

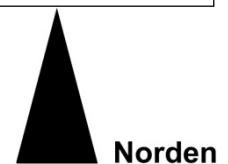
## Anlage

**A1**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02  
„Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursu-  
linen“**

- 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

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02**  
**Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Vorentwurf, Stand: Aufstellungsbeschluss**



# Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 "Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen"

## Nutzungsplan – 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



Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

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

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 z.B. 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
 z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 Höhe der baulichen Anlagen  
 GH maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern

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



offene Bauweise

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

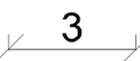
|                    | Art der baulichen Nutzung                                   | Zahl der Vollgeschosse / Bauweise<br>Max. Anzahl der Wohnungen<br>je Gebäude |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>MI II o 3Wo</b> |                                                             |                                                                              |
| 0,4                | Grundflächenzahl (GRZ)                                      | Geschossflächenzahl (GFZ)                                                    |
| 0,8                | Verhältnis der überbaubaren<br>Fläche zur Grundstücksfläche | Verhältnis der Summe der Geschoss-<br>flächen zur Grundstücksfläche          |

Gebäudehöhe

### 4. 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



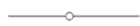
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und  
Entsorgungsträger und der Anlieger



Maßzahl (in m)



Gebäude mit Hausnummer



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



mögliche Grundstückseinteilung

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 "Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen"**  
**Gestaltungsplan (ohne Maßstab) – Vorentwurf, Stand: Aufstellungsbeschluss**



**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 "Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen"**  
**Gestaltungsplan – Legende**



Vorschlag für neues Gebäude mit Geschossigkeit  
Firstichtung und geneigtem Dach im Mischgebiet



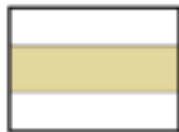
Bestehendes Gebäude mit Geschossigkeit  
Firstichtung und geneigtem Dach im Mischgebiet



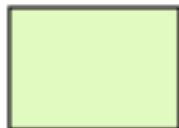
Vorschlag für neues Gebäude mit Geschossigkeit  
und Flachdach



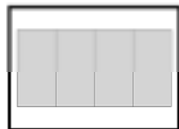
Bestehendes Gebäude



Fußweg (nicht lagegenau)



Private Grünfläche



Stellplätze

## **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 28.10.2013 bis einschließlich 15.11.2013 im Bauamt, Wilhelmstraße 3, 33602 Bielefeld eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 05.11.2013 in der Hamfeldschule, Hamfeldstraße 10, 33611 Bielefeld statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 "Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen" Äußerungen zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung vorgebracht worden.

*Es wird gefragt, wie die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke im nördlichen Plangebiet vorgesehen ist.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Erschließung soll über die vorderen Grundstücke erfolgen, dazu werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt nicht lagegenau, damit der vordere Grundstückseigentümer im Rahmen des Grundstücksverkaufes individuell auf den Verlauf Einfluss nehmen kann. Im Idealfall würden sich zwei Grundstückseigentümer zusammentun, damit so eine flächensparende Erschließung zwischen zwei Grundstücken erfolgen kann.

*Es wird gefragt, anhand welcher Kriterien die Baugrenzen zwischen dem Gebäude der Sparkasse und der Beckhausstraße festgelegt wurden. Es wird angeregt, dass die Baugrenze im südlichen Bereich weiter zur Straße (also in westliche Richtung) verschoben werden solle.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die überbaubaren Flächen bzw. Vorgartenflächen orientieren sich an den alten Bebauungsplan. Da jedoch die Gebäude nördlich (im Plangebiet) und südlich der zurückgesetzten Baugrenze auch direkt an der Straße liegen, wird der Anregung gefolgt und die Baugrenze zurückgesetzt.

*Es wird gefragt, warum durch das nördlichste Gebäude eine Baugrenze verlaufe, dieses Gebäude also quasi „abgeschnitten“ werde. Dies sei ungerecht, wenn das Haus abgerissen werde und man dann in seinem Neubau beschränkt sei.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches städtebaulich geordnet werden, das bedeutet, dass es eine Bebauung entlang der Straße geben soll, für die ein Baufenster von 15 m zur Verfügung steht und damit eine weitere Bebauung im rückwärtigen Bereich erreicht werden kann. In dem rechtsgültigen Bebauungsplan sind im rückwärtigen Bereich nur Nebenanlagen zulässig, der Bau eines Wohngebäudes ist daher nicht möglich. Innerhalb des Bebauungsplanes werden großzügige Baufenster festgesetzt. Dennoch wird an der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze ein Abstand von 3,00 m festgesetzt, der auch dem Abstand der Landesbauordnung entspricht.

Zudem wird mit der Bebauungsplanänderung die Grundflächenzahl auf 0,6 erhöht, d. h.,

dass maximal 60 % der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen und dass man durch die neuen Festsetzungen mehr Gestaltungsspielraum habe. Eine Benachteiligung und Beschränkung für den Hauseigentümer wird an dieser Stelle nicht gesehen.

### **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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 "Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen" berücksichtigt worden.

*Die Bezirksregierung Detmold äußert keine Bedenken und Anregungen.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes eine vorherige landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 erforderlich ist. Das gilt auch für Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Eine landesplanerische Anfrage wurde zwischenzeitlich gestellt. Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen keine Bedenken aus landesplanerischer Sicht.

*Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass innerhalb des Plangebietes Telekommunikationslinien (TK-Linien) vorhanden sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Hinweis, konkrete Maßnahmen sollen so auf die vorhandenen Tk-Linien abgestimmt werden, dass Veränderungen oder Verlegungen der Tk-Linien vermieden werden können.*

*Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes ist bei der Bauausführung darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen TK-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.*

*Hinweis, für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.*

*Aufgenommen werden soll daher in die Festsetzung des Bebauungsplanes:*

*Hinweis, in allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.*

*Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich.*

*Hinweis, zum Zweck der Koordinierung soll mitgeteilt werden, welche einen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.*

*Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.*

*Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung, z.B. eines Neubaugebietes, mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise oder in anderer technischer Bauweise erfolgt.*

*Für den rechtszeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Philipp-Reis-Platz 1 33602 Bielefeld so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden in den textlichen Festsetzungen (Anlage B) aufgenommen.

Der Verlauf der vorhandenen TK-Linien wird in den Nutzungsplan eingetragen.

*Die Unitymedia NRW GmbH weist darauf hin, dass im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Es sollen beigefügte Kabelschutzanweisungen beachtet werden.*

*Neu und Mitverlegungen sind vom Einwender nicht geplant. Hinweis, nach erfolgter Abstimmung werden aber notwendige Arbeiten am Bestandsnetz der Unitymedia NRW GmbH durchgeführt.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden in den textlichen Festsetzungen (Anlage B) aufgenommen.

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

*In der Ratssitzung am 27.01.2011 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.*

*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 1kWh Nutzwärme im Haus wird rechnerisch lediglich 0,105kWh 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
  - Nahwärmeinseln,
  - Objekt-BHKW d.h. Versorgung eines/mehrerer benachbarter, größerer Gebäude,
  - Mikro-BHKW d.h. Versorgung einzelner 1 bis 2-Familienhäuser.

*Das Plangebiet ist an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Bielefeld GmbH bereits heute angeschlossen und kann entsprechend weiterhin genutzt werden.*

*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 Nahwärmekonzept - Micro-BHKW oder Mini-BHKW - sichergestellt werden.“*

*Für die geplante Bebauung im geplanten Baugebiet, bietet sich u. E. zur Standard-Wärmeversorgung eine Wärme- und Stromversorgung durch eine Mini-BHKW- oder Micro-BHKW-Lösung direkt an.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die weiteren Hinweise werden aufgenommen. Hinweise zur Energieversorgung werden aufgenommen.

*Die moBiel GmbH begrüßt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur intensiveren Wohnung derzeit untergenutzter Flächen und Gebäude im verdichteten Umfeld mit direktem Anschluss an die vorhandene Infrastruktur. Das Gebiet wird durch die Haltestelle Deciusstraße der Straßenbahnlinie 1 Schildesche - Hauptbahnhof - Jahnplatz - Bethel - Brackwede - Senne werktags überwiegend im 10-Min-Takt erschlossen. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe die Bushaltestelle Deciusstraße der Linie 31 (Deciusstraße - Schildesche - Babenhausen Süd - Universität). Diese Linie bietet werktags überwiegend Fahrten im 20-Minuten-Takt an und stellt Verknüpfungen zu weiteren Bus- und Stadtbahnlinien im weiteren Streckenverlauf her. In den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen werden die Haltestellen Deciusstraße und Sieboldstraße von der Nachtbuslinie N3 Jahnplatz - Schildesche - Brake bedient.*

*Insgesamt bietet die Planung gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Mobilität.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

*Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH teilt mit, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Erlaubnisfeld Herford der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB) betroffen ist. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Erlaubnisfeld ist der Einwender verpflichtet, Konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen. Deshalb wird darauf hingewiesen, diese Rechte und Pflichten bei den Planungen zu berücksichtigen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird in die Festsetzung aufgenommen.

*Die Westnetz GmbH, PLEdoc GmbH, GASCADE Gastransport GmbH, Gasunie Deutschland Services GmbH, E.ON Netz GmbH, TenneT TSO GmbH, Amprion GmbH äußern keine Bedenken und Anregungen bzw. sind tlw. nicht durch die Planung betroffen.*

**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 zum Bebauungsplan Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ berücksichtigt worden.