

Anlage

A	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ • Pläne zum Vorentwurf • Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
----------	--

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Vorentwurf



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“

Nutzungsplan (ohne Maßstab) – 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



Reines Wohngebiet
gem. § 3 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO

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

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

GH maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern NHN (Flachdach)

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

o offene Bauweise



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse / Bauweise
WA III o		
0,4 (0,8)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
GH 172,0 m NHN	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
FD / WD < 15°		
Gebäudehöhe in Meter über NHN		
Flachdach / Walmdach max. 15°		

4. Verkehrsflächen bzw. der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt
Bielefeld und der Stadtwerke Bielefeld GmbH

6. Sonstige Planzeichen

FD Flachdach

WD Walmdach

z.B. 3,00 Maßzahl (in m)



vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze

1294

Flurstücksnummer



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

St Stellplätze

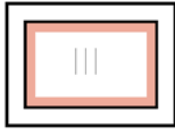
Carport Carport

z.B.
161,99 m NHN Höhe NHN

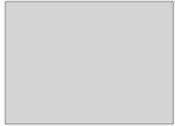
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ Gestaltungsplan (ohne Maßstab) – Vorentwurf



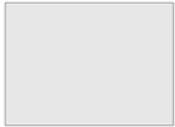
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ Gestaltungsplan (ohne Maßstab) – Legende



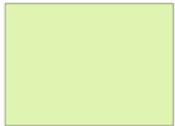
Vorschlag für neues Gebäude
mit Geschossigkeit und Flachdach
im künftigen Wohngebiet



Stellplatz / Carport



Versiegelte Flächen / Zuwegung



Private Grundstücksfläche

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 02.12.2013 bis einschließlich 20.12.2013 im Bauamt, Wilhelmstraße 3, 33602 Bielefeld eingesehen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung folgende Äußerung vorgebracht worden:

Es werden Bedenken gegen eine Änderung des Bebauungsplanes geäußert. Nach Ansicht des Einwenders sollen nur zwei Vollgeschosse zulässig sein, da in der gesamten Umgebung (mit Ausnahme der Bebauung direkt an der Brackweder Straße) nur eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen vorliegt. Drei Vollgeschosse mit Flachdach beeinträchtigen das übliche Erscheinungsbild der Bebauung in dem Wohngebiet. Es wird angeregt, wenn drei Vollgeschosse genehmigt werden, die Grundfläche des obersten Geschosses erheblich zu verkleinern, so dass in der Seitenansicht innerhalb der Umrisse eines zur Zeit erlaubten Dachgeschosses bleibt.

Stellungnahme der Verwaltung

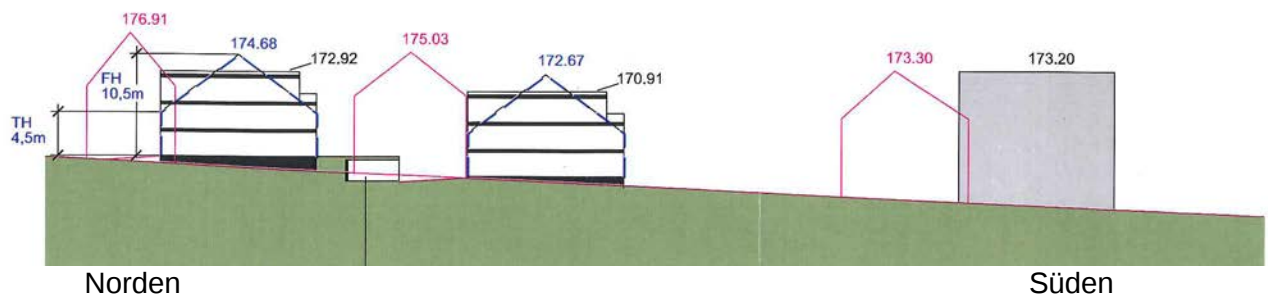
Den Bedenken und der Anregung wird teilweise gefolgt.

Zunächst ist festzustellen, dass die geplante maximal zulässige Dreigeschossigkeit mit der daraus resultierenden Gebäudehöhe keine nachteilige Wirkung für das Einwendergrundstück, welches sich nicht in direkter räumlicher Nachbarschaft zu dem Änderungsgebiet befindet, entfaltet.

Zudem kann von dem Einwender kein Gebietserhaltungsanspruch, also die Unveränderbarkeit von heute gültigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in dem Gebiet reklamiert werden kann.

Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes waren Gebäude mit einer Firsthöhe von 10,50 m in dem nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes zulässig gewesen. Die ergänzende Festsetzung dazu ist: maximal zwei Vollgeschosse, geneigtes Dach mit 30-45° Dachneigung.

Mit der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung ist für das nördliche Gebäude eine Gebäudehöhe von 173,5 m NHN, das entspricht einer Höhe von 9,42 m, zulässig, für das Gebäude südlich davon 10,41 m. Mit dieser Festsetzung sind die neu zu errichtenden Gebäude niedriger als die bestehenden benachbarten Gebäude, unabhängig davon, ob die Gebäude mit zwei oder drei Vollgeschossen errichtet werden.



Mit der nunmehr zulässigen Dreigeschossigkeit mit einem Flachdach ergibt sich eine veränderte Kubatur der möglichen Bebauung gegenüber der Zulässigkeit einer Bebauung mit zwei Geschossen sowie einem steilen Dach.

Bei der nunmehr geplanten Dreigeschossigkeit ist aber dennoch keine Erheblichkeit der Auswirkungen für die Nachbarschaft oder das Stadtbild zu erkennen.

Die geplante Dreigeschossigkeit ist an dieser Stelle vertretbar, zumal auch aufgrund der Topografie (Gelände fällt von Norden nach Süden) eine Staffelung der Bebauung in der Ost-West-Ansicht eintritt.

Zur städtebaulichen Beurteilung ist zudem heranzuziehen, dass sich mit einer dreigeschossigen Flachdachbebauung an dieser Stelle weder in dem Änderungsgebiet noch für die benachbarten Grundstücke eine negative Wirkung bzgl. der Belichtung und Belüftung einstellt. Die Abstandsflächen nach der BauO NRW werden auf der Grundlage der in dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen einzuhalten sein. Eine erdrückende Wirkung der hier zukünftig zulässigen Gebäude ist ebenso nicht gegeben, wie ein Eindruck des „Eingemauertseins“ ausgeschlossen werden kann.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass kein Anspruch auf eine Unbebaubarkeit eines Nachbargrundstückes oder an die Einhaltung des eigenen subjektiven Baumaßstabes sowie dessen Gestalt auf dem Nachbargrundstück reklamiert werden kann.

Ein Zurücksetzen des obersten Geschosses im Sinne eines Staffelgeschosses gemäß § 2 BauO NRW mit einer Reduktion um 1/3 des Geschosses ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung und soll hier auch nicht festgesetzt werden. Im Bebauungsplan wird jedoch für die beiden nördlichen Baufenster festgesetzt, dass die südliche Fassade im dritten Geschoss um 1,50 m zurück gesetzt werden soll. Durch den Versatz wird auf die besondere Ausrichtung des Gebäudes mit ihrer Südausrichtung auf einem Südhang hervorgehoben, im Bereich des Rücksprunges können Dachterrassen bzw. integrierte Balkone realisiert werden, die für die Wohnungen im Obergeschoss eine besondere Wohnqualität ermöglichen.

Äußerungen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Vorgetragene Äußerungen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen und in der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ berücksichtigt worden.

Die Bezirksregierung Detmold äußert keine Bedenken und Anregungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser rückgehalten werden soll um nachteilige Hochwasserfolgen vorzubeugen. Hinweis, das Plangebiet liegt außerhalb von Achtungsabständen nach KAS-18.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird berücksichtigt, eine Rückhaltung wird vorgesehen.

Die Stadtwerke Bielefeld GmbH regt an, auf zukünftigen privaten Zuwegungen zur Hinterbebauung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen.

Im In der Ratssitzung am 27.1.2011 hat die Stadtwerke Bielefeld das Energiekonzept 2020 vorgestellt, welches auf den am Energiekonzept der Bundesregierung angelehnten und formulierten Zielen der Stadt Bielefeld zugunsten einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung mit Elektrizität und Wärme für die Stadt Bielefeld Basiert.

Die Planung berücksichtigt das „Energiekonzept 2020“ der Stadtwerke Bielefeld GmbH.

Das Konzept sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld“ u.a. nachfolgende Schwerpunktziele vor:

- *Senkung des Kohlendioxid-Ausstoßes für Bielefeld,*
- *Erreichen einer hohen Kraft-Wärme-Kopplungs-(KWK)-Quote für Bielefeld bis 2020,*
- *Ausbau der dezentralen KWK-Stromerzeugung.*

Mit dem zertifizierten, günstigen „Primärenergiefaktor“ der Fernwärme in Bielefeld können die hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnung problemlos erfüllt werden. Zur Erzeugung von 1 kWh Nutzwärme im Haus wird rechnerisch lediglich 0,105 kWh Primärenergie bei Nutzung der Bielefelder Fernwärme aufgewendet. Da die Fernwärme zu über 96 % in umweltfreundlicher und hocheffizienter Kraft-Wärme-Koppelung erzeugt wird, ist sie im EEWärmeG als Versorgung den Regenerativen gleichgestellt und ist als gültige Ersatzmaßnahme anerkannt.

Zur Erreichung der Ziele sind ehrgeizigen Klimaziele ist daher insbesondere ein Ausbau der klimafreundlichen und ressourcenschonenden Fernwärme notwendig d.h.:

- *Verdichtungen im bestehenden Fernwärmegebiet,*
- *Fernwärmeausbaumaßnahmen*
- *Nahwärmekonzepte wie*
 - o *Nahwärmeinseln,*
 - o *Objekt-BHKW d.h. Versorgung eines/mehrerer benachbarter, größerer Gebäude,*
 - o *Mikro-BHKW d.h. Versorgung einzelner 1 bis 2-Familienhäuser.*

Es wird angeregt, die Begründung im Abschnitt Belange der Ver- und Entsorgung um den Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen.

*„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird die Raumwärmeversorgung durch ein Nahwärme-konzept - Micro-BHKW oder Mini-BHKW - sichergestellt werden.“
Für die Einzel- und Doppelhäuser im geplanten Baugebiet, bietet sich u. E. zur Standard-Wärmeversorgung eine Wärme- und Stromversorgung durch eine Micro-BHKW-Lösung direkt an.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden aufgenommen. Die Begründung wird bzgl. der Nahwärme ergänzt.

Die moBiel GmbH begrüßt die Bebauung des nördlichen Plangebietes. Das Gebiet wird durch den ÖPNV sehr gut erschlossen. Es liegt im direkten Einzugsbereich der Haltestelle Windelsbleicher Straße der Stadtbahnlinie 1.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Äußerungen aus der Beteiligung der städtischen Fachdienststellen gemäß § 4 (1) BauGB

Vorgetragene Äußerungen der städtischen Fachdienststellen wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen und in der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ berücksichtigt worden.