Bielefeld-Heepen wurde in zwei Bürgerinformationen am 17.01.2012 und am 15.05.2012 über Ziele, Plankonzept und angedachte Umsetzung informiert. Darüber hinaus konnten im Anschluss schriftliche Stellungnahmen ergänzend eingereicht werden. Protokolle und Stellungnahmen sind nachfolgend beigelegt.

Hinweis: Die Ergebnisse der verwaltungsinternen Abstimmungen sind weitgehend in die Planfassung einschl. Erläuterungsbericht eingearbeitet worden.

A.1 Zusammenfassende Auswertung

In Rahmen der Information und Beteiligung der Öffentlichkeit sind i.W. die nachfolgend nach Themengruppen zusammengefassten Anregungen und Fragen vorgetragen worden. Die Stellungnahme der Verwaltung wird in der rechten Spalte beigelegt.

A.1 <u>Anregungen im Rahmen der Information und Beteiligung der Öffentlichkeit, hier Zusammenstellung der i.W. genannten Themen, Auswertung und Beratungsvorschlag</u>		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Bürger/Anlieger aus dem Umfeld (stichwortartige Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:
1	Allgemeine Kritik an der zunächst im Winter 2011/2012 geplanten Dichte mit 2 Mehrfamilienhäusern und mehreren Doppelhäusern; Mehrfamilienhäuser: Kritik an Anordnung und Erschließung über die kleinteilige Binnenerschließung als Verlängerung der Pickertstraße.	Die zunächst geplante Baudichte wurde im Zuge der Bearbeitung reduziert, im Bereich Pickertstraße wurden insbesondere auf die Mehrfamilienhäuser im Inneren des Plangebietes verzichtet. Möglich sind Einzelhäuser sowie 2 Doppelhäuser (oder vergleichbare Baukubaturen mit maximal 2x2 Wohneinheiten). Es ist noch ein gut zu erschließendes MFH an der Straße Am Kleesbrock mit maximal 5 Wohneinheiten geplant. Die Grundstücksgrößen für Einzelhäuser liegen i. W. im Bereich um 500 m², teilweise auch bis 600 m². Die Wohneinheiten werden durchgehend begrenzt (2 WE je EFH/DHH, 5 WE für MFH). <i>Den Anregungen der Anlieger wird überwiegend entsprochen. Der Anregung der weiteren Eigentümerin (Grundstücke Nr. 19-21) wird teilweise entsprochen (vgl. Punkt A 7 c).</i>
2	Dichte, hier insbesondere östliche Häuserzeile angrenzend an zwei neuere Einfamilienhäuser: Baudichte verringern und Abstand vergrößern.	Im Zuge der Überarbeitung wurde in der östlichen Bauzeile ein Doppelhaus durch ein Einfamilienhaus ersetzt, als Grenzabstand werden mindestens 4 m vorgesehen, auf lfd. Nr. 1 wird verwiesen. <i>Den Anregungen der Anlieger wird teilweise entsprochen.</i>

3	Gebäudehöhen, Dachform und Quartiergestaltung werden hinterfragt und tlw. kritisiert.	Im Zuge der Überarbeitung wurden die geplanten Gebäudehöhen für Einfamilien- und Doppelhäuser um 0,5 m reduziert. Im Umfeld finden sich unterschiedliche Gebäudetypologien, auch zweigeschossige Gebäude mit Zelt-/Walmdach. Die geplante einheitliche Gestaltung mit zweigeschossigen Gebäuden und Zelt- und Walmdach (Stadtvillen-Typen) wird im Sinne einer zusammenhängenden Quartiersidentität und -qualität angestrebt. Gestaltungsvereinbarungen einschl. Fassaden und Materialität werden im städtebaulichen Vertrag aufgenommen. <i>Den Anregungen der Anlieger wird teilweise entsprochen.</i>
4	Erschließung: Die Anlage als Privatstraße, Stellplatzangebot, Verkehrssicherungspflicht, Verkehrssicherheit, Feuerwehrrnutzung, Gewährleistung Müllentsorgung u.ä. werden hinterfragt. Der Baustellenverkehr ist möglichst verträglich abzuwickeln, Schäden an der Straße müssen zu Lasten der Verursacher gehen. Querverbindungen für Fußgänger Richtung Am Kleesbrock und nach Norden über die Lutter (mit Brückenschlag) werden angeregt.	Die Planung der Erschließung ist durch ein Ingenieurbüro in enger Abstimmung mit der Stadt Bielefeld vorgenommen worden und entspricht den erforderlichen Standards. Gestaltung, Unterhaltung und langfristige Sicherung der als Mischfläche auszubauenden Privatstraße sowie die Verkehrssicherungspflicht werden im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt, die künftige Eigentümergemeinschaft wird hierfür verantwortlich. Angesichts des zu verlängernden Stichwegs Pickertstraße ohne weitere Altanlieger ist eine weitergehende Beteiligung der Stadt Bielefeld über eine öffentliche Straße nicht erforderlich. Der Stellplatzbedarf ist durch die gemäß lfd. Nr. 1 reduzierte Baudichte deutlich gemindert und ausreichend abgedeckt. Auf den Baugrundstücken stehen i.d.R. 1 Carport/Garage zzgl. Zufahrtbereich, also 2 Stellplätze zur Verfügung. Im Straßenraum der Privatstraße Pickertstraße/Verlängerung werden 4 Stellplätze hergestellt. Baustellenverkehr und mögliche Schäden werden im städtebaulichen Vertrag zu Lasten des Investors geregelt. Eine Querverbindung für Fußgänger Richtung Am Kleesbrock wurde im Rahmen der Überarbeitung in dem neu gefassten Konzept aufgenommen. Eine öffentliche Wegeverbindung nach Norden über die Lutter mit Brückenschlag ist im Überschwemmungsbereich kritisch (Brückenpfeiler etc.), und mit erheblichen Kosten für die Stadt Bielefeld verbunden und daher nicht vorgesehen. <i>Den Anregungen der Anlieger wird teilweise entsprochen.</i>
5	Ein Spielplatz im Plangebiet wird gefordert bzw. der Nachweis der Spielflächen außerhalb hinterfragt.	Die geplante Wohnbebauung löst aus Sicht der Grünplanung einen zusätzlichen Spielflächenbedarf von ca. 261 m² aus. Ein kleiner Spielplatz im Plangebiet wird angesichts der vergleichsweise aufgelockerten Bebauungsstruktur langfristig nicht für sinnvoll gehalten.

		Aus fachlicher Sicht wird die Deckung des entstehenden Spielflächenbedarfs auf dem in der Nähe gelegenen Kinderspielplatz „Am Finkenbach“ (ID 34094) vorgeschlagen. Von Seiten der politischen Gremien wurde der Aufwertung dieses Spielplatzes abgelehnt und sich für die Aufwertung einer ehemaligen Spielfläche an der Fohlenwiese ausgesprochen. Eine Herrichtung der Fläche an der Fohlenwiese ist allerdings nicht genehmigungsfähig, da die Fläche fast vollständig im natürlichen Überschwemmungsgebiet liegt und die Errichtung von baulichen Anlagen in solchen Bereichen unzulässig ist. Hinzu kommt, dass gemäß des Konzeptes zur naturnahen Entwicklung (KNEF) von Fließgewässern, welches seit 2002 für die Weser- Lutter besteht, auf der Fläche an der Fohlenwiese eine naturnahe Gewässeraufweitung als Gewässerentwicklungsmaßnahme geplant ist. Da die Weser- Lutter ein berichtspflichtiges Gewässer gemäß EU-WRRL ist, sind diese Gewässeraufweitungen im Umsetzungsfahrplan von 2012 als Maßnahmenswerpunkt aufgeführt. Da auf der Fläche an der Fohlenwiese die Aufwertung der Spielfläche wie oben beschrieben nicht erfolgen kann und aus rechtlichen Gründen eine Aufwertung des Kinderspielplatzes in unmittelbaren räumlichen Bezug zum Bauvorhaben und damit Einzugsbereich erfolgen muss, besteht nur die Möglichkeit den Spielplatz „Am Finkenbach“ aufzuwerten. <i>Den Anregungen der Anlieger wird nicht entsprochen. Die Regelungen zur Kinderspielplatzabläse werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.</i>
6	Umweltschutz, Wasserwirtschaft, Fachplanungen und Standortfrage werden in verschiedenen Stellungnahmen hinterfragt bzw. die Auswirkungen des Vorhabens auf diese Themen kritisiert: a) Prüfung/Beachtung Artenschutz? b) Baugelände als Frischluftschneise? c) Ausreichender Abstand zur Lutter? d) Geologisches Gutachten zur Erdwärmenutzung? e) Kritik an der Überbauung allgemein und am Verlust der Wiesenfläche.	a) Ein Artenschutzgutachten wurde erstellt und abgestimmt. Danach ergeben sich keine besonderen Konflikte oder Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Artenschutzgutachten). Darüber hinausgehende artenschutzrechtliche vorbeugende Maßnahmen werden in einem sogenannten Folgekostenvertrag geregelt. b) Das Plangebiet ragt im Norden in eine Luftleitbahn für den übergeordneten Wind entlang der Weser-Lutter hinein. Aufgrund der im Westen und Osten bereits vorhandenen Bebauung und der im Bereich der Rahmenplanung vorgesehenen offenen Bauweise ergibt das Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung dieser Luftleitbahn. Die geplanten Grundstücke werden durch die Lage in der Leitbahn begünstigt. Bestehende Bebauung wird bzgl. der Belüftung nicht wesentlich benachteiligt. c) Der vorgesehene 10 m-Randstreifen zur Lutter und die Freihaltung des Überschwemmungsgebiets sind intensiv erörtert und für ausreichende erachtet worden. d) Ein geologisches Gutachten zur Erdwärmenutzung wird auf Ebene der Baugenehmigungsverfahren erstellt, besondere Einschränkungen

		oder Gefährdungen sind hier im Vorhabenbereich bisher nicht bekannt. e) Die heute brachliegende Fläche befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist auch im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Bereits vor Jahren wurde dieser Bereich parzelliert und als Bauerwartungsland nach § 34 BauGB bewertet. Für die bislang nicht bebauten Grundstücke bestehen bereits heute Baurechte gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Gemäß FNP-Konzept ist eine bauliche Nachverdichtung in derartig günstig liegenden und bereits tlw. erschlossenen Flächen grundsätzliches Ziel der Stadt Bielefeld und sinnvoll, um den zusätzlichen Bauflächenbedarf in Siedlungsrandlage in den Außenbereich hinein soweit wie möglich einzuschränken. Hinweis: Auf den Erläuterungsbericht mit umfassenden Aussagen zu den Umweltbelangen wird ergänzend verwiesen. <i>Den Anregungen der Anlieger wird teilweise entsprochen.</i>
7	Es wird darum gebeten, den südlichen Grundstücksstreifen des Flurstückes 1256 (Am Kleesbrock) nicht mit in die Rahmenplanungen einzubeziehen.	Im Rahmen der Überarbeitung des Rahmenplanes ist der benannte Grundstücksstreifen aus dem Vorhabenkonzept herausgenommen worden. <i>Der Anregung des Anliegers wird entsprochen.</i>
8	Seiten der Anlieger wird angeregt, das Flurstück 2689 im Süden ggf. in den Geltungsbereich des Rahmenplanes mit einzubeziehen.	Im Rahmen des Abwägungsprozesses und nach intensiven Gesprächen mit den Eigentümern des benannten Flurstückes wird empfohlen, eine ggf. gewünschte Bebauung des Flurstückes zu einem späteren Zeitpunkt getrennt zu behandeln. Eine Erschließung des Grundstückes wird wahrscheinlich von der Straße Am Kleesbrock erfolgen. Damit steht das Vorhaben in keinem mittelbaren städtebaulichen Zusammenhang mit dem Rahmenplan. <i>Der Anregung der Anlieger wird nicht entsprochen.</i>
9	Im Geltungsbereich des Vorhabens liegen zwei Grundstücke (Flurstücke 1436 und 1268) einer weiteren Eigentümerin, die die folgende Anregung vorträgt: Darüber hinaus wird angeregt, das Flurstück 1436 mit einem Mehrfamilienhaus mit 5 WE zu versehen.	Im Rahmen des Abwägungsprozesses und mittels intensiver Gespräche zwischen der Stadt und der Eigentümerin wurden die Anregungen erläutert und die zwischenzeitlichen Ergebnisse in der BV Heepen erörtert. Schlussendlich wurde im Einvernehmen folgender Kompromiss erläutert: Die Etablierung eines Mehrfamilienhauses im Zentrum des neuen Quartiers wird auf Grund der verkehrlichen Belastung der verlängerten Pickertstraße und auf Grund der gewollten städtebaulichen Dichtereduzierung nicht befürwortet (<i>vgl. lfd. Nr. 1</i>). Stattdessen und auf Grund der Größe des Grundstückes wird nunmehr vorgeschlagen, ein grundflächenmäßig größeres Doppelhaus (mit max. 4 WE) zu zulassen. Bei entsprechender baulicher Verankerung eines gemeinsamen

		Einganges kann die max. zulässige Grundfläche auf insgesamt 240 qm ausgeweitet werden. <i>Der Anregung der Anliegerin wird teilweise entsprochen.</i>
10	Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf die Entwässerungsproblematik Am Kleesbrock hingewiesen.	Der Bereich Am Kleesbrock ist nicht Gegenstand der Vorhabenplanung, die Beschwerde wurde an den UWB weitergegeben. Die Kanalisation in der Straße „Am Kleesbrock“ ist für die zusätzlichen durchschnittlichen Wässer des zweiten Bauabschnittes ausreichend dimensioniert. <i>Der Anregung wird nicht entsprochen.</i>

A.2 Stellungnahme aus der Behördenbeteiligung, Auswertung und Beratungsvorschlag

Lfd. Nr.	Äußerungen der Behörden/Träger öffentlicher Belange (stichwortartige Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:
8	Stadtwerke Bielefeld GmbH, Schreiben vom 06.08.2012 1. Es wird angeregt, auf den privaten Verkehrsflächen jeweils Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld gemäß § 9(1)21 BauGB festzusetzen. 2. Es wird gebeten, bezüglich Baumpflanzungen das DVGW-Regelwerk (GW 125) aufzunehmen und darauf hinzuweisen, dass diesbezüglich die eventuell anfallenden Kosten zur Sicherung der Leitungen durch den Verursacher zu tragen sind (betrifft u.a. Abstände von Baumpflanzungen zu Leitungen). 3. Es wird empfohlen, dass auf Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzepts der Stadtwerke Bielefeld GmbH die Raumwärmeversorgung für die Einzel- und Doppelhäuser sowie für das Mehrfamilienhaus durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel sichergestellt werden sollte.	1.) Für den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich wird kein Bebauungsplan aufgestellt, so dass auch keine Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB getroffen werden. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags und der erforderlichen Sicherung der Erschließung werden jedoch entsprechende Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld begründet. 2.) Bezüglich Baumpflanzungen wird in den Erläuterungen und im städtebaulichen Vertrag ein Hinweis auf das DVGW-Regelwerk (GW 125) ergänzt. 3.) Der Investor sieht vor, dass sämtliche Häuser mit Erdwärmeanlage angeboten werden (Erdwärme durch Bohrungen oder durch den Einsatz von Flächenkollektoren). Alternativ können sich die Bauherren für den Einsatz von Luftwärmeanlagen entscheiden. Bei beiden Varianten sind optional kontrollierte Be- und Entlüftungsanlagen möglich. Eine zusätzliche Montage von Solaranlagen ist nicht mehr erforderlich, auch die ansonsten anzustrebende möglichst weitgehende Ausrichtung der Gebäude in südliche Richtungen steht danach aus energetischer Sicht nicht mehr im Vordergrund. Es erfolgt kein Einsatz fossiler Brennstoffe. Die einschlägigen Vorgaben der aktuellen EnEV sind einzuhalten. Zum Energiekonzept des Vorhabenträgers und zu den weiteren Regelungen wird auf die beigefügte Checkliste für energieeffiziente Siedlungen in Bielefeld sowie auf die erfolgenden vertraglichen Vereinbarungen verwiesen. Angesichts dieses dezentralen Versorgungskonzepts ist eine Konzeption mit Aufbau einer Nahwärmeinsel nicht mehr vorgesehen. <i>Den Anregungen 1 und 2 wird durch die begleitenden vertraglichen Regelungen und durch ergänzenden Hinweis in den Erläuterungen entsprochen. Anregung 3 wird aufgrund des dezentralen Versorgungskonzepts nicht gefolgt.</i>

Teilnehmer des Podiums: Frau Binder-Kruse, Bauamt
Herr Brück, Architekt
Herr Daube, Leiter des Bezirksamtes Heepen
Frau Sell, Technische Mitarbeiterin
Herr Sternbacher, Bezirksbürgermeister Heepen
Frau Wocken, Bauamt

Ca. 40 Besucher

Hier: Zusammenfassung der Beiträge der an den öffentlichen Vortrag anschließenden Diskussions- und Fragerunde

Im Folgenden werden die Wortbeiträge strukturiert und anonymisiert zusammengefasst.

Gebäudehöhen und Dachform

Von mehreren Teilnehmern wird angemerkt, dass die beschriebenen Firsthöhen der umgebenden Bebauung von ca. 11,0 m überhöht sei und viele Bestandsgebäude mit ca. 7,0 m Firsthöhe weit unter der Firsthöhe der geplanten Ein- und Mehrfamilienhäuser (h=10,50 m), sowie des Doppelhauses blieben. Die Anwohner geben zu Bedenken, dass sich in einem solchen Fall die geplante Bebauung nicht in die Umgebung einfügen würde.

Des Weiteren werden sowohl von den Anwohnern entlang der Lutter („Am Kleesbrock“), als auch von den Anwohnern entlang der Straße „Auf dem Erbe“ angemerkt, dass bauzeitig eine zweigeschossige Bebauung, bzw. eine Bebauung in unterschiedlichen Firsthöhen zueinander, vom Bauamt versagt worden wäre. Die Anwohner bringen ein, neben einer Höhenüberprüfung auch den damaligen Genehmigungsstand (Höhen) ihrer Gebäude zu prüfen.

Die vorherrschende Dachform in der Umgebung sei das Satteldach. Nur wenige Ausnahmen weisen das sogenannte „Toskanadach“ (Zeltdach) auf. Auf Grund des überwiegenden Satteldachanteils in der Umgebung wird angeregt, zu prüfen in wie weit sich ein Zeltdach-Quartier in die Umgebung einfügt.

Bewohnerkonzept

Ein Anwohner erläutert, dass es im Stadtbezirk Heepen bereits einige Seniorenwohnanlagen und betreute Wohneinrichtungen gäbe und der Bedarf einer weiteren Einrichtung nicht existiere.

Der städtebauliche Rahmenplan sieht derzeit keinen Kinderspielplatz vor. Seitens der Anwohner wird zu Bedenken gegeben, dass bei einer ggf. anderen Bewohnerstruktur als angedacht (d.h. Familien statt der Generation Ü50) ein Spielplatz zu berücksichtigen sei. Der Spielplatz nördlich der Lutter liege zu weit entfernt, so dass es den Kindern und Familien nicht zumutbar wäre, diese Distanz ggf. als Kind alleine zurück zu legen.

Städtebauliches Konzept

Es wird angeregt, die Häuserreihe im Osten des Plangebietes (3 Einfamilien- und 1 Doppelhaus) weiter von der östlichen Grundstücksgrenze zu entfernen.

Es wird bemängelt, dass die Grundstücke zu klein bemessen seien. Bei größeren Grundstücken wäre das Quartier nicht so eng bebaut, wie im Rahmenplan dargestellt und das Quartier würde sich besser in die lockere Bebauungsstruktur der Umgebung einpassen.

Verkehrsflächen

Es wird angeregt, zu prüfen in wie weit eine Ringstraße anstelle der Stichstraßen mit Anschluss an die Straße „Am Kleebrock“ zu realisieren ist.

Derzeit sind fünf öffentliche Stellplätze im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehen. Darüber hinaus sind private Stellplätze/Garagen/ Carports auf den Grundstücken vorgesehen.

Die Anwohner merken an, dass die Parksituation auf der jetzigen Pickertstraße bereits im heutigen Zustand angespannt sei. Unter der Betrachtung des zusätzlichen Stellflächenbedarfes durch das neue Quartier wird eine weitere Verschlechterung der Parkraumsituation und Verkehrssicherheit (Feuerwehr- und Rettungswege) befürchtet. Die Anwohner regen an, zu prüfen, ob weitere öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen können.

Es wird der Vorschlag unterbreitet, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten zu beschränken (vgl. „Städtebauliches Konzept“), um die verkehrliche Problematik zu entschärfen.

Hinsichtlich des Straßenquerschnittes wird angeregt, zu prüfen, in wie weit eine „Mischfläche“ realisierbar ist.

Es wird sich erkundigt, warum die Verlängerung der Pickertstraße als Privatstraße ausgebaut wird. Die Anwohner befürchten, dass die Qualität der Straße im Laufe der Jahre leidet, weil sich keiner für die Instandhaltung verantwortlich fühlt.

Umweltbelange

Es wird gefragt, auf welcher Grundlage sich der 10 m Streifen entlang der Lutter bemisst und ob diese Fläche ausreichend dimensioniert ist.

Es wird nachgefragt, ob es bereits Untersuchungen zur Flora und Fauna gegeben hat und darum gebeten, dieses zu überprüfen. Es wird vermutet das das Plangebiet von einigen Vögeln als Jagdrevier genutzt würde.

Einige Anwohner bemängeln den Flächenverlust an Grünflächen in Heepen durch weitere bauliche Nachverdichtung,.

Energiekonzept

Es wird angeregt, bei Verwendung von Erdwärme als Wärmelieferant ein geologisches Gutachten einzuholen.

Zeitplan und Verfahren

Es wird gebeten, Aussagen zum zeitlichen Ablauf der Gesamtmaßnahme zu treffen. Darüber hinaus wäre es aus Sicht einiger Anwohner wünschenswert, weiterhin in das Verfahren eingebunden zu werden.

Einige Anwohner fragen an, welche Möglichkeiten all die Grundstücke zukünftig haben werden, die im Zuge dieser Planung nicht durch den Investor realisiert werden.

Darüber hinaus erkundigen sich einige Anwohner, ob die Möglichkeit bestünde die Grundstücke vom Investor ohne Architektenbindung zu kaufen.

Es wird sich erkundigt, wann mit einem Baubeginn bzw. mit einer vollständigen baulichen Umsetzung der Planung gerechnet werden kann – vorausgesetzt der Rahmenplan wird beschlossen.

2. Öffentliche Bürgerinformation zum Projekt „Wohnen an der Lutter/ Pickertstraße“ am Dienstag, den 15.05.2012 um 19:00 Uhr in der Grundschule „Am Homersen“

Teilnehmer des Podiums: Herr Sternbacher, Bezirksbürgermeister Heepen
 Herr Tischmann, Stadtplaner
 Frau Wocken, Bauamt
 Herr von Neumann-Cosel, Bauamt

Ca. 70 Interessierte, davon einige Vertreter der Bezirksvertretung Heepen und die Presse

Hier: Zusammenfassung der Beiträge der an den öffentlichen Vortrag anschließenden Diskussions- und Fragerunde

Im Folgenden werden die Wortbeiträge strukturiert und anonymisiert zusammengefasst.

Ver- und Entsorgung

Von einem Anwohner wird die Gewährleistung der Müllentsorgung angezweifelt. Herr Tischmann erläutert auf Nachfrage, dass der Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert ist. Die Anlieger der privaten Stichstraßen müssen ihre Mülltonnen zum Wendehammer, bzw. zur Müllsammelstelle transportieren. Aktuelle Rechtsprechungen bestätigen, dass ein Transport von bis zu 100 m „zumutbar“ ist.

Ein Bürger fragt nach, ob der Winterdienst von dem Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld übernommen wird. Herr von Neumann-Cosel erklärt, dass auf Grund des Straßencharakters als Privatstraße hier die Stadt Bielefeld keinen Winterdienst übernimmt. Die zukünftigen Bewohner haben für die Räumung der Straße eine entsprechende Regelung zu treffen.
Die Frage der Verkehrssicherungspflicht wird im weiteren Verfahren geklärt.

Gebäudehöhen und Dachform

Es wird nachgefragt, ob das Dachgeschoss bei den Einfamilienhäusern ausbaubar ist. Herr Tischmann erläutert das städtebauliche Konzept und stellt klar, dass auf Grund der flachen Dachneigung ein Ausbau des Daches nur mittels Dachgauben möglich ist. Letztere sollen im Plangebiet nicht zulässig sein.

Ein Bürger fragt nach, ob die Festlegung auf die Dachform des Zeltdaches endgültig feststeht.

Herr Tischmann erläutert, dass es in der Umgebung des Plangebietes zwar überwiegend flache Satteldächer gäbe, aber aus dem Straßenraum heraus kein Unterschied zwischen einem Sattel- und einem Flachdach wahrzunehmen sei. Daher ist die Festsetzung von Zeltdächern, vor dem Hintergrund eine homogene Bebauung anzustreben, städtebaulich vertretbar.

Auf erneute Nachfrage nach der Dachneigung erläutert Herr Tischmann, dass durch die Reglementierung der Dachneigung zwischen 25° und 35° ein Flachdachbau (*bis ca. 10° Neigung*) vermieden werden soll.

Herr Brück ergänzt, dass im Gebiet Dachpfannen verwendet werden sollen. In dem Neigungsbereich bis zu 22° schließen seines Wissens nach Dachpfannen nicht mehr ab.

Auf weitere Nachfrage ergänzt Herr Tischmann, dass eine Verwendung von anderen Arten der Dacheindeckung nicht erwünscht ist.

Spielplatz

Die Anwohner bemängeln, dass es immer noch keinen quartierseigenen Spielplatz gäbe. Der Weg zum Spielplatz nördlich der Lutter wäre zu weit. Es wird gefragt, in wie weit über den Bau einer Brücke über die Lutter nachgedacht wurde.

Herr Sternbacher erläutert, dass auch in andere Angelegenheit nach einer Alternative zu dem nördlichen Spielplatz gesucht wird. Die Abstimmungen mit dem Umweltamt laufen derzeit noch.

Herr Brück ergänzt, dass innerhalb des 10 m Renaturierungstreifens entlang der Lutter keine Bauwerke und Versiegelungen errichtet werden dürfen. Dieses betrifft auch den Bau von Stützpfeilern einer Brücke.

Städtebauliches Konzept

Es wird gefragt, wann mit einer Realisierung der Gebäude auf der jetzigen Hofstelle „Am Kleesbrock 24“ zu rechnen ist. Herr Mädél, Investor, erläutert, dass mit den Eigentümern der Grundstücke bereits in Grundstücksverhandlungen steht, allerdings dieser Abschnitt als 2. Bauabschnitt und demnach erst zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden soll.

Ein weiterer Anwohner ergänzt, dass in Zusammenarbeit mit dem Heimatverein und dem Denkmalschutzamt zu prüfen ist, ob und in wie weit alte Bausubstanzen (z.B. Balken aus der Hofstelle erhalten werden könne. Der Investor erklärt seine grundsätzliche Bereitschaft, entsprechende Bauteile an den Heimatverein zu übergeben.

Es wird nachgefragt, ob der Zukauf des schmalen ca. 150 m² großen Grundstücksstreifens (*vgl. Rahmenplan, Grundstück Nr. 24*) bereits geregelt ist. Herr Mädél erläutert, dass dieser Zukauf noch zu tätigen ist.

Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Es wird nachgefragt, ob die Verkehrsflächen in Art und Umfang ausreichend für Einsatzkräfte der Feuerwehr sind. Herr Tischmann erläutert daraufhin, dass die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr für jedes Grundstück sichergestellt ist.

Ein Anlieger erkundigt sich nach der neuen Verbindung zwischen „Am Kleesbrock“ und der „Pickertstraße“. Herr Tischmann erläutert, dass diese Verbindung nur eine Fuß- und Radwegeverbindung ist.

Auf erneute Nachfrage eines weiteren Anwohners wird erläutert, dass durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. Poller) und eine Beschilderung das Durchfahrtsverbot geregelt werden soll.

Es wird sich danach erkundigt, ob die Privatstraße nach Herstellung an die Stadt übergeben wird.

Herr Sternbacher erläutert, dass die Privatstraßen nicht in das Eigentum der Stadt übergeben werden.

Mehrere Anwohner bemängeln, dass die fünf öffentlichen Stellplätze in der Verlängerung der „Pickertstraße“ und die fünf Stellplätze am Mehrfamilienhaus „Am Kleesbrock“ nicht ausreichen.

Herr von Neumann-Cosel erläutert, dass die Anzahl der öffentlichen Stellplätze in der dargestellten Anzahl vom Amt für Verkehr, sowie auch auf Grund der Anforderungen der Landesbauordnung, als ausreichend erachtet worden sind. Es wird angeboten, diese Fragestellung erneut mit dem Amt für Verkehr zu erörtern, um hier ggf. zusätzliche 1-2 Besucherstellplätze anzulegen.

Es wird angeregt durch entsprechende Festsetzungen (*z.B. Mindestabstand zwischen Carport und Straßenbegrenzung*) die Möglichkeiten zur Etablierung eines zweiten Stellplatzes auf dem eigenen Grundstück zu schaffen.

Umweltbelange

Es wird nachgefragt, ob der hohe Grundwasserpegel durch Pumpen überwacht und geregelt werden soll. Herr Mädelsch erläutert, dass entsprechende bauliche Maßnahmen an den Gebäuden (z.B. wasserdichte Wannenausbildung des Kellers) durchgeführt werden sollen.

Ein Bauinteressent fragt an, ob es möglich ist, das Gelände entlang der Lutter aufzuschütten, um die geplanten Häuser entlang der Lutter auf diesem Wege vor Überschwemmungen zu schützen.

Herr Tischmann erläutert, dass Aufschüttungen und Befestigungen nicht erlaubt sind. Herr Brück ergänzt, dass ein Sockelbau zum Schutz des Erdgeschosses durchaus machbar ist, es müsse nur die maximal zulässige Gesamthöhe des Gebäudes eingehalten werden.

Es wird nach der Standsicherheit der nördlich der Lutter stehenden Pappeln gefragt. Herr Sternbacher erläutert, dass der Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld die Bäume auf städtischem Grund überwacht und im Falle der Verkehrsgefährdung eingreift.

Baustellenverkehr

Anlieger der „Pickertstraße“ und der Straße „Am Kleesbrock“ befürchten, dass während der Bauphase die beiden Straßen verschmutzt und beschädigt werden. Des Weiteren wird erläutert, dass die Straße „Am Kleesbrock“ für die Abwicklung des Baustellenverkehrs zu eng dimensioniert ist.

Herr Tischmann erläutert, dass das Plangebiet in 2 Bauabschnitten realisiert werden soll: Bauphase 1 ist die Verlängerung der „Pickertstraße“ und Bauphase 2 der Privatweg von der Straße „Am Kleesbrock“. Dadurch soll eine zügige Bauabwicklung erreicht werden, so dass Lärm- und Schmutzbelästigungen sowie verkehrliche Engpässe für die jetzigen Anlieger auf ein zeitliches Minimum reduziert werden können.

Im Interesse aller Beteiligten wird empfohlen, eine Dokumentation durchzuführen. Des Weiteren ist vom Investor vor Baubeginn ein schlüssiges und abgestimmtes Konzept zur Verkehrsabwicklung während der Bauphase einzureichen.

Energiekonzept

Es wird nachgefragt, wie weit das Energiekonzept erarbeitet wurde und nachgefragt, ob Erdwärmenutzung in dem neuen Baugebiet zukünftig nutzbar sein wird. Dies wird im weiteren Verfahren differenziert erarbeitet und ist dann mit dem Fachamt abgestimmt.

Zeitplan und Verfahren

Im Anschluss an die Frage- und Diskussionsrunde wird erläutert, dass die Pläne zum Projekt im Internet unter <http://www.bielefeld.de/de/pbw/mup/wlut/> einsehbar sind.

Den Bürgern wird die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 15.06.2012 gegeben. Diese kann entweder im Bezirksamt Heepen abgegeben oder zu Protokoll gegeben werden; oder direkt an das Bauamt geleitet werden.

gez. Wocken

Anlage

Powerpoint-Vortrag vom 15.05.2012

Bielefeld

Bauamt

Wohnen an der Lutter/ Pickertstraße

2. Bürgerinformationsveranstaltung

15.05.2012

Wohnen an der Lutter/ Pickertstraße

Bielefeld

Bauamt

Beteiligte:

STADT: **Bauamt Stadt Bielefeld**
Vertreten durch: Hr. v. Neumann-Cosel, Fr. Wocken
August-Bebel-Straße 75-77 | 33597 Bielefeld

INVESTOR: **Hr. Gunnar Mädels**
Beethovenstraße 10 | 33604 Bielefeld

ARCHITEKT: **Techn. Büro R. Dittmar**
Vertreten durch: Hr. Brück
Diskusweg 24 | 33659 Bielefeld

MODERATION: **Tischmann Schrooten Stadtplanungsbüro**
Vertreten durch: Hr. Tischmann
Berliner Straße 38 | 33378 Rheda-Wiedenbrück

Übersicht: Vorgehensweise

- BV Heepen 24. November 2011: Vorstellung des Vorhabens
- 1. Bürgerinformationsveranstaltung am 17. Januar 2012
- 1. Abstimmungsrunde mit Fachämtern im Januar/Februar 2012
- BV Heepen 19. April 2012:
Zwischenbericht und Diskussion der weiteren Vorgehensweise

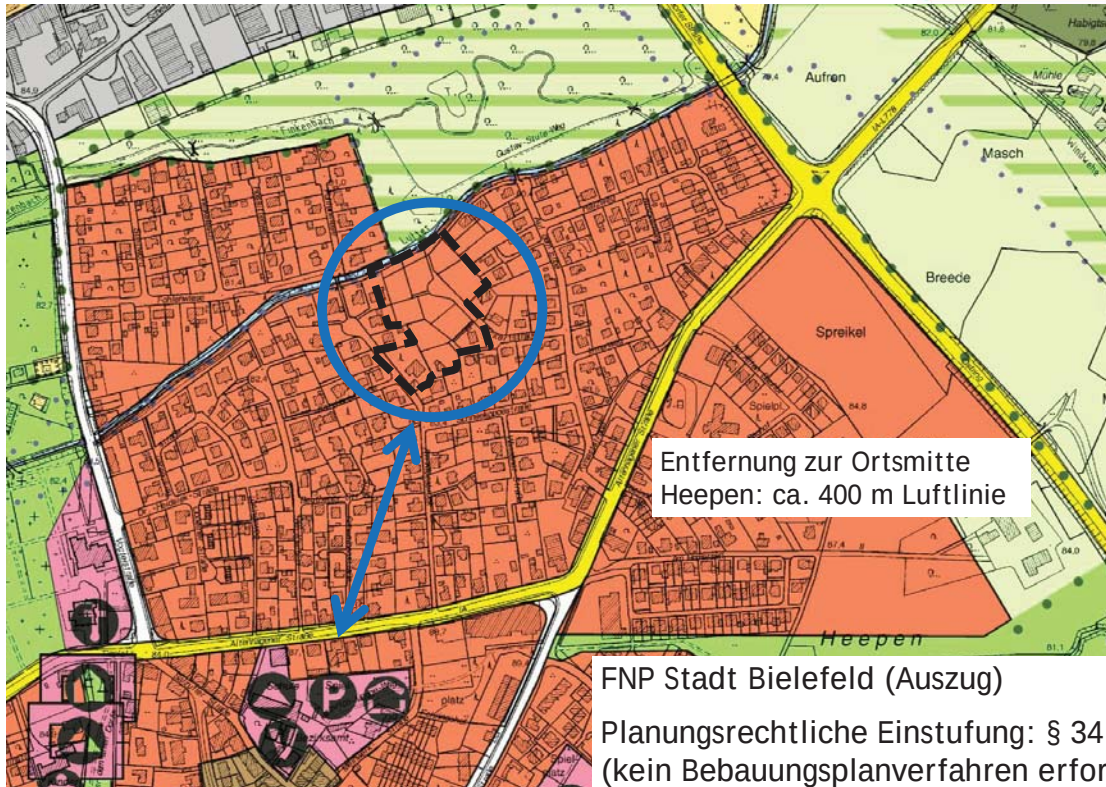
Übersicht: Vorgehensweise

- BV Heepen 24. November 2011: Vorstellung des Vorhabens
 - 1. Bürgerinformationsveranstaltung am 17. Januar 2012
 - 1. Abstimmungsrunde mit Fachämtern im Januar/Februar 2012
 - BV Heepen 19. April 2012:
Zwischenbericht und Diskussion der weiteren Vorgehensweise
-
- **Heute, 15. Mai 2012: 2. Bürgerinformationsveranstaltung**
 - *Mai/Juni 2012: 2. Abstimmungsrunde mit Fachämtern*
 - *Herbst 2012: Auswertung, Beratung BV Heepen, StEA, Rat, möglichst zügige Umsetzung der Baumaßnahmen*

Wohnen an der Lutter / Pickertstraße

Bielefeld

Bauamt



Wohnen an der Lutter / Pickertstraße

Bielefeld

Bauamt



Wohnen an der Lutter / Pickertstraße

Bielefeld

Bauamt



Am Kleesbrock



Pickertstraße

Wohnen an der Lutter / Pickertstraße

Bielefeld

Bauamt



Stichweg Pickertstraße



Wohnen an der Lutter/ Pickertstraße

Bielefeld

Bauamt



Auf dem Erbe



Auf dem Erbe, 2. Reihe RI Südwest

Wohnen an der Lutter/ Pickertstraße

Bielefeld

Bauamt

Rahmenplan



Stand: 1. Bürgerinformationsveranstaltung, 17.01.2012

Wohnen an der Lutter/ Pickertstraße

Bielefeld

Bauamt



1. Bürgerinformationsveranstaltung

Wesentliche Kritikpunkte:

- Bauliche Dichte, Doppel-/ Mehrfamilienhäuser
- Gebäudehöhen
- Dachgestaltung
- Erschließung und Wegeverbindungen
- Stellplatzkonflikte
- Flächenverlust Grünfläche
- ...

Rahmenplan

Stand 17.01.2012

Wohnen an der Lutter/ Pickertstraße

Bielefeld

Bauamt



Wesentliche Änderungen:

Wohnen an der Lutter/ Pickertstraße

Bielefeld

Bauamt



Wesentliche Änderungen:

- Anpassung der baulichen Dichte

Wohnen an der Lutter/ Pickertstraße

Bielefeld

Bauamt



Wesentliche Änderungen:

- Anpassung der baulichen Dichte

DHH → EFH,

Grenzabstand 3 m → 4 m

Wohnen an der Lutter/ Pickertstraße

Bielefeld

Bauamt



Wesentliche Änderungen:

- Anpassung der baulichen Dichte

DHH → EFH,

Grenzabstand 3 m → 4 m

MFH → EFH, DHH

Wohnen an der Lutter/ Pickertstraße

Bielefeld

Bauamt



Wesentliche Änderungen:

- Anpassung der baulichen Dichte

DHH → EFH,

Grenzabstand 3 m → 4 m

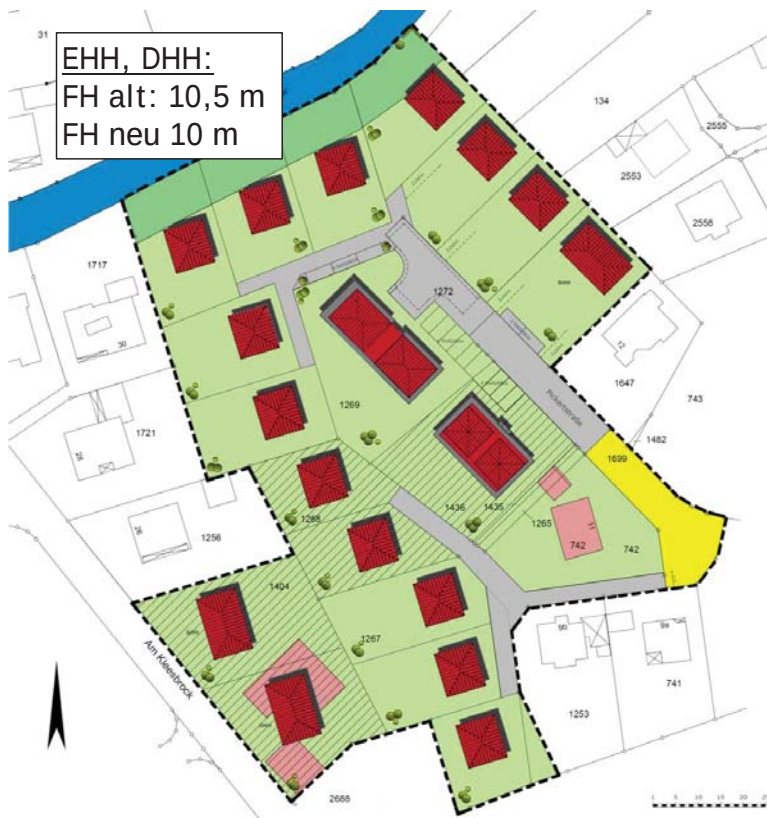
MFH → EFH, DHH

DHH → EFH

Wohnen an der Lutter/ Pickertstraße

Bielefeld

Bauamt



Wesentliche Änderungen:

- Anpassung der baulichen Dichte
 - DHH → EFH,
 - Grenzabstand 3 m → 4 m
 - MFH → EFH, DHH
 - DHH → EFH
- Verringerung der Gebäudehöhen für EFH, DHH (10,5 m → 10 m)

Wohnen an der Lutter/ Pickertstraße

Bielefeld

Bauamt



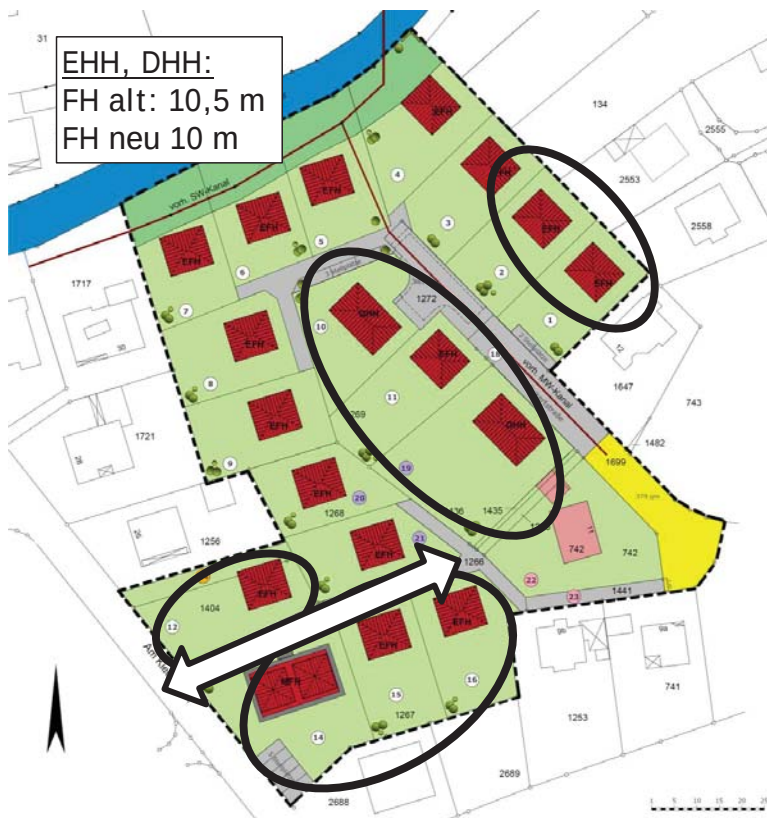
Wesentliche Änderungen:

- Anpassung der baulichen Dichte
 - DHH → EFH,
 - Grenzabstand 3 m → 4 m
 - MFH → EFH, DHH
 - DHH → EFH
- Verringerung der Gebäudehöhen für EFH, DHH (10,5 m → 10 m)
- zusätzliche Wegeverbindung, Anpassung der Gebäudestellung

Wohnen an der Lutter/ Pickertstraße

Bielefeld

Bauamt



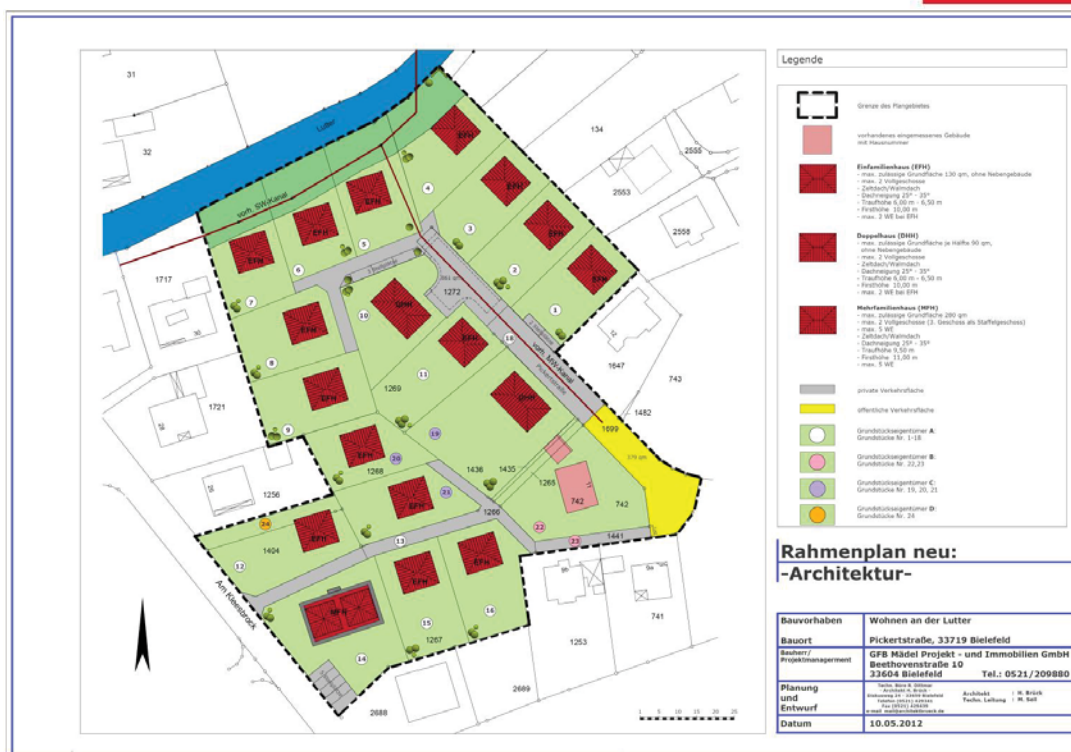
Überarbeiteter Rahmenplan
Stand 10.05.2012

Wohnen an der Lutter/ Pickertstraße

Bielefeld

Bauamt

Rahmenplan



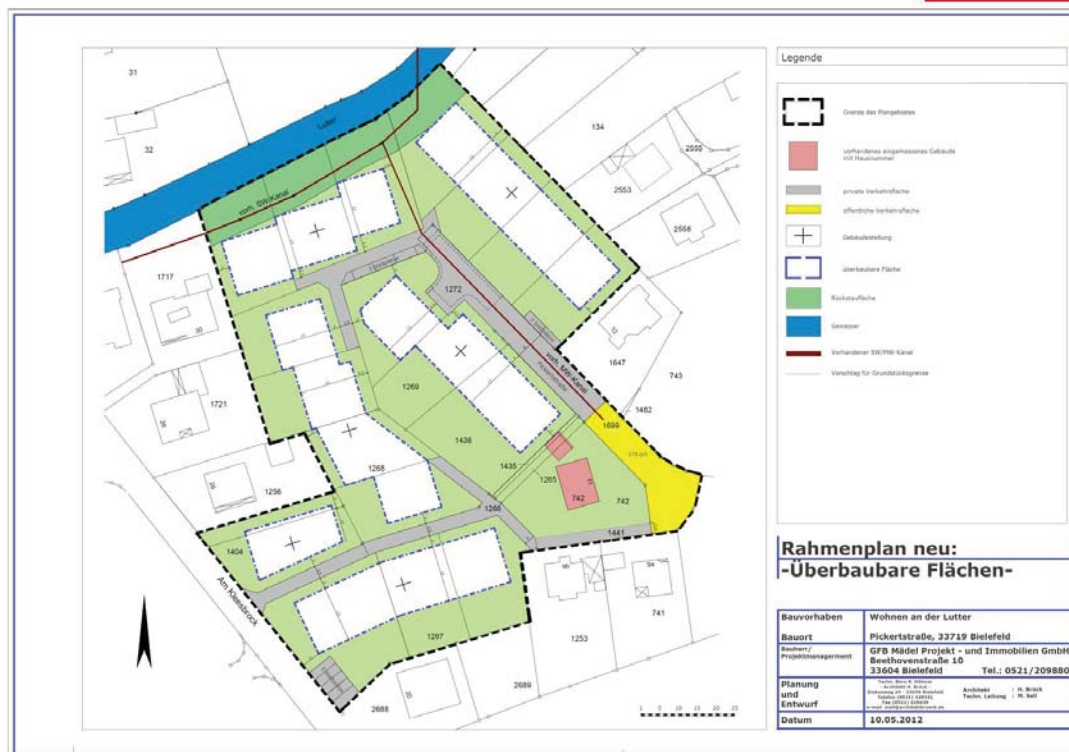
Stand: 2. Bürgerinformationsveranstaltung, 15.05.2012

Wohnen an der Lutter/ Pickertstraße

Bielefeld

Bauamt

Überbaubare Flächen



Stand: 2. Bürgerinformationsveranstaltung, 15.05.2012

Wohnen an der Lutter/ Pickertstraße

Bielefeld

Bauamt



Architektur:

- *Zeltdach/ Walmdach (EFH, DHH und MFH)*
- *Max. 2 Vollgeschosse (EFH, DHH) + 3. Geschoss als Staffel (MFH)*
- *Max. 2 WE (EFH, DHH), Max. 5 WE (MFH)*
- *Höhen/ Dachneigung /Grundfläche:*

	EFH	DHH	MFH
Trauf-/ Firsthöhe	6,00-6,50/ 10,00	6,00-6,50/ 10,00	9,50/ 11,00
Dachneigung	25°-35°	25°-35°	25°-35°
Grundfläche	130 m ²	je 90 m ²	280 m ²

Geplante Gebäudetypologie / gebaute Beispiele



EFH mit „Kinderhaus“; Quelle: Architekt Brück

Wohnen an der Lutter / Pickertstraße

Bielefeld

Bauamt

Geplante Gebäudetypologie / gebaute Beispiele



EFH; Quelle: Architekt Brück

Wohnen an der Lutter / Pickertstraße

Bielefeld

Bauamt

Geplante Gebäudetypologie / gebaute Beispiele



EFH; Quelle: Architekt Brück

Geplante Gebäudetypologie / gebaute Beispiele



DHH; Quelle: Architekt Brück

Städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der geforderten Qualitäten (Auszug) - ENTWURF -

- *Gebäudehöhen*
- *Dachform und -neigung*
- *Wohneinheiten (Anzahl begrenzt)*
- *Fassadengestaltung*
- *Hochwasserschutz*
- *Freiraumplan*
- *Arten- und Naturschutzbelange*
- *Gewässerschutz*
- *Erschließung*
- *Ver- und Entsorgung*

→ *Kosten für die Spielplatzabläse werden in einem weiteren Vertrag geregelt*

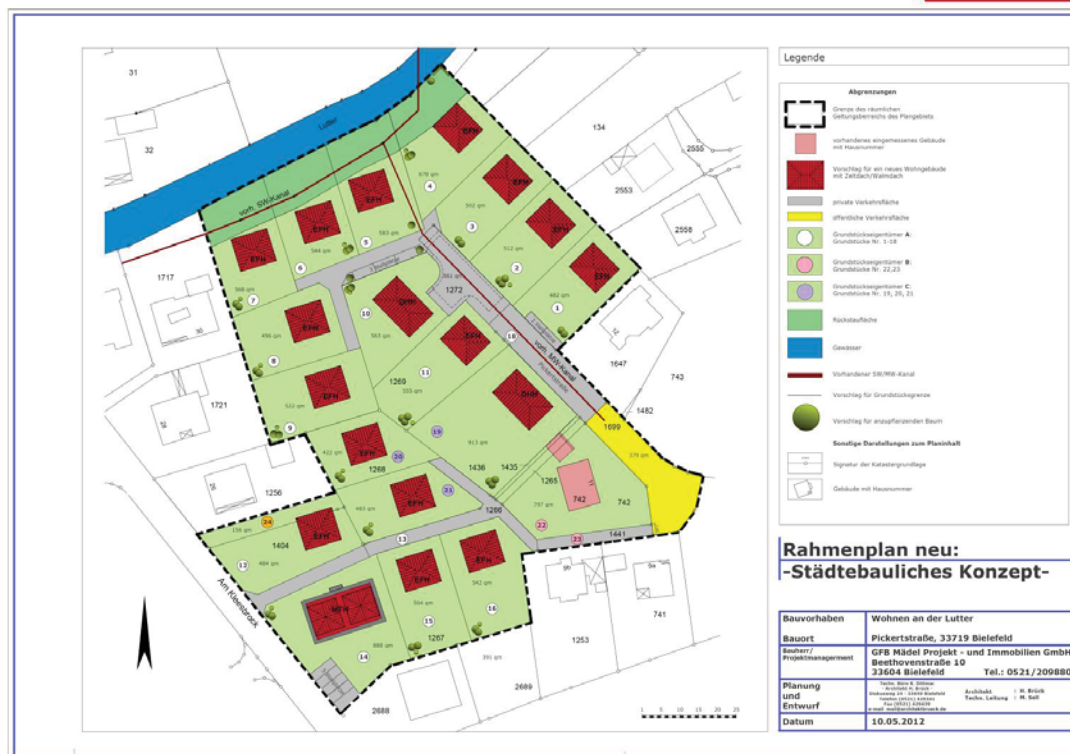
→ *Durchführung von Baugenehmigungsverfahren (= Sicherung der Ziele)*

Wohnen an der Lutter/ Pickertstraße

Bielefeld

Bauamt

Rahmenplan



Stand: 2. Bürgerinformationsveranstaltung, 15.05.2012

Wohnen an der Lutter/ Pickertstraße

Bielefeld

Bauamt



**VIelen DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT**

Sie haben die Möglichkeit, schriftliche Anregungen bis zum **15.06.2012** an das Bauamt der Stadt Bielefeld zu schicken:

Kontakt

Hr. v. Neumann-Cosel,
Fr. Wocken

www.bielefeld.de/de/pbw/mup/wlut/

Wohnen an der Lutter / Pickertstraße

Bielefeld

Bauamt



Wohnen an der Lutter / Pickertstraße

Bielefeld

Bauamt



