

Anlage

A3

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

- Pläne zum Entwurf zur 2. Offenlegung
- Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und aus der erneuten Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB (2. Offenlegung)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 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

o offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

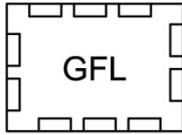
Füllschema der Nutzungsschablone

MI2 II o  3WE	Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	nur Einzelhäuser	max. Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	0,8	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche	Gebäudehöhe
GH 9,0m					

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

3WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude im MI 2

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



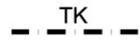
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger



vorh. Schmutzwasserkanal



vorh. Regenwasserkanal



vorh. Telekomleitung

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm - 1. Baureihe

Die bestehenden Gebäude Beckhausstraße Nr. 132 bis 146 sind im Rahmen von Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen im MI durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 35 dB(A), in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros, Gaststätten und Läden 50 dB(A) nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm - 2. Baureihe

Empfehlung:

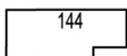
Bei Neubau, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbau vorhandener Gebäude mit wesentlicher Grundrissumgestaltung sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sind zur lärmabgewandten Seite anzuordnen.

7. Sonstige Planzeichen



Maßzahl in Metern



vorhandene Bebauung

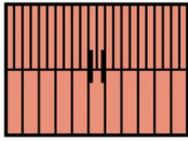


vorhandene Flurstücksgrenze

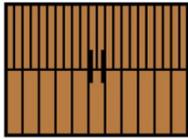
**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02
Gestaltungsplan mit 2 Bebauungsvarianten (ohne Maßstab) - Entwurf zur 2.
Offenlegung**



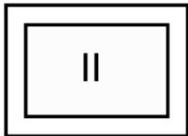
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 Gestaltungsplan - Legende



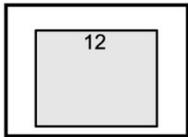
Vorschlag für neues Gebäude mit Geschossigkeit
Firstrichtung und geneigtem Dach im Mischgebiet



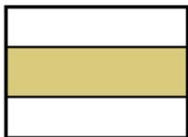
Bestehendes Gebäude mit Geschossigkeit
Firstrichtung und geneigtem Dach im Mischgebiet



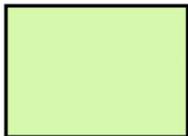
Vorschlag für neues Gebäude mit Geschossigkeit
und Flachdach



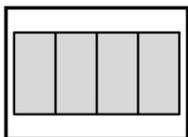
Bestehendes Gebäude



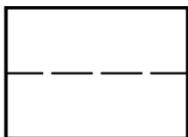
Fußweg (nicht lagegenau)



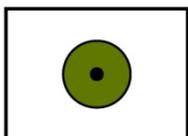
Private Grünfläche



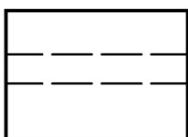
Stellplätze



Vorschlag Grundstückseinteilung



Vorhandene Bäume



Zuwegung

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

Der Bebauungsplanentwurf zur zweiten Offenlegung und die Begründung konnten vom 05.01.2015 bis einschließlich 06.02.2015 im Bauamt, August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld eingesehen werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ eine abwägungsrelevante Stellungnahme zu dem Entwurf zur zweiten Offenlegung und der Begründung vorgebracht worden.

1. *Die im Rahmen der Entwurfs-offenlegung abgegebene Stellungnahme vom 24.06.2014 sei in der Abwägung falsch zitiert worden. Es handelte sich um ein zusammenhängendes Baufenster über die Grundstücke mit den Hausnummern 148 und 144.*

Stellungnahme der Verwaltung

Der Einwand ist korrekt. In der Abwägung zu den Stellungnahmen wurde statt Flurstück „144“ fälschlicher Weise Flurstück „146“ genannt. Zur Klarstellung: Das zusammenhängende Baufenster im Bebauungsplanentwurf erstreckte sich im Entwurf zur ersten Offenlegung über die Flurstücke 956 und 954 (Hausnummern 144 und 148). Dieser redaktionelle Fehler hat auf den Inhalt der Abwägung jedoch keine Auswirkungen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. *Gegen die Festsetzung von Einzelhäusern als ausschließlich zulässige Bauweise im MI 2 wird Einspruch erhoben. Es wird darauf verwiesen, dass im ersten Entwurf eine offene Bauweise ohne weitergehende Einschränkung vorgesehen war. Die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern sei eine Benachteiligung, da das Flurstück 956 eine größere Nord-Süd-Ausdehnung hat als die Flurstücke 954 und 952 (Beckhausstraße 144 und 142). Das Baufenster auf dem Flurstück 956 (Beckhausstraße 148) sei groß genug für eine Doppel- oder Reihenhausbebauung. Sollte eine Doppel- oder Reihenhausbebauung nicht zulässig bleiben, sollten alternativ vier Wohnungen pro Einzelhaus zulässig sein.*

Stellungnahme der Verwaltung

Während des laufenden Planverfahrens erfolgte schrittweise eine Konkretisierung des Planungszieles für die rückwärtigen Grundstücksbereiche im MI 2, was sich letztlich in der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern ausdrückt. Dies resultiert neben der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung einer kleinteiligen rückwärtigen Bebauung auch aus der bereits vorhandenen Grundstücksgliederung, die auf eine künftige Errichtung von drei Einzelhäusern mit je einer Erschließung an der Nordseite hindeuten. Mit der Beschränkung der Wohneinheiten soll eine verträgliche Anbindung dieser sog. Pfeifenkopfundstücke an die hoch frequentierte Beckhausstraße gewährleistet werden.

Eine etwaige Benachteiligung aufgrund der gegebenen Grundstücksgrößen ist nicht nachvollziehbar. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist durch die Grundflächenzahl in Relation zur Grundstücksgröße gesetzt. Bei einem größeren Grundstück kann folglich auch eine größere Grundfläche in Anspruch genommen werden. Diesem Umstand trägt die Planung durch unterschiedlich große Baufenster Rechnung. Unabhängig davon sind jedoch für die drei unterschiedlich großen Baufenster einheitliche Regelungen zur Bauweise, zur Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude und zur Höhe baulicher Anlagen vorgesehen, um bis zu einem gewissen Grad eine städtebauliche Homogenität der rückwärtigen Bebauung zu gewährleisten.

Den Anregungen wird nicht stattgegeben.

- 3. Im MI 1 sei eine Unterbauung durch eine Tiefgarage zulässig. Dies sollte auch für das MI 2 (und hier im speziellen das Flurstück 956) zugelassen werden, denn so wäre bspw. eine gemeinsame zusammenhängende Tiefgarage für die Flurstücke 956 und 958 denkbar. Dies würde dem von der Verwaltung genannten Ziel dienen, die Anzahl oberirdischer Stellplätze zu begrenzen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Errichtung von Tiefgaragen ist nicht ausschließlich auf das MI 1 beschränkt. Die gesonderte Regelung für das MI 1 bezog sich lediglich darauf, dass eine Tiefgarage dort die rückwärtige Baugrenze überschreiten darf, wenn sie vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegt. Dennoch wird auf die Stellungnahme so reagiert, dass die vordere (westliche) Baugrenze des MI 2 ebenfalls durch Unterbauung einer Tiefgarage überschritten werden darf. Die in der Stellungnahme erwähnte zusammenhängende Tiefgarage auf den Flurstücken 956 und 958 kann damit unter Beachtung der Grundflächenzahl ermöglicht werden.

Der Anregung wird stattgegeben.

- 4. Der Bezug auf die Beckhausstraße als unteren Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen stellt eine Verschlechterung der Verwertbarkeit der Grundstücke im MI 2 dar. Von der genannten Gebäudehöhe von 9,00 m verbleiben aufgrund des Geländeanstieges in östliche Richtung lediglich etwa 7,00 m, sodass ein zweigeschossiges Gebäude mit ausbaubarem Dachgeschoss dort nicht mehr möglich wäre. In der Nachbarschaft (bspw. an der Sieboldstraße und hinter Beckhausstraße 130) stehen deutlich höhere Gebäude.*

Stellungnahme der Verwaltung

Städtebauliches Ziel für die rückwärtigen Grundstücksbereiche im MI 2 ist eine maßvolle kleinteilige Nachverdichtung. Hieraus resultieren die gegenüber dem MI 1 reduzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, auch vor dem Hintergrund des in östliche Richtung ansteigenden Geländes. Da keine baugestalterischen Festsetzungen zu Dachform oder Dachneigung getroffen werden, ist auch unter der getroffenen Annahme einer effektiven Gebäudehöhe von 7,00 m über Gelände eine flexible Ausgestaltung ein- oder zweigeschossiger Gebäude möglich (siehe hierzu die Systemskizzen in Punkt 2.3 der textlichen Festsetzungen).

Der Bezug zur baulichen Umgebung im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes ist angesichts des vorgenannten Planungszieles für das MI 2 nicht nachvollziehbar. Bei der Bebauung an der Sieboldstraße handelt es sich nicht um eine Bebauung in zweiter Reihe / rückwärtiger Grundstücksbereiche, sondern eine straßenbegleitende Bebauung, sodass eine direkte Vergleichbarkeit hier nicht gegeben ist. Bzgl. der rückwärtigen Bebauung im Bereich Beckhausstraße 130 ist die Vergleichbarkeit der städtebaulichen Situation ebenfalls nicht gegeben, da der Abstand zwischen der Beckhausstraße und dem östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gelände der Marienschule von Süden nach Norden kleiner wird, was sich mit dem städtebaulichen Ziel der maßvollen Nachverdichtung deckt. Zudem handelt es sich bei dem Gebäude „Beckhausstraße 130b“ um ein durch den Bebauungsplan II/2/26.00 überplantes Bestandsgebäude, für das eine dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt ist und das an der festgesetzten (aber bislang nicht baulich umgesetzten) Planstraße liegt.

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Äußerungen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

Im Rahmen der zweiten Offenlegung sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung dienen der Verdeutlichung und Präzisierung von textlichen Festsetzungen sowie von Darstellungen im Gestaltungsplan. Hiermit wird für den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes eine Rechtssicherheit geschaffen. Die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB ergibt sich dadurch nicht.

Änderungen im Gestaltungsplan

Das mittlere Gebäude im MI 2 wird nach Westen verschoben, da die Darstellung im Gestaltungsplan auf dem Stand des Entwurfes zur 2. Offenlegung den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen widerspricht bzw. die östliche Baugrenze überschreitet.

Änderungen in den textlichen Festsetzungen - Anlage B

Die im Nutzungsplan und der Planzeichenerklärung bereits enthaltene „vorh. Telekomleitung“ fehlte bislang in Punkt 6.1 der textlichen Festsetzungen (Anlage B). Als redaktionelle Anpassung wird diese Bestandsleitung auch in Anlage B aufgeführt.