

## Anlage

**A**

### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße)**

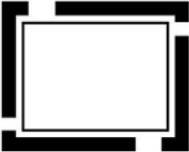
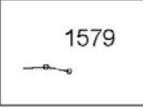
#### **Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

- A 1) Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- A 2) Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

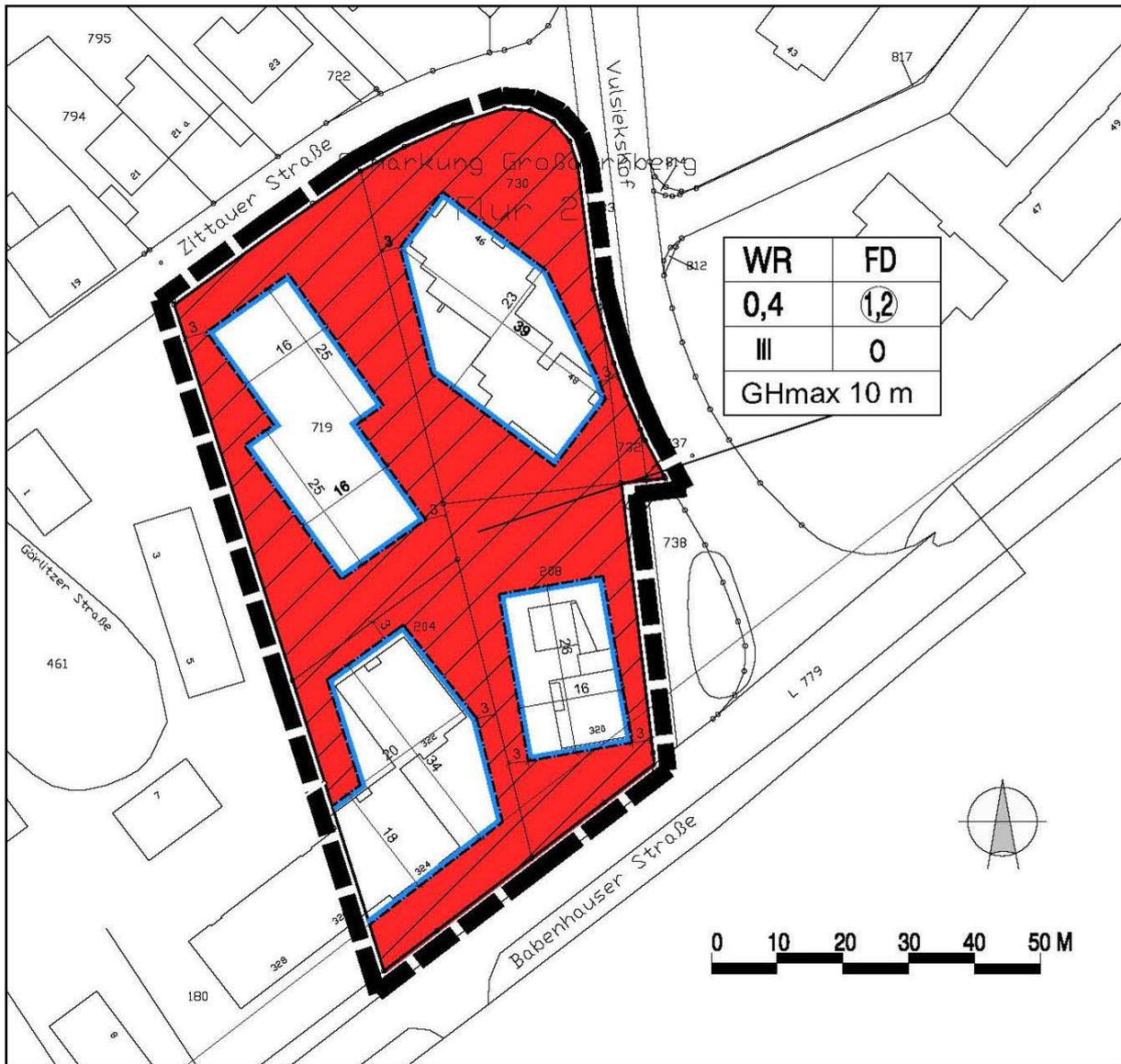
Planungsstand: Februar 2017



### 3. Änderung des Bebauungsplans - Vorentwurf – Gestaltungsplan Legende

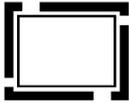
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Bestehendes Gebäude im Plangebiet
	Vorschlag für neues Gebäude im Plangebiet
	private Grundstücksfläche
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer

### 3. Änderung des Bebauungsplans - Vorentwurf – Nutzungsplan (Verkleinerung)



### 3. Änderung des Bebauungsplans - Vorentwurf – Nutzungsplan Planzeichenerklärung

#### 0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 2 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

WR	FD	Art der baulichen Nutzung	Dachform
0,4	1,2	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
III	o	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

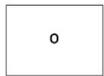
maximal zulässige Gebäudehöhe

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze



Offene Bauweise

#### Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



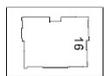
vorhandene Flurgrenze



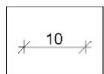
Flurstücksgrenze

673

Flurstücksnummer, z.B. 673



Vorhandene Gebäude



Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 10 m

## **A 1) Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im November / Dezember 2016 durchgeführt. Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 21.11.2016 bis einschließlich 09.12.2016 in der Bauberatung des Bauamtes eingesehen werden. Der öffentliche Unterrichtungstermin der Bürger fand am 29.11.2016 statt, der von 11 interessierten Bürgern besucht wurde.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging zur Bebauungsplanänderung Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße) keine schriftliche Stellungnahme ein. Im Folgenden sind die Anregungen und Bedenken, die im Rahmen des Unterrichtungstermins vorgebracht wurden, sowie die zugehörige abschließende Stellungnahme der Verwaltung, wiedergegeben. Als Anlage ist der Vermerk des Unterrichtungstermins beigelegt.

### **A) Plangebietsabgrenzung / Gebäudehöhen**

Es wird hinterfragt, warum sich das Plangebiet auch auf Grundstücke an den Straßen „Vulsiekshof“ sowie „Babenhauser Straße“ bezieht und nicht nur auf das freie Grundstück an der Zittauer Straße.

An der Planung wird kritisiert, dass man sich hinsichtlich der Höhe und Größe der neuen Gebäude an den vorhandenen Gebäuden des Vulsiekshofs und nicht an denen der Zittauer Straße orientiert habe. Die Gebäude seien dementsprechend zu groß geplant; selbst das größte Haus der BGW an der Görlitzer Straße sei kleiner als das neu geplante. Auch gebe es an der Zittauer Straße nirgendwo Flachdächer, sondern nur Satteldächer.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die umliegenden bereits bebauten Grundstücke sind in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung miteinbezogen, damit die planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden können. Des Weiteren werden somit für diese Grundstücke weitere Nutzungsoptionen ermöglicht.

Da das neu geplante Gebäude in einem direkten räumlichen Zusammenhang mit den Gebäuden an der Straße „Vulsiekshof“ stehen, orientieren sich diese auch an ihnen. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebiets eine Flachdachbebauung mit einer Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt wird und somit das neu geplante Gebäude niedriger sein wird als z.B. das Gebäude Görlitzer Straße 3.

### **B) Parkplätze / Straßenraum**

Ein Bürger teilt mit, dass bereits jetzt durch das Ärztehaus und den Combi Markt Not an Parkplätzen in der Zittauer Straße herrsche. Außerdem würde der Parkdruck durch benachbarte Wohngebiete erhöht. Das Parkdeck am Vulsiekshof - für das man bezahlen müsse - werde z. B. von vielen nicht genutzt; stattdessen würde man in die öffentlichen Straßen ausweichen. Es sollte daher auf dem Neubaugrundstück ausreichend Parkraum (ggf. in Form einer Tiefgarage) geschaffen werden, um die angespannte Parksituation nicht zu verschärfen. Gefragt wird, ob auch die Vorgärten für Stellplätze genutzt werden können.

Ein Bürger gibt zu bedenken, dass die Bürgersteige sehr schmal seien, besonders wenn dort die Mülleimer zur Abholung ständen. Vorgeschlagen wird, die Zittauer Straße als Einbahnstraße auszuweisen oder andere verkehrsregelnde Maßnahmen zu ergreifen. Auf jeden Fall sollte der Charakter der Zittauer Straße erhalten bleiben.

### Stellungnahme der Verwaltung

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück nachgewiesen werden müssen. Ein entsprechender Nachweis ist im späteren Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Auch in den Vorgärten können begrenzt Stellplätze entstehen. Näheres dazu wird in den textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Da die Zittauer Straße nicht innerhalb des Geltungsbereiches liegt, kann über den Vorschlag, die Zittauer Straße als Einbahnstraße auszuweisen, keine Aussage getroffen werden. Im Übrigen sind verkehrsregelnde Maßnahmen nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

### **C) Sonstige Themen**

Es wird eingewendet, dass sich auf dem Grabeland bislang Menschen getroffen hätten, die diesen Platz bräuchten. Die soziale Komponente würde bei einer Bebauung nicht beachtet. Vorgeschlagen wird, das Grabeland auch als Treffpunkt für diese Personengruppe zu belassen.

Es wird gefragt, was konkret geplant ist: Eigentumswohnungen, Mietwohnungen oder Sozialwohnungen?

Auf Nachfrage hin wird der Begriff "Staffelgeschoss" erklärt.

Auf die Frage nach der Dauer des Bebauungsplanverfahrens wird geantwortet, dass das Verfahren - vorbehaltlich der Beschlusslage - evtl. vor der Sommerpause zum Abschluss gebracht werden könne.

### Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Planung soll der Wohnungsnachfrage in Bielefeld-Großdornberg Rechnung getragen werden.

Es wird mitgeteilt, dass konkret die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern für altengerechtes Wohnen mit Eigentumswohnungen und Mietwohnungen geplant ist.

## Vermerk

**über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße) im Sitzungssaal des Bürgerzentrums Amt Dornberg, Wertherstraße 436, 33619 Bielefeld am 29.11.2016**

**Beginn: 17.00 Uhr, Ende: 17.53 Uhr**

## Teilnehmer

Frau Viehmeister, Bezirksbürgermeisterin Dornberg  
Herr Imkamp, Büro des Rates  
Frau Strotmeier, Planungsbüro Hempel + Tacke  
Herr Tacke, Planungsbüro Hempel + Tacke  
Frau Mosig, Bauamt  
Frau Neuß, Bauamt

11 interessierte Bürgerinnen und Bürger/Bezirksvertretungsmitglieder

Frau Viehmeister eröffnet den Termin, begrüßt die Anwesenden und stellt die Vertreterinnen und Vertreter des Planungsbüros und der Verwaltung vor.

Frau Mosig begrüßt die Anwesenden ebenfalls und erläutert den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens mit seinen Beteiligungsmöglichkeiten.

Herr Tacke stellt das Plankonzept und die Grundzüge der Planung mittels einer Computerpräsentation inhaltlich vor. [Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes und zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung vergleiche auch Beschlussvorlage Drucksachen-Nr. 3493/2014-2020].

Anschließend werden Fragen und Stellungnahmen zu folgenden Themen vorgetragen:

### **Themenbereich Plangebietsabgrenzung/Gebäudehöhen**

Es wird hinterfragt, warum sich das Plangebiet auch auf Grundstücke an den Straßen „Vulsiekshof“ sowie „Babenhauser Straße“ bezieht und nicht nur auf das freie Grundstück an der Zittauer Straße.

An der Planung wird kritisiert, dass man sich hinsichtlich der Höhe und Größe der neuen Gebäude an den vorhandenen Gebäuden des Vulsiekshofs und nicht an denen der Zittauer Straße orientiert habe. Die Gebäude seien dementsprechend zu groß geplant; selbst das größte Haus der BGW an der Görlitzer Straße sei kleiner als das neu geplante. Auch gebe es an der Zittauer Straße nirgendwo Flachdächer, sondern nur Satteldächer.

### **Themenbereich Parkplätze/Straßenraum**

Ein Bürger teilt mit, dass bereits jetzt durch das Ärztehaus und den Combi Markt Not an Parkplätzen in der Zittauer Straße herrsche. Außerdem würde der Parkdruck durch benachbarte Wohngebiete erhöht. Das Parkdeck am Vulsiekshof - für das man bezahlen müsse - werde z. B. von vielen nicht genutzt; stattdessen würde man in die öffentlichen Straßen ausweichen.

Es sollte daher auf dem Neubaugrundstück ausreichend Parkraum (ggf. in Form einer Tiefgarage) geschaffen werden, um die angespannte Parksituation nicht zu verschärfen. Gefragt wird, ob auch die Vorgärten für Stellplätze genutzt werden können.

Ein Bürger gibt zu bedenken, dass die Bürgersteige sehr schmal seien, besonders wenn dort die Mülleimer zur Abholung ständen. Vorgeschlagen wird, die Zittauer Straße als Einbahnstraße auszuweisen oder andere verkehrsregelnde Maßnahmen zu ergreifen. Auf jeden Fall sollte der Charakter der Zittauer Straße erhalten bleiben.

### **Sonstige Themen**

Es wird eingewendet, dass sich auf dem Grabeland bislang Menschen getroffen hätten, die diesen Platz bräuchten. Die soziale Komponente würde bei einer Bebauung nicht beachtet. Vorgeschlagen wird, das Grabeland auch als Treffpunkt für diese Personengruppe zu belassen.

Es wird gefragt, was konkret geplant ist: Eigentumswohnungen, Mietwohnungen oder Sozialwohnungen?

Auf Nachfrage hin wird der Begriff „Staffelgeschoss“ erklärt.

Auf die Frage nach der Dauer des Bebauungsplanverfahrens wird geantwortet, dass das Verfahren - vorbehaltlich der Beschlusslage - evtl. vor der Sommerpause zum Abschluss gebracht werden könne.

Nachdem keine weiteren Fragen und Anregungen vorgebracht werden, bedankt sich Frau Viehmeister bei allen Teilnehmern für ihr Erscheinen und beendet die Veranstaltung.

**A 2) Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**  
 (3. Änderung B-Plan Nr. II/G 3)

Nr.	Dienststelle	Anregungen	Bemerkung / Stellungnahme
1	Unitymedia NRW GmbH  05.10.2016	Sie sind grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern. Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit dem Planungsbüro in Verbindung setzen wird. Die Vorgangsnummer lautet: 205855 Sie bitten darum, sie weiter am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.	Keine Abwägung notwendig. Erneute Beteiligung erfolgt zum Entwurf.
2	moBiel GmbH  06.10.2016	Es werden Hinweise auf Ergänzungen zum Punkt 4.2 genannt. Es werden detaillierte Angaben zu den Standorten der umliegenden Bushaltestellen, zu den dort verkehrenden Buslinien und den Taktungen gemacht.	Den Anregungen bzgl. der Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV <b>wird gefolgt</b> und die Begründung zur Bebauungsplanänderung entsprechend ergänzt.
3	Deutsche Telekom GmbH  21.10.2016	Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird darum gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Tk-Linien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist 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. Für eine ge-	Die Hinweise bezüglich der Bestandsleitungen der Telekom, der Vermeidung der Beschädigung von Leitungen sowie der eventuellen Neuverlegung von Tk-Linien werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern die nachfolgende Hochbauplanung. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße)  
 Stand: Beteiligung zum Vorentwurf

		<p>benenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich.</p>	
4	<p>Heimatverein Dornberg e.V.  27.10.2016</p>	<p>Der Verein möchte deutlich machen, dass die Bebauung dieser Fläche in der Zittauer Straße mit etwa 20 Wohneinheiten dazu führt, dass das Verkehrsaufkommen deutlich erhöht wird. Die Zittauer Straße ist vor allem im oberen Teil von der Einmündung Bautzener Straße zur Wertherstraße hin eine äußerst schmale Wohnstraße ohne Parkmöglichkeiten. Bedingt durch die in den letzten Jahren durchgeführten Neubauprojekte, durch das nahegelegene Einkaufszentrum, die Ärztezentren, die Apotheke etc. ist die Parksituation in dieser Straße besonders angespannt. Sie empfehlen dringend, dass auf dem 1900m<sup>2</sup> großen Grundstück ausreichend und großzügig Parkraum geschaffen wird (evtl. auch Tiefgarage). Es sollte mit den Bürgern, die seit einem halben Jahrhundert auf dem jetzigen Grabeland ihre Gärten betreiben, sensibel gesprochen werden. Außer den o.g. Hinweisen hat der Heimatverein Dornberg keine Einwände.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Ein entsprechender Nachweis ist im späteren Baugenehmigungsverfahren zu führen. In die Bebauungsplanänderung werden textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports aufgenommen.</p>

### **Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Unterrichtungstermin) und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf der Bebauungsplanänderung erarbeitet.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Entwurfsplanung berücksichtigt.

Die Abwägung der insgesamt vorgebrachten Stellungnahmen führte zu folgenden Änderungen der Entwurfsfassung gegenüber dem Vorentwurf:

#### **▪ Nutzungsplan:**

- Anpassung der Maßketten
- Darstellung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen
- Darstellung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

#### **▪ Gestaltungsplan:**

- Verbesserte Darstellung des Staffelgeschosses des neu geplanten Gebäudes
- Ergänzende Darstellung von Stellplätzen

#### **▪ Textliche Festsetzungen:**

- Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen im Vorgartenbereich
- Festsetzung zu Nebenanlagen
- Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Kanalisation
- Festsetzung der Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Babenhauser Straße
- Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgartenbereiche
- Empfehlung der Dacheingrünung
- Festsetzung für Pflanzung heimischer Laubbäume
- Hinweise zu Kampfmittel
- Hinweise zum Artenschutz
- Überflutungsvorsorge als sonstiger Hinweis

#### **▪ Begründung:**

- Ergänzung des Themas „Wohnungsbauförderung“ in Kapitel 4.1
- Ergänzungen zum öffentlichen Personennahverkehr in Kapitel 4.2
- Ergänzungen zur Schulentwicklungsplanung in Kapitel 4.4
- Ergänzungen zum Entwässerungssystem in Kapitel 4.5
- Ergänzungen zum Artenschutz in Kapitel 4.7
- Ergänzungen zu Altlasten / Kampfmittelbelastung in Kapitel 4.7
- Ergänzungen zum Immissionschutz in Kapitel 4.7
- Ergänzungen zum Stadtklima und zur Luftreinhaltung in Kapitel 4.7

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße)  
Stand: Beteiligung zum Vorentwurf

- Ergänzungen zur Fahrkostensteigerung durch Schüler in Kapitel 7