

Stadt Bielefeld

Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 15 „Wohngebiet Fürfeld“

Beschluss über Stellungnahmen Satzungsbeschluss

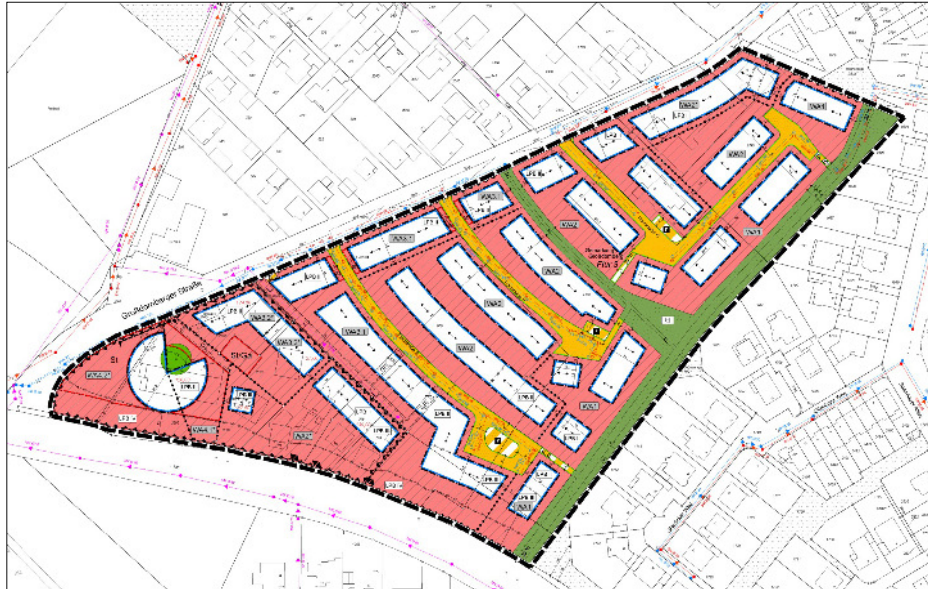
Alexander Fritz
Drees & Huesmann Planer
Bielefeld - Sennestadt

Nicole Mittmann
Stadt Bielefeld - Bauamt, Team 600.41

Gestaltungsplan – Entwurf



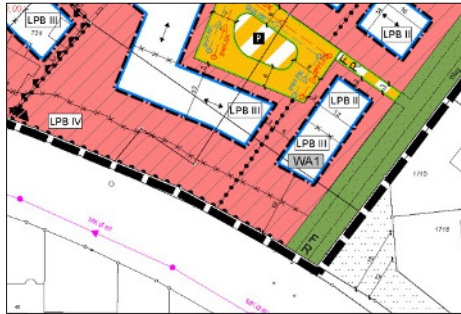
Nutzungsplan – Entwurf



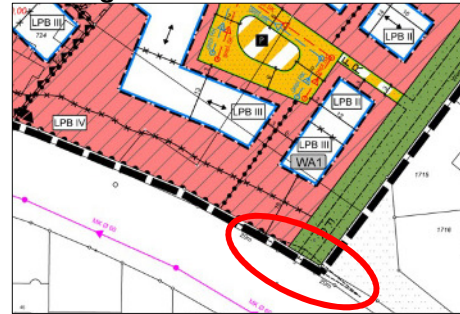
Änderungen der Planunterlagen zur Satzung

Aufnahme eines Sichtdreiecks

Entwurf



Satzung



§

Verkehrsschilder und Sichtfelder
§ 8 Abs. 1 (1) Nr. 10 und 11 BauGB



Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Örtliche Bauvorschriften: Dachgestaltung

Entwurf

19.3 Dachaufbauten, -einschnitte und Dachvorbauten

Dachaufbauten, Dachabschnitte bzw. Dachvorbauten bei Gebäude-
stern sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, sie sind
außerdem nur in einer Geschosshöhe zulässig.
Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter liegenden Ge-
schosse ersichtbar.
Dachaufbauten, Dachabschnitte sowie Zwerchhäuser und Dachvor-
bauten dürfen in ihrer Summe 1/3 der Bauteilhöhe nicht über-
schreiten.
Zwerchhäuser und Dachvorbauten, die die Traufhöhe überschreiten,
sind 1/3 der Bauteilhöhe nicht überschreiten.
Vorn Übergang sowie zwischen Dachaufbauten, Dachabschnitten,
Zwerchhäusern und Dachvorbauten ist ein Abstand von jeweils min-
destens 1,50m einzuhalten.
Die Mindesthöhe von Nebenschächten muss mindestens 0,5m unter-
halb der Oberkante des Traufprofils liegen.

Satzung

19.3 Dachaufbauten, -einschnitte und Dachvorbauten

- Dachaufbauten, Dachabschnitte sowie Zwerchhäuser und Dachvorbauten bei Gebäude-
stern sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter liegenden Ge-
schosse ersichtbar.
- Sie sind zudem nur in einer Geschosshöhe zulässig.
- Bei geneigten Dachaufbauten und Dachabschnitten ist aus-
serdem eine geringfügige Abschrägung in den Spitz-
eckbereichen der Geschosshöhe zulässig.
- Dachaufbauten, Dachabschnitte dürfen in ihrer Summe 1/3 der
Traufhöhe nicht überschreiten.
- Zwerchhäuser und Dachvorbauten, die die Traufhöhe über-
schreiten, dürfen 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.
- Vorn Übergang sowie zwischen Dachaufbauten, Dachabschnit-
ten, Zwerchhäusern und Dachvorbauten ist ein Abstand von je-
weils mindestens 1,50m einzuhalten.
- Die Mindesthöhe von Nebenschächten muss mindestens 0,5m
unterhalb der Oberkante des Traufprofils liegen.

Sonstige Änderungen / Konkretisierungen

Textliche Festsetzungen:

- Korrektur des angegebenen Höhensystems: NN → NHN
- Ergänzung der Festsetzungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Umweltamt → Eindeutigkeit der Festsetzungen

Begründung und Umweltbericht

- (Nicht-)Erforderlichkeit einer Kita-Errichtung
- Konkretisierung der Ausführungen zum Artenschutz
- Fernwärmeanschluss (→ Hinweis auf vertragliche Regelung zwischen Projektentwickler und den Stadtwerken)

Abwägung wesentlicher Stellungnahmen

Wesentliche Anregungen und Bedenken, denen nicht stattgegeben wird:

Heimatverein Dornberg e.V.

Bedenken gegen die Gebäudehöhe der Rotunde, da diese nicht im Verhältnis zum vorhandenen Wohnumfeld stehe.

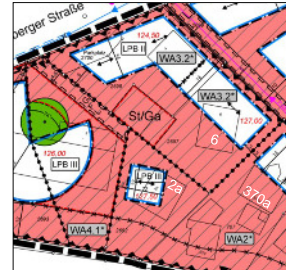
- Rotunde greift Höhenentwicklung der Bestandsgebäude auf

WA 4.1: max. 134,50 m

Wertherstraße 370a: TH 135,50 m

Großdornberger Straße 2a: TH rd. 133,20 m

Großdornberger Straße 6: TH rd. 133,60 m



Bedenken gegen das Erscheinungsbild der Rotunde, da es dem Orts- und Landschaftsbild entgegenstehe

- Baukörper mit markanter und moderner Formensprache
- Besondere Ortseingangssituation

Wesentliche Anregungen und Bedenken, denen nicht stattgegeben wird:

Öffentlichkeit 1

Grundstück Großdornberger Straße 2a: Ausnutzbarkeit des Grundstückes stark beschränkt. Die Baugrenzen sollte vergrößert und die Beschränkung auf max. 2 Wohnungen aufgehoben werden.

- Festgesetzte Baugrenzen ermöglichen Bebaubarkeit über den Bestandschutz hinaus und halten einen Abstand von 18 m zur Wertherstraße ein (Stadtbahn)
- Beschränkung auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude ist sinnvoll, da
 - sich dies an dem baulichem Bestand (EFH) orientiert und
 - der Bereich über private Anliegerwege erschlossen wird.

Wesentliche Anregungen und Bedenken, denen nicht stattgegeben wird:

Öffentlichkeit 2

WA3.1: Dreigeschossige Bebauung bewirkt massive Beeinträchtigung der Sicht- und Lichtverhältnisse.

- WA3.1: Maximale TH = 7,00 m, FH = 12,00 m
- Geplante Gebäude nordöstlich des Bestandes geplant
- i.V.m. mit der Nordhanglage keine unzumutbare Verschattung
- BauO NRW: Abstandflächen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen = ausreichende Belichtung wird sichergestellt

Artenschutz: Schwalben und Turmfalken im Bestandsbereich beheimatet. Diese wären stark gefährdet.

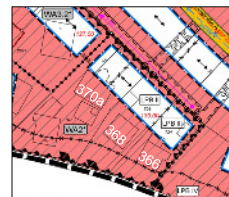
- Die genannten Arten wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag betrachtet.
- Keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Arten bei Beachtung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen.

Wesentliche Anregungen und Bedenken, denen nicht stattgegeben wird:

Öffentlichkeit 3

WA3.1: Geplante FH (12,00 m) übersteigt FH des Altbestandes. Es sollte eine Anpassung an die vorhandenen Firsthöhen erfolgen.

- Wertherstraße 370a: FH rd. 9,80 m
- Wertherstraße 366 und 368: FH rd. 11 - 12 m
- Angesichts dieser Daten, der Nordhanglage und des Abstandes von mind. 13 m = verträglich



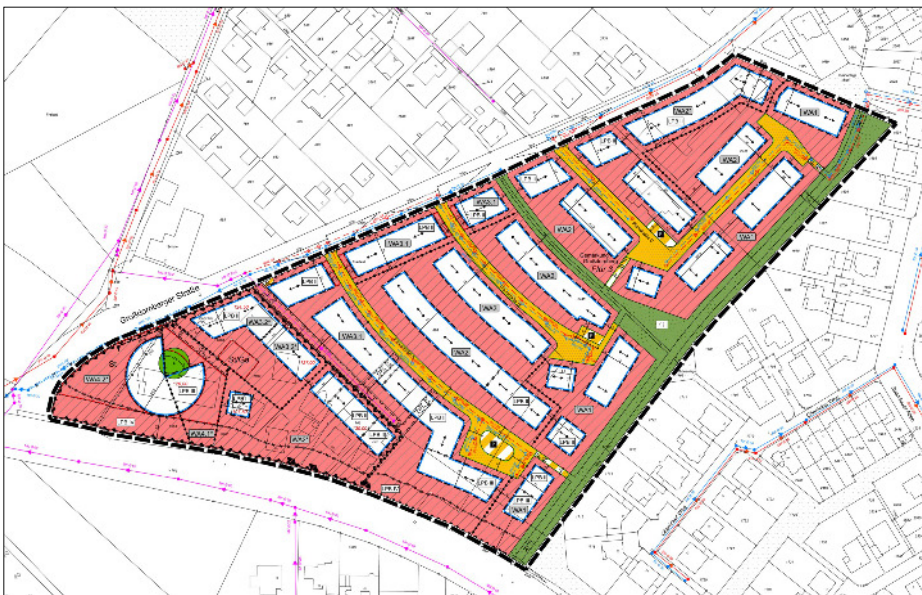
Unklare Streckenführung der Stadtbahnverlängerung. Nicht überbaubare Grundstücksfläche entlang der Wertherstraße = Wertverlust

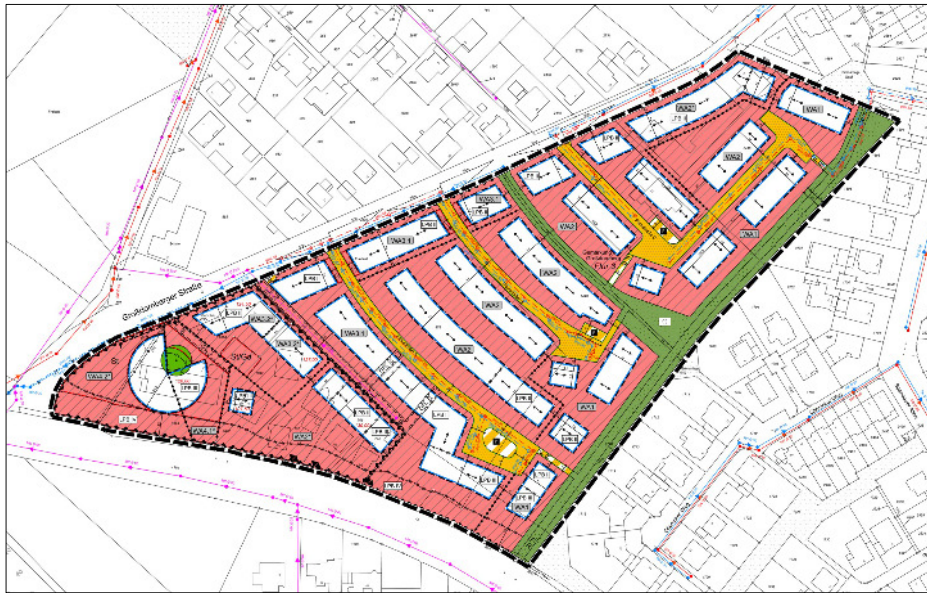
- Detaillierte Planung der Streckenführung liegt nicht vor
- Planung soll Option „Stadtbahnverlängerung“ offenhalten
- Abstand zur Wertherstraße aber auch aus Gründen des Immissionsschutzes sinnvoll (Lärmpegelbereiche)
- B-Plan schafft planungsrechtliche Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung über den Bestandsschutz hinaus

Gestaltungsplan – Satzung



Nutzungsplan – Satzung





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!