

Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

<p>1. Rechtsanwälte für Grundstück An der Probstei 10, 33611 Biele- feld</p>	<p>1.1</p>	<p>Es wird Bezug auf die bisherige Korrespondenz genommen. Nach Bekanntmachung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. II72/19.04, wie oben bezeichnet, ergeben sich Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit dieses Bebauungsplans. Im Bereich des B-Plans gilt die Erhaltungssatzung Bielefeld-Schildesche in der Fassung vom 08.08.1994. Für den Ortskern Schildesche heißt es darin, dass mehrere bedeutsame Denkmalobjekte und die kleinteilige Maßstäblichkeit der Porzellanstruktur und der Bausubstanz aus den verschiedenen Epochen eine Homogenität bilden und im hohen Maße zur städtebaulichen und ortsgeschichtlichen Bedeutung beitragen. Über das ganze Erhaltungsgebiet verteilt befinden sich danach entweder unter Denkmalschutz stehende Gebäude oder aber Gebäude, die besonders schützens- und erhaltenswert sind und die das Gesamtbild des Ortes entscheidend mit prägen. Der Gestaltungssatzung ist zu entnehmen, dass es den Satzungsgebern gerade darauf ankam, das Gebiet im Bereich „An der Probstei“, welches u.a. bebaut ist mit einem Schulgebäude und der Kirche, mit in den Kern des Ortsteils aufzunehmen. Anders lässt es sich nicht erklären, dass das nördlich der Westerfeldstraße gelegene Gebiet mit erfasst worden ist. Gerade in diesem Bereich wird beabsichtigt, ein neues Gebäude zu errichten, in dem eine Kindertagesstätte betrieben werden soll. Dieses Gebiet ist bisher geprägt von wenigen historischen Gebäuden. Es verfügt aber über nennenswerte Freiflächen. Die Kirche und das Schulgebäude sowie auch das Gebäude Westerfeldstr. 14 sind für dieses Gebiet prägend. Insbesondere das Schulgebäude, umfassend renoviert, stellt sich als Solitär dar und ist durch seine annähernde Alleinlage von herausragender architektonischer Bedeutung. Die beabsichtigte Errichtung der Kindertagesstätte als Ergänzung des Schulgebäudes, errichtet als 2-geschossiges Gebäude mit Satteldach, stellt einen Eingriff in das bisherige Gebäude-Ensemble dar. Der B-Plan, der auf diese Situation keine Rücksicht nimmt, widerspricht dem öffentlichen Recht. Das historische Schulgebäude bleibt zwar in seinem Bestand</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Ortskern Schildesche“. Die Satzung ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, sie begründet einen besonderen Genehmigungsvorbehalt für Abbruch, Änderung und Nutzungsänderung sowie Errichtung baulicher Anlagen und Änderungsvorhaben der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen. Dieser gilt auch für dieses Vorhaben.</p> <p>Ziel der Erhaltungssatzung ist es, die städtebaulichen Eigenarten und das Gesamtbild des Schildescher Ortskerns zu erhalten. Diese städtebaulichen Eigenarten spiegeln sich wider in der</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundrissstruktur sowie in der - Gestalt- und Gebäudestruktur <p>des Erhaltungsbereichs.</p> <p>Die Grundrissstruktur hebt auf Straßenverläufe, Parzellenstruktur und bestehende Wegeverbindungen ab. Zu nennen sind insbesondere die Johannisstraße und die Straße An der Stiftskirche, die mit ihrem typischen gekrümmten Verlauf den Freiraum um die Stiftskirche begrenzen und das städtebauliche Erscheinungsbild deutlich prägen. Weniger bedeutend ist die Westerfeldstraße, die aufgrund ihrer verkehrlichen Bedeutung nach den 1960er Jahren begradigt und in ihrem Verlauf verändert wurde. Das Plangebiet liegt zudem nördlich der Westerfeldstraße und damit außerhalb der hier beschriebenen prägenden Grundriss- und Parzellenstruktur. Es ist nicht erkennbar, inwieweit die Erhaltungsziele bezüglich der Grundrissstruktur durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Gestalt- und Gebäudestruktur nimmt Bezug auf die Silhouette (Kirchturm), bestehende Durchblicke sowie auf denkmalgeschützte Fachwerkgebäude rund um die Stiftskirche (Kirchplatz) und deren Zusammenwirken mit neuerer Bebauung. Ein deutlicher Fokus liegt wiederum auf der Johannisstraße. Das Vorhaben liegt außerhalb dieses Bereichs. Für den weiteren Bereich, zu dem das Vorhabengrundstück zählt, wird Bezug genommen auf die Geschossigkeit (1,5 bis 2,5-geschossig), Dachformen (zumeist</p>
--	------------	---	---

Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

		<p>erhalten, erfährt aber durch die Anbindung an einen Neubau erkennbare Reduzierung seines bisher prägenden Erscheinungsbilds.</p> <p>Die Einwender meinen deshalb, dass der B-Plan, der die Errichtung der Kindertagesstätte ermöglichen soll, gegen die Vorgaben der Erhaltungssatzung verstößt.</p>	<p>Satteldächer), Dacheindeckungen und Fassaden (historische Bebauung Fachwerk, ansonsten Putzbauten). Der geplante Anbau für die Kita wird 2,5-geschossig und erhält ein Satteldach und eine Putzfassade. Er fügt sich damit in den Maßstab der Umgebung ein und entspricht den Vorgaben und Zielen der Erhaltungssatzung. Auch die weiterhin bestehende Nutzung als öffentliche Einrichtung entspricht der Lage im Ortskern.</p> <p>Die Verbindung zu dem bestehenden Schulgebäude erfolgt durch einen eingeschossigen Verbindungsbau, so dass die Nahtstelle zwischen Alt- und Neubau zukünftig eindeutig abgelesen werden kann. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass das Schulgebäude auch bisher kein Solitär war. Vielmehr gab es einen pavillonartigen Anbau, der jedoch keinen besonderen gestalterischen Bezug zum Schulgebäude aufgewiesen hat und der zwischenzeitlich beseitigt wurde. Generell hebt die Satzung als städtebauliches Instrument nicht auf das Einzelgebäude ab, sondern auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Ortsteils. Das Vorhaben unterstützt durch seine architektonische Gestaltung das Erscheinungsbild von Schiltesche und folgt damit den Zielen der Satzung.</p> <p>Der Stellungnahme wird <u>nicht</u> gefolgt.</p>
	1.2	<p>Es bestehen überdies Bedenken gegen die ordnungsgemäße Erschließung des Grundstücks.</p> <p>Die Errichtung der Kindertagesstätte in Verbindung mit dem Bau von Wohnungen für Menschen mit Behinderungen erfordert eine Zugänglichkeit dieser Gebäude für deren Bewohner, Mitarbeiter/ Mitarbeiterinnen, Besucher und Dienstleister.</p> <p>Sie ist zu schmal, Ein- und Ausfahrten beeinträchtigen den fließenden Verkehr auf der Westerfeldstraße.</p> <p>Die bisherige verkehrstechnische Situation ist grenzwertig. Die Ein- und Ausfahrt von der Westerfeldstraße ist latent gefährlich und führt regelmäßig zu Beeinträchtigungen des Fußgängerverkehrs auf dem Bürgersteig an der Westerfeldstraße und zur Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf der Westerfeldstraße.</p>	<p>In der Begründung wird dargelegt, dass die Erschließung der Kita über die Straße „An der Probstei“ erfolgen soll. Die Zufahrt an der Westerfeldstraße soll nur noch eine untergeordnete Bedeutung haben und zukünftig ausschließlich als Zufahrt für die Angestellten der Kindertagesstätte bzw. zur Erschließung der dort vorgesehenen notwendigen 4-5 Stellplätze genutzt werden. Verkehrliche Konflikte sind aufgrund des daraus resultierenden geringen Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten.</p> <p>Die Stellungnahme wird <u>zur Kenntnis</u> genommen.</p>
	1.3	<p>Eine verkehrstechnische Erschließung über die Straße „An der Probstei“ ist unmittelbar nicht möglich. Es gibt lediglich einen</p>	<p>Eine Erweiterung des Fußwegs zwischen der Straße „An der Probstei“ und dem Plangebiet ist nicht vorgesehen und auch nicht</p>

Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

		Fußweg und eine Erweiterung dieses Fußwegs zur Benutzung durch Fahrzeuge ist weder geplant noch wäre dieses vernünftig. Es würden dadurch erst recht weitergehende nachbarschaftliche Interessen verletzt.	erforderlich. Die Stellungnahme wird <u>zur Kenntnis genommen.</u>
1.4		<p>Eine intensive Nutzung des Gebiets im Bereich der vorhandenen Schule durch an- und abfahrende Fahrzeuge oder aber durch abzustellende Fahrzeuge ist nur begrenzt möglich. Zum einen beeinträchtigt die Schaffung und Nutzung von Abstellflächen für Fahrzeuge das Erscheinungsbild des Schulgebäudes und die davon ausgehenden Wirkungen. In diesem Bereich kann also keine nennenswerte Park- und Abstellfläche für Fahrzeuge geschaffen werden.</p> <p>Die neue Bebauung und Verdichtung erfordert aber zwingend die Schaffung von Fahrzeugstellplätzen.</p> <p>Einerseits ist nicht auszuschließen, dass die Nutzer der geplanten Wohnungen im Einzelfall durchaus in der Lage sind, Fahrzeuge im Straßenverkehr zu bewegen, die folglich auch im Besitz eines Fahrzeugs sind.</p> <p>Andererseits muss für den Fall, dass eine Betreuung der Bewohner über 24 Stunden zu erfolgen hat, also eine Betreuung durch pflegerisches Personal im Schichtwechsel zu erfolgen hat, für diesen Personenkreis natürlich die Möglichkeit geschaffen werden, ihre Betriebsstätte und ihren Arbeitsplatz mit eigenem Pkw zu erreichen und den Pkw auch in der Nähe des Arbeitsplatzes abzustellen.</p>	<p>Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Das ist die Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW. Diese sieht für Wohnheime für Behinderte Menschen 1 Stellplatz je 10 – 17 Plätze, mindestens jedoch 3 Stellplätze vor. Bei dem konkreten Vorhaben handelt es sich allerdings nicht um ein Wohnheim, sondern um sechs Apartments für Menschen mit Behinderungen, die im Regelfall nicht über einen eigenen Führerschein oder ein Auto verfügen. Für diese Art von Wohnen wird deshalb der Stellplatzschlüssel für „Sonstige Wohnheime“ angesetzt, der 1 Stellplatz je 2 – 5 Plätze, mindestens jedoch 2 Stellplätze vorschreibt. Für sonstige Wohnheime ist darüber hinaus ein 10%-iger Anteil für Besucherstellplätze vorzusehen. Hierfür ergäbe sich ein Bedarf von 0,2 Stellplätzen für Besucher.</p> <p>Für die Kindertagesstätte sind gemäß der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW 1 Stellplatz je 20 – 30 Kinder, mindestens jedoch 2 Stellplätze erforderlich. Die Kindertagesstätte ist für etwa 60 Kinder vorgesehen, wodurch 2-3 Stellplätze nachzuweisen sind.</p> <p>Insgesamt ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 4-5 Stellplätzen. Die notwendigen Stellplätze können im südlichen Teil des Grundstücks angelegt werden bzw. sind dort überwiegend bereits im Bestand vorhanden. Die Stellplätze können außerhalb der Öffnungszeiten und am Wochenende auch als Besucherparkplätze für die Apartments genutzt werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird <u>zur Kenntnis genommen.</u></p>
1.5		Der „An der Probstei“ befindliche Wendehammer wird bereits heute, zumindest während der Betriebszeiten der Waldorfschule und der dazugehörigen Einrichtungen durch den fließenden Verkehr aber auch durch den ruhenden Verkehr erheblich berührt. In der Regel sind alle in diesem Bereich ausgewiesenen Pkw-	Die Stichstraße „An der Probstei“ ist für die Erschließung der Kita aufgrund des fehlenden Durchgangsverkehrs insgesamt gut geeignet und ausreichend leistungsfähig. Sie verfügt über Haltemöglichkeiten sowie einen Wendepunkt. Eltern können dort kurzzeitig halten und über die Wegeverbindung zwischen der Stichstraße

Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

		<p>Abstellplätze durchgehend besetzt. Es kommt immer wieder, erst recht bei Begegnungsverkehr, zu Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs, insbesondere dann, wenn Schulbusse zu Beginn des Unterrichts und zum Ende des Unterrichts die Straße „An der Probstei“ befahren.</p> <p>Eine Erschließung über die Straße „An der Probstei“ oder aber nur die Verwendung von dort grundsätzlich vorhandenen Stellplätzen für den Bedarf, der sich aus dem Betrieb der erweiterten Kita und Benutzer der neuen Wohnung ergeben wird, scheidet aus.</p>	<p>und dem Plangebiet ihre Kinder sicher zur Kindertagesstätte bringen bzw. dort wieder abholen. Es ist nicht vorgesehen, auf den öffentlichen Parkplätzen im Bereich der Straße „An der Probstei“ Stellplätze für die Kita nachzuweisen. Diese werden auf dem Grundstück südlich des Gebäudes angeordnet.</p> <p>Die Kindertagesstätte ist für etwa 60 Kinder ausgelegt. Die Kinder werden jeweils zwischen 7:15 Uhr und 8:45 Uhr kontinuierlich gebracht und zwischen 15:00 Uhr und 16:30 Uhr wieder abgeholt. Eine Überlagerung mit dem Schülerverkehr der Waldorfschule ergibt sich daher nur morgens. Allerdings wird eingeräumt, dass es in dem Zeitfenster zwischen 7.30 Uhr und 8:00 Uhr zeitweilig zu verkehrlichen Behinderungen kommen kann, von denen auch der Busverkehr betroffen ist. In der Gesamtabwägung wird dies aus folgenden Gründen für hinnehmbar gehalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es besteht in Bielefeld sowohl Bedarf sowohl nach Kinderbetreuungsplätzen. Zu verweisen ist hier insbesondere auf den Rechtsanspruch auf einen Kitaplatz für alle Kinder ab dem vollendeten ersten Lebensjahr. - Das Plangebiet ist für die vorgesehenen Nutzungen aufgrund seiner zentralen Lage im Ortskern von Schildesche generell gut geeignet. - Es können durch die Anbindung an eine bestehende Einrichtung Synergien genutzt und Kosten gespart werden. - Die Überlagerung betrifft nur ein Zeitfenster von etwa 30 Minuten. - Ein kurzzeitig erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Eltern, die ihre Kinder bringen oder abholen, ist angesichts der Tatsache, dass Anlagen zur Kinderbetreuung in Wohngebiete gehören, von den Anliegern hinzunehmen. <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
	1.6	<p>Eine unmittelbare Beeinträchtigung der Interessen der Einwenderin ist auch dadurch gegeben, dass die beabsichtigte Bauplanung es zulässt, ein immerhin 2-geschossiges Gebäude mit Satteldach, damit einen doch beachtenswerten Baukörper in unmittelbarer Nähe zu dem bebauten Grundstück der Mandantin zu errichten. Es ergeben sich Beeinträchtigungen der Nutzung des Grundstücks der</p>	<p>Festzustellen ist, dass eine zweigeschossige Bebauung ortstypisch ist und sich in den im Ortskern von Schildesche vorzufindenden Maßstab einfügt. Ergänzend wird auf die Ausführungen zu der Erhaltungssatzung Ortskern Schildesche verwiesen. Die gemäß BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Zudem betragen die GRZ und die aus der zulässigen</p>

Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Mandantin.

Es wird zu Verschattungen des Grundstücks kommen, die den Nutzungswert und damit die Interessen der Mandantin nachhaltig beeinträchtigen werden.

Es wird eingeräumt, dass die Frage, ob eine Verschattung durch einen Baukörper zumutbar oder unzumutbar ist, nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls im Rahmen einer bewertenden Gesamtbetrachtung zu beurteilen ist.

Es wird aber schon jetzt gesehen, dass bei einer Gesamtbetrachtung der Umstände die Interessen der Mandantin nicht bzw. nicht hinreichend Berücksichtigung finden.

Im Ergebnis werden Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit des o.g. B-Plans gesehen und hiermit angemeldet.

Zweigeschossigkeit rechnerisch sich ergebende GFZ 0,3 bzw. 0,6 und liegen damit deutlich unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Gesunde Wohnverhältnisse sind nicht in Frage gestellt. Da das geplante Gebäude östlich des Grundstücks der Einwenderin liegt, kann es in den Morgenstunden zu Einschränkungen in der Besonnung des Grundstücks kommen. Die Besonnung des Grundstücks aus Richtung Süden und Westen wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt. Die einschlägigen Vorgaben der DIN 5034-1 (eine Stunde Besonnung am 17.01.) und der Rechtsprechung (zwei Stunden Besonnung am 21.03. gemäß OVG Berlin, Urteil vom 27.10.2004) werden eingehalten.

Kein Grundstückseigentümer hat einen Anspruch darauf, dass sein Grundstück den ganzen Tag uneingeschränkt besonnt wird. Andernfalls könnte die Bauleitplanung den ebenfalls bestehenden städtebaulichen Anforderungen an ein flächensparendes Bauen und an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht gerecht werden.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.