

Anlage

A2

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“

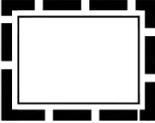
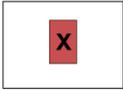
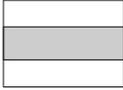
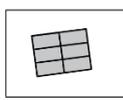
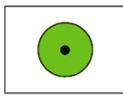
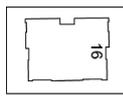
Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

1. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
2. Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
3. Änderungsvorschläge der Verwaltung zum Entwurf

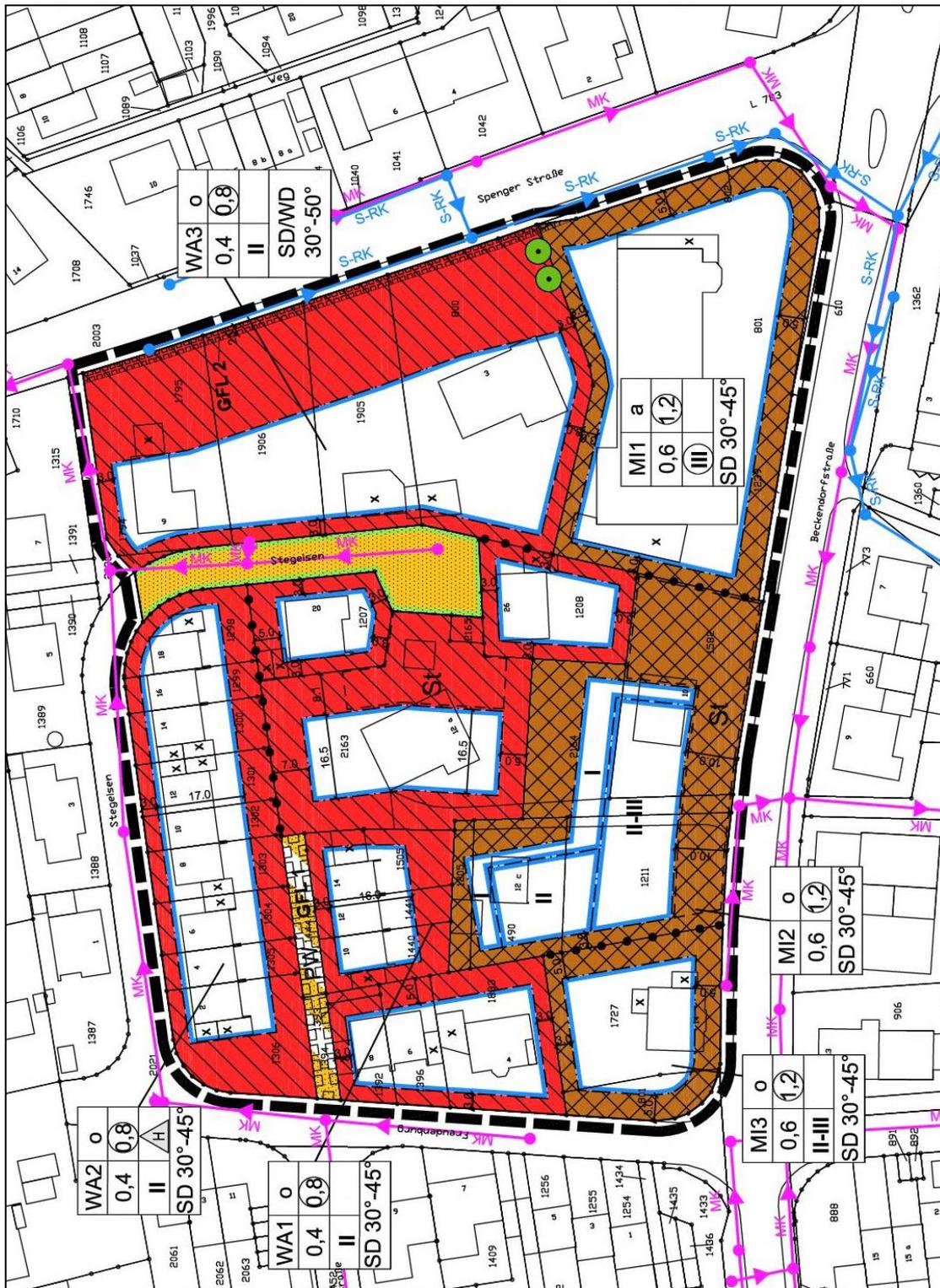
Bebauungsplan-Entwurf – Gestaltungsplan



Bebauungsplan Entwurf – Gestaltungsplan Legende

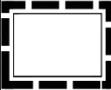
| | |
|---|--|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
|  | Bestehendes Gebäude |
|  | Bestehendes Nebengebäude / Carport / Garage / Anbauten |
|  | Vorschlag für neues Gebäude mit Firstrichtung |
|  | Verkehrs-/Hoffläche |
|  | Stellplätze |
|  | private Grundstücksfläche |
|  | zu erhaltender Baum (Linde) |
|  | Flurstücksgrenze |
| 1579 | Flurstücksnummer |
|  | vorhandene Gebäude |

Bebauungsplan-Entwurf – Nutzungsplan



Bebauungsplan Entwurf – Nutzungsplan Planzeichenerklärung (verkleinert)

0. Abgrenzungen

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

 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb von Baugebieten (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -)

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

| WA | o | Art der baulichen Nutzung | Bauweise |
|-----|-----|--|---|
| 0,4 | 0,8 | Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche |
| II | III | SD / WD 30° - 50° | Anzahl der Vollgeschosse Hausform |

Dachform und Dachneigung

0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl, z.B. max. 0,4

(1,2) maximal zulässige Geschossflächenzahl, z.B. max. 1,2

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. II-III

(III) zwingende Zahl der Vollgeschosse, z.B. III

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

 Baugrenze

 nur Hausgruppen zulässig

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: befahrbarer Privatweg

8. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

 zu erhaltender Baum (Linde)

Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

 Flurstücksgrenze

673 Flurstücksnummer, z.B. 673

 vorhandene Gebäude

 Nebenanlage / -gebäude

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

 vorhandener Mischwasserkanal

 vorhandener Regenwasserkanal (Straßenbaulasträger)

1) Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Von der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.01.2019 bis einschließlich 25.02.2019 folgende Stellungnahmen von Bürgern eingegangen:

| Lfd. Nr. | Äußerungen der Bürger und Bürgerinnen (Anregungen und Hinweise in inhaltlicher Zusammenfassung) | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|--|---|---|
| 1 1.1 1.2 | <p>Stellungnahme 1 Anlieger im Bereich der Spenger Straße Schreiben eingegangen am 11.02.2019</p> <p>1.1 Erfreut habe ich festgestellt, dass meine Anregungen, die Bebauungsgrenze im WA3 (ehemals WA5) näher an die Straße Stegeisen zu verschieben, in die Planungen aufgenommen wurde.</p> <p>1.2 Die gleichzeitige Verschiebung der östlichen Bebauungsgrenze zur Spenger Str. ist meines Erachtens sinnvoll, erscheint mir jedoch in der vorliegenden Form überzogen, unangemessen und nicht schlüssig. Die Neufestsetzung der östlichen Grenze erfolgt laut der „Auswertung der frühzeitigen Beteiligung“ (A-19) entlang der Grenze, die sich aus der schalltechnischen Untersuchung der AKUS GmbH ergibt. Es wird an gleicher Stelle in der „Auswertung der frühzeitigen Beteiligung“ darauf hingewiesen, dass dazu die Vorgaben der 16.Blm-SchV für Mischgebiete zugrunde gelegt werden. Der Vergleich der beiden Karten zeigt, dass die Festsetzung auf der Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen (LP) IV und V beruht. Sehr auffällig ist, dass obwohl die Vorgaben für Mischgebiete zugrunde gelegt werden, die demnach für alle Teilflächen des Bebauungsplanes Anwendung finden, die Grenzziehung äußerst unterschiedlich erfolgt. Im Bereich des WA3 ist das Baufenster überwiegend nicht in den LP V ausgedehnt. Im - hauptsächlich gewerblich genutzten – M11 hingegen liegt das Baufenster überwiegend im LP V, teilweise sogar im LP VI. Die</p> | <p>Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes WA3 erfolgt einerseits anhand der tatsächlichen derzeitigen Nutzung (Wohnen), andererseits aufgrund des städtebaulichen Zieles, in diesem Bereich eine Nachverdichtung zu ermöglichen, um der Wohnungsnachfrage in Bielefeld Rechnung zu tragen. Insgesamt soll durch die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete WA1 – WA3 der Gebietscharakter eines innerstädtischen gewachsenen Gebietes langfristig planungsrechtlich gesichert werden. Da für diese Flächen die Weiterentwicklung über den Bestand hinaus angestrebt ist, wurden zu diesem Zwecke die überbaubaren Grundstücksflächen in den WA1 - WA3-Gebieten (im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/J6) erweitert.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Bereiche MI2 und MI3 sehen jeweils ein Baufenster vor, welches zu großen Teilen im LP V liegt. Insbesondere liegt das entlang der Beckendorfstr. zu errichtende Wohnhaus im MI2 fast komplett im LP V. Eine Erklärung für diese Unterscheidung ist nicht ersichtlich. Es erscheint nicht plausibel, bei Anwendung der gleichen Vorgaben (16.BImSchV für Mischgebiete) zu einer unterschiedlichen Beurteilung der Belastung durch gleichhohe Lärmbelastungen zu kommen. Demnach wäre entweder eine Wohnbebauung der Mischgebiete weitgehend ausgeschlossen (was die Einstufung als Mischgebiete in Frage stellt) und insbesondere der geplante Neubau in MI2 nicht vertretbar. Oder die östliche Grenzziehung im WA3 stellt eine willkürliche und massive Ungleichbehandlung dar.</p> <p>Mir sind einige Argumente eingefallen, die eine unterschiedliche Beurteilung der Situation auf den ersten Blick stützen könnten, die jedoch leicht widerlegbar erscheinen. Dies sind z.B.:</p> <ol style="list-style-type: none">1) An der Spenger Str. ist kein aktiver Lärmschutz möglich (Aussage in der schalltechnischen Untersuchung und der Beteiligungsauswertung). An der Beckendorfstr. wird es ebenfalls keinen aktiven Lärmschutz geben. Zudem wäre er an der Spenger Str. zumindest theoretisch sogar denkbar, da alle Grundstücke alternativ vom Stegeisen erschlossen werden können, was der Bebauungsplan ausdrücklich vorsieht.2) Die Mischgebiete orientieren sich an der Situation auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Orientiert man sich an der Spenger Str. ebenfalls an der gegenüberliegenden Straßenseite, ist ebenfalls kein so großer Abstand der Baugrenze von der Straße erkennbar.3) Die Spenger Str. ist einfach lauter. Laut schalltechnischer Untersuchung ist jedoch das Gegenteil der Fall.4) Im MI2 besteht ein besonders Interesse an der Schaffung von Wohnraum. Dieses Interesse gilt laut den Planungsunterlagen für das gesamte Planungsgebiet. Es wäre auch schwer nachvollziehbar, weshalb das Interesse an | <p>Aufgrund der bestehenden sowie geplanten Nutzungen entlang der Beckendorfstraße sowie der Nutzungen der angrenzenden Bestandsbebauung wird demgegenüber die Ausweisung von Mischgebieten (MI1 – MI3) im Süden des Plangebietes als städtebaulich sinnvoll erachtet. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Somit sind in den Mischgebieten auch generell Nutzungen zulässig, die eine geringere Schutzbedürftigkeit vorweisen als beispielsweise Wohnungen.</p> <p>Von einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung Spenger Straße im WA3 wird allerdings aufgrund der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch den KFZ-Verkehr der Spenger Straße abgesehen, da in unmittelbarer Nähe zu der Spenger Straße kein gesundes Wohnen im Sinne des BauGB möglich ist.</p> <p>Aus eigentumsrechtlichen und erschließungstechnischen Gründen (bestehende Zufahrten) sind aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Spenger Straße nicht realisierbar bzw. aufgrund der innerörtlichen Lage städtebaulich nicht gewünscht. Um jedoch der steigenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung tragen zu können, orientiert sich daher die östliche Grenze des Baufensters im WA3 an dem Verlauf des Beurteilungspegel, bei dem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete, wonach grundsätzlich gesundes Wohnen im Sinne des BauGB gegeben ist, eingehalten werden.</p> <p>Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass im Plangebiet überwiegend eine Baufensterausweisung (anstatt einer flächenhaften Ausweisung wie im MI1) getroffen wurde, die</p> |
|---|--|

| | |
|--|--|
| <p>Wohngebäuden ausgerechnet im Mischgebiet realisiert, im Wohngebiet hingegen verneint wird.</p> <p>5) Die Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung zeigt, dass die Lärmbelastung an der Beckendorfstr. mit der Entfernung zur Straße schneller abnimmt. Der Anlage 3 liegt die vorgesehene Gestaltungsplanung zugrunde. Sie zeigt, dass die Fassade des Neubaus entlang der Beckendorfstr. erheblicher Lärmbelastung ausgesetzt ist (LP V), das Gebäude jedoch einen Lärmschatten erzeugt. Ein solches Gebäude im gleichen Abstand zur Spenger Str. im WA3 hätte sicherlich eine ähnliche, positive Wirkung. Der Vergleich mit zwei vergleichsweise kleinen Gebäuden ist daher nicht angemessen. Eine Bebauung im WA3 mit größeren (nicht höheren) Gebäuden sieht zwar die Gestaltungsplanung aktuell nicht vor, würde sich aber auch in das Umfeld (Stegeisen, andere Straßenseite) einpassen, weshalb sie künftig interessant sein könnte.</p> <p>6) Die Lärmbelastung an der Spenger Str. wird sich erhöhen, die an der Beckendorfstr. hingegen sinken. Für diese Vermutung finden sich keine Anhaltspunkte in der schalltechnischen Untersuchung. Es ist hingegen plausibel anzunehmen, dass durch die Weiterentwicklung der Verkehrsplanung (Elektromobilität, Ausbau des Nahverkehrs etc.) die Lärmbelastung mittel- bis langfristig insgesamt sinken könnte. Auch vor diesem Hintergrund ist die Grenzziehung im WA3 nicht nachvollziehbar.</p> <p>Ein Argument ist mir noch eingefallen, welches von mir jedoch nicht entkräftet werden kann. Ich würde zumindest erwarten, dass es zum Ende des Planungsprozesses durch stichhaltige Argumente des Bauamts ersetzt wird:</p> <p>7) Für das MI2 gibt es einen finanzstarken Investor, der Eigentümer im Bereich des MI1 ist - nicht nur, aber auch - politisch gut vernetzt. Daher werden deren Interessen bevorzugt behandelt.</p> <p>Abschließend möchte ich folgenden Änderungsvorschlag formulieren: Die östliche Grenze des Baufensters im WA3 wird - analog zum MI2 und zur gegenüberliegenden Straßenseite, im Abstand von 10 Metern von der Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Dadurch wäre die</p> | <p>sich an den Erschließungsstraßen orientiert. Städtebauliches Ziel ist es, die Wohnbebauung an der ruhigeren, zur Erschließung genutzten, Straße Stegeisen zu orientieren. Dementsprechend wurden die überbaubaren Bereiche auch zum Schutz der Wohnnutzung näher zu dieser Verkehrsfläche hin orientiert.</p> <p>In dem WA3 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, was der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete entspricht. Die Gesamtfläche des WA3 beträgt ca. 4.520 m², der festgesetzte überbaubare Bereich eine Größe von ca. 2.130 m², was einem prozentualen Wert von ca. 47 % entspricht. Demnach wird die getroffene Baufensterausweisung im WA3 als großzügig angesehen, eine Ungleichbehandlung ist nicht ersichtlich. Eine intensivere Ausnutzung der Baugrundstücke im WA3 durch eine Vergrößerung des überbaubaren Bereiches wäre städtebaulich wie beschrieben nicht gewollt.</p> <p>Im Vergleich zu der überwiegenden Baufensterausweisung im Plangebiet wurde lediglich im MI1 eine flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Hierbei handelt es sich um Flächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Jöllenbeck. Die flächenhafte Ausweisung in Verbindung mit der abweichenden Bauweise (Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig) erfolgte einerseits aufgrund der Bestandssituation. Andererseits soll bei einem möglich Abbruch und Neubau ein möglichst langes Gebäude entstehen, um die Ecksituation zu betonen und gleichzeitig eine Lärmschutzfunktion für die dahinterliegende Bebauung übernehmen.</p> |
|--|--|

| | | |
|---------------------|---|--|
| | <p>Ungleichbehandlung aufgehoben und die Grenze im Falle einer Bebauung viel leichter nachvollzieh- und überprüfbar. Über einen angemessenen Schallschutz wacht - selbstverständlich - das Bauamt im Falle einer Antragsstellung. Dabei wird das Bauamt auch Veränderungen berücksichtigen können, die heute noch nicht plan- oder absehbar sind, ohne dafür erneut den Bebauungsplan ändern zu müssen.</p> | <p>Die Bestandsbebauung südlich der Beckendorfstraße weist einen Abstand von ca. 3-6 m zu der Beckendorfstraße vor. Durch den geringeren Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen in den Mischgebieten MI1 – MI3 zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (im Vergleich zu dem Abstand der überbaubaren Flächen im WA3 zur Spenger Straße) soll darüber hinaus so eine möglichst einheitliche Straßenflucht beidseits der Beckendorfstraße geschaffen werden. Lediglich im MI2 erfolgt ein Rücksprung der überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten einer Lärmquellenbündelung. Durch die Anordnung der Stellplätze südlich / südöstlich der geplanten Wohnanlage im MI2 kann so der Abstand zur Lärmquelle (Beckendorfstraße) vergrößert werden.</p> |
| <p>2 + 3</p> | <p>Anlieger im Bereich der Straße Freudenburg Schreiben eingegangen am 18.02.2019 und 20.02.2019</p> <p>Wir melden hiermit unsere Bedenken an, dass die Bebauung im Stegeisen weiter verdichtet wird. Wir sind Anlieger der Straße Freudenburg und durch diese weitere Bebauung durch ein erheblich erhöhtes Verkehrsaufkommen direkt betroffen. Diese zusätzlichen Emissionen an Lärm, Dreck und Abgasen sind mit dem Anspruch auf eine Verkehrsberuhigung absolut nicht zu vereinbaren.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Im WA1 ist eine Nachverdichtung in Form eines Mehrfamilienhauses mit voraussichtlich 10 Wohneinheiten geplant, die über die Straße Stegeisen erschlossen werden. Hierbei handelt es sich um eine Wohnnutzung, bei der nicht mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Hier entsteht normaler wohngebietstypischer Verkehr und Lärm. Demnach ist durch die geplante Neubebauung keine planbedingte erhebliche Steigerung der Verkehrslärmbelästigung durch den Mehrverkehr zu erwarten.</p> <p>Bei der geplanten Bebauung an der Beckendorfstraße handelt es sich um eine projektbezogene Nachverdichtung in Form einer Wohnanlage für Wohngruppen sowie weitere Wohnungen, die unmittelbar über die Beckendorfstraße erschlossen werden. Die Anordnung der Stellplätze südlich / südöstlich der Wohnanlage erfolgt hier im Sinne einer</p> |

| | | |
|-----------------|--|---|
| | | <p>Lärmquellenbündelung im Plangebiet, wodurch ein angemessener Abstand zwischen den geplanten Nutzungen und der Lärmquelle (Beckendorfstraße) möglich ist. Die Zufahrt zu den Stellplätzen im MI2 erfolgt unmittelbar von der südlich verlaufenden Beckendorfstraße. Auswirkungen auf die Bestandsbebauung an den Straßen Freudenburg sowie Stegeisen werden somit nicht erwartet.</p> <p>Weitere Optionen für eine kleinteilige Nachverdichtung bestehen darüber hinaus im MI3 sowie WA3 (insgesamt 3 überbaubare Flächen). Die Anzahl der Wohneinheiten ist hier nicht beschränkt, sodass mitunter auch mehr Wohneinheiten entstehen können. Auf diesen übrigen Nachverdichtungsflächen im MI3 und WA3 können jedoch bereits entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/J6 zweigeschossige Wohngebäude ohne Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten errichtet werden.</p> |
| <p>4</p> | <p>Anlieger im Bereich der Straße Freudenburg Schreiben eingegangen am 24.02.2019 Einleitung: Seit den 70er Jahren gibt es einen gültigen und rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Durch einen Investor sollen mehrere neue Gebäude entstehen. Dazu sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Nachverdichtung geschaffen werden. Problemstellung: Die Anwohner und Eigentümer sind nicht generell gegen eine neue Bebauung. Die Problematik für die Anwohner und Eigentümer besteht darin, dass durch den neuen Bebauungsplan-Vorentwurf eklatante Nachteile entstehen. Diese Nachteile werden in Kapitel 2 erläutert. Zielformulierung: Ziel soll es sein, wie § 1 Abs. 7 BauGB beschreibt, die öffentlichen und privaten</p> | |

| | | |
|------------|--|---|
| <p>4.1</p> | <p>Belange gerecht abzuwägen. Dazu soll im Abwägungsprozess strukturiert unterschieden werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Generelle Planungsziele, § 1 Abs. 5 BauGB<ul style="list-style-type: none">• Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung• Einer sozial gerechten Bodennutzung• Die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt• Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen• Planungsgrundsätze<ul style="list-style-type: none">• Gebot der planerischen Konfliktbewältigung• Rücksichtnahme auf Individualinteressen• Planungsleitlinien (Umfasst den Katalog § 1 Abs. 6 BauGB)<ul style="list-style-type: none">• Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse• Wohnbedürfnisse• Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes• Kulturbedinge• Ökologische Belange• Ökonomische Belange• Belange der Verkehrsinfrastruktur <p>Außerdem sollen die Festsetzungen für die geplante Wohnbebauung sich an die umliegende Bestandsbebauung orientieren.</p> <p>2. Kritik des Bebauungsplanentwurfs</p> <p><u>2.1 Änderung von reinem Wohngebiet zum allgemeinen Wohngebiet</u></p> <p>Durch die Änderung von reinem Wohngebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet ergeben sich folgende Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none">• Erhöhte Lärmemission<ul style="list-style-type: none">• Reines Wohngebiet Lärmemission Tags: 50, nachts: 35 Dezibel• Allgemeines Wohngebiet: Tags: 55, nachts: 40 Dezibel• Dezibel ist ein logarithmisches Maß. 5 Dezibel mehr entsprechen einer ca. 50% lauterer Umgebung• Verminderte Grundstückspreise | <p>Den Anregungen zu den Ziffern 2.1 und 2.2 des Einwenders wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräusch-Immissionen durch den KFZ-Verkehr der Beckendorfstraße, der Dorfstraße, der Spenger Straße sowie der Jöllenbecker Straße, die auf das Plangebiet einwirken, ermittelt und bewertet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die idealtypischen Werte für die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes aufgrund der derzeitiger vorhandenen</p> |
|------------|--|---|

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Zusätzliche Gewerbliche Nutzung die zusätzlich den Verkehr erhöhen.<ul style="list-style-type: none">• Bei reinem Wohngebiet: u.a. nur Wohngebäude und ausnahmsweise Läden und nicht störende Anlagen die „nur“ die Bedürfnisse der Bewohner des Gebiets dienen• Bei allgemeinen Wohngebiet: u.a. Wohngebäude und auch Läden und nicht störende Anlagen die für weitere Gäste dienen <p>Der Bebauungsplan wird auf lange Sicht geplant. Es könnte Vorkommen, dass alte Gebäude abgerissen werden und neue Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder Handwerksbetriebe dort gebaut werden. Möglicherweise könnte auf dem Gebiet des neuen 10 Familienhauses „irgendwann“ auch wieder eine Schank- und Speisewirtschaft entstehen. Der komplette Verkehr müsste durch die Straßen Freudenburg/Stegeisen geführt werden. Dies muss ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Belange der Anwohner:</u> Das Wohngebiet inkl. des neuen 10 Fam. Gebäudes als reines Wohngebiet deklarieren. Die Gebiete direkt an der Beckendorfstraße als „allgemeines Wohngebiet“ deklarieren.</p> <p><u>2.2 Ausweitung des Mischgebiets</u></p> <p>Im Nachtrag zu der ursprünglichen Version des neuen Bebauungsplans in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, wurde der Nutzungs- und Gestaltungsplan signifikant verändert. Statt des Mischgebiets 1 werden die weiteren Gebiete an der Beckendorfstraße statt „Allgemeinem Wohngebiet“ nun auch Mischgebiete mit der Bezeichnung MI2 und MI3. Als direkter Anwohner bin ich bzgl. Lärmemission und Nutzungsart stark betroffen und die Änderung wirkt sich negativ auf die Umwelt der Betroffenen aus.</p> <p><u>Belange der Anwohner:</u> Durch die Änderung der Mischgebiete MI2 und MI3 ist gem. Katalog § 1 Abs. 6 BauGB kann kein gesundes Wohn- und Arbeitsverhältnis mehr möglich und ist als Wohngebiet zu deklarieren. Die Bauvorhaben beinhaltet die Schaffung neuer Wohneinheiten. Somit muss dieses auch in dem Nutzungsplan so vorgesehen werden um andere Nutzungsarten, ausschließen zu können, die ggf. nachträglich entstehen können und sich weiter</p> | <p>Verkehrslärmimmissionen überschritten werden und somit ein Reines Wohngebiet nicht festgesetzt werden kann. Darüber hinaus ist es das städtebauliche Ziel, durch die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete WA1 – WA3 dem innerstädtischen Standort Rechnung zu tragen. Die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete befinden sich im Ortskern von Jöllenberg und grenzen in Teilen unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich an. Demnach ist (perspektivisch) eine gewisse Funktionsmischung vorstellbar und wünschenswert, die der innerstädtischen Lage gerecht wird. Da in diesem Bereich allerdings weiterhin die Wohnnutzung im Vordergrund stehen soll, erfolgt für die Grundstücke entlang der Straßen Stegeisen sowie Freudenburg die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten.</p> <p>Die an das Plangebiet angrenzende, zwei- bis dreigeschossige Vorderliegerbebauung entlang der östlich verlaufenden Spenger Straße sowie der südlich verlaufenden Beckendorfstraße ist bereits heute schon durch eine Mischnutzung in Form von Wohnen sowie Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Ortskern Jöllenberg. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld liegt darüber hinaus die Fläche des geplanten Mischgebietes MI1 im Südosten des Plangebietes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Jöllenberg. Aufgrund der bestehenden sowie geplanten Nutzungen entlang der Beckendorfstraße sowie der Nutzungen der angrenzenden Bestandsbebauung wird die Ausweisung von Mischgebieten im Süden des Plangebietes als städtebaulich sinnvoll erachtet.</p> |
|---|--|

| | | |
|-------------------|--|---|
| | <p>negativ auf die Umwelt der Anwohner auswirken können.</p> | <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 die Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten ausgeschlossen werden, die nicht verträglich sind.</p> <p>Innerhalb der geplanten Mischgebiete werden von den allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenem Verkehrsaufkommen ausgeschlossen. Ebenfalls sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar. Sie werden zum einen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenen (auch abendlichen / nächtlichen) Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Ebenfalls sind sie zur Vermeidung von negativen Einflüssen auf das Quartiersmilieu städtebaulich nicht verträglich.</p> <p>Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ebenfalls aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommen ausgeschlossen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass (bei zukünftigen Entwicklungen in den Mischgebieten) der Schutzanspruch der nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete eingehalten werden muss.</p> |
| <p>4.2</p> | <p><u>2.3 Behauung die sich nicht an die umliegende Bestandsbebauung orientiert:</u> Die neuen Gebäude orientieren sich nicht an den umliegenden Bestandsbebauungen. Dazu wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf mit den aktuellen Rahmenbedingungen mittels 3D Architektur Programm simuliert. Das 10 Fam.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Um ein städtebaulich einheitliches Bild beidseits der Beckendorfstraße zu erreichen und um die Beckendorfstraße in diesem Bereich städtebaulich zu gewichten, orientieren</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Gebäude ist viel größer als überhaupt ein Wohngebäude. Zusätzlich hat es eine Ost-West Ausrichtung, welches eher unüblich ist und zu weiteren negativen Eigenschaften führt. Auch bereitet es Probleme bei der Beschattung welches in Kapitel 2.4 beschrieben wird. Wie in §1 Abs. 5 BauGB beschrieben, wird mit dieser Nutzung eine nicht effektive Nutzung der erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie erreicht. Durch die Nord-Süd Ausrichtung des Gebäudes erhalten die Wohnungen wesentlich mehr Sonne, welche effizient als natürliche Heizung verwendet werden kann. Zusätzlich können Sonnenkollektor oder Photovoltaik mit der Nord-Süd Ausrichtung wesentlich effektiver arbeiten was zu einem besseren Umweltschutz führt.</p> <p><u>Belange der Anwohner:</u> wird in Kapitel 2.4 beschrieben.</p> | <p>sich im Mischgebiet (MI1 - MI3) die Festsetzungen zur Höchstgrenze der Geschossigkeit sowie zur maximalen Höhe an der südlich vorhandenen, mehrgeschossigen Bebauung, unterschreiten die maximale Höhe jedoch um 0,5m – 1,5m. Für die sonstigen Baugebiete (WA1, WA2 und WA3) werden die Festsetzungen analog zur Bestandsbebauung im Plangebiet getroffen. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass sich die geplante Nachverdichtung im WA1 in die Umgebung integriert. Bzgl. der Höhen werden die geänderten Anforderungen an Wärmeschutz etc. jedoch beachtet, sodass insgesamt leicht erhöhte Trauf- und Firsthöhen festgesetzt werden, auch für Bestandsgebäude.</p> <p>Mit der Ausweisung des Baufensters im WA1 soll eine Ausnutzung des Grundstücks wie im Umfeld gewährleistet und dem konkret geplanten Bauvorhaben Rechnung getragen werden. Die nördliche Baugrenze im WA1 auf dem Grundstück des ehemaligen Sole Mio entspricht in seiner Lage bzw. seinem Abstand zur nördlichen Bebauung der Bestandsbebauung der östlich und westlich angrenzenden Grundstücke (Stegeisen 20, Freudenburg 14). Der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 2163 ist somit identisch zur umgebenden Bestandsbebauung und entspricht dem Grundsatz der Gleichbehandlung.</p> <p>Die Drehung des Baufensters um 90° für die projektbezogene Nachverdichtung im WA1 wird zum einen aus abstandsflächenrechtlichen Gründen nicht verfolgt. Zum anderen wäre die geplante Anordnung der Stellplätze im Sinne einer Lärmquellenbündelung unmittelbar angrenzend an die öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht weiter umsetzbar. Dies hätte zur Folge, dass die geplante Stellplatzanlage</p> |
|---|---|

| | | |
|-------------------|--|--|
| <p>4.3</p> | <p><u>2.4 Schattenwirkung</u> In der Präsentation wurde vermehrt auf die Schattenwirkung der Straße Stegeisen eingegangen. Allerdings besteht eine wesentlich höhere Schattenwirkung zu der Straße Freudenburg mit den Häusern 10-14. Mittels der 3D Simulation und der genauen geographischen Lage, konnte die Schattenbildung realistisch simuliert werden inkl. unterschiedlichem Niveau. Als Vergleich wurde der 17. Januar (10 Uhr) mit dem Schattenwurf mit nach altem wie auch neuen Bebauungsplan verglichen. Es wurde dieses Datum gewählt, da nach DIN 5034-1 die Mindestanforderung „Tageslicht in Innenräumen“ beschrieben werden: Hiernach muss am 17. Januar für mindestens eine und zur Tag- und Nachtgleiche (21. März / 23. September) mindestens vier Stunden die Sonne in einen Wohn-/Aufenthaltsraum scheinen. Diese Anforderungen gelten für die Fenstermitte. Bei Freudenburg 14 ist zu erkennen, dass die Beschattung wesentlich zunimmt. Es ist fraglich, ob eine Stunde Sonnenlicht erreicht wird. Nach der Simulation ist ab ca. 14.30 Uhr mit Sonne zu rechnen. Allerdings bildet sich ab ca. 15:20 Uhr wiederum Schatten. Interessanterweise erhält das nördliche kleine Gebäude mit dem „betreuten Wohnen“ kein Tageslicht an der östlichen Fassade. Aufgrund der o.g. Probleme wäre eine logische Schlussfolgerung, die Gebäude so zu platzieren, dass</p> | <p>an die nördliche Grundstücksgrenze verlegt werden müsste. Durch die Anlage der Stellplätze unmittelbar südlich angrenzend an die Gärten der Bestandsbebauung Stegeisen 10-16 würde somit einerseits Belästigungen durch An- und Abfahrverkehre auftreten und andererseits zu erhöhten Versiegelungen auf dem Grundstück führen. Die Ausrichtung der Dachfläche soll im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, sodass der Bauherr nach wie vor die Möglichkeit hat, die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden vorzunehmen und Solarenergie zu nutzen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Abstand des eingeschossigen Anbaus der projektbezogenen Nachverdichtung im MI2 zur nördlich gelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 18 m, der Abstand des zweigeschossigen Gebäudeteils sogar ca. 22 m. Der Abstand des geplanten Mehrfamilienhauses im WA1 zu den nördlich angrenzenden Wohnhäusern beträgt ca. 20 m. Es wird darauf hingewiesen, dass der Abstand zwischen den Bestandsgebäuden nördlich und südlich der Straße Stegeisen nur ca. 15-15,5 m beträgt. Die Neuplanungen halten somit größere Abstände ein als die Bestandsgebäude untereinander. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bei den Bauvorhaben im Plangebiet die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) einzuhalten sind. Die BauO NRW regelt die einzuhaltenden Abstandsflächen und damit eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der einzelnen Grundstücke sowie die Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse. Innerhalb des Plangebietes werden die</p> |
|-------------------|--|--|

| | | |
|-------------------|---|---|
| <p>4.4</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Schattenwurf minimiert wird • mit Ressourcen schonender umgegangen wird: Nord-Süd Ausrichtung: geringere Heizkosten, effektiverer Wirkungsgrad Sonnenkollektoren/Photovoltaikmodule <p><u>Belange der Anwohner:</u> Neues Gebäude so aufteilen, dass es ökologisch effektiv und effizient gestaltet wird. Schattenwurf darf sich nur minimal auf die Bestandsbebauung auswirken.</p> <p>2.5 Anzahl der Sozialwohnungen In den Plänen sind viele Änderungen bzgl. Nutzung der Gebäude und Fläche nachträglich vorgenommen worden. Nach den aktuellen Angaben der Wohneinheiten ist eine Mindestquote von 25 % für Sozialwohnungen nicht gegeben. Daher bitte ich dieses nochmal zu überprüfen.</p> | <p>bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten, insofern können planungsrechtlich gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Darüber hinaus bestehen bei der Bebauung keine weiteren zu berücksichtigenden nachbarschützenden Aspekte.</p> <p>Es wurde dennoch die Verschattung überprüft und festgestellt, dass für die Gebäude am Stegeisen 2-18 und Freudenburg 4-14 eine <u>zeitweilige</u> Verschattung der Fensterflächen bzw. Freiflächen nicht zu vermeiden ist. Der effektiven verdichteten Nutzung der Baugebietsflächen wird jedoch der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Es ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass in einer baulich verdichteten Lage mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 (in den Allgemeinen Wohngebieten) bzw. einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 (in den Mischgebieten) nicht vorausgesetzt werden kann, gleichzeitig eine optimale Besonnungssituation erzielen zu können.</p> <p>Im Zuge der bauplanerischen Abwägung wurde dem öffentlichen Interesse an einer innerörtlichen Nachverdichtung der Vorrang vor dem privaten Interesse eingeräumt, dass die Grundstücke am Stegeisen und der Straße Freudenburg vollständig unverschattet bleiben. Potentielle temporäre Beeinträchtigungen in diesem Zusammenhang sind als zumutbar anzusehen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 25.06.2015 und 17.11.2016, vgl. Drucksachen-Nr. 1333/2014-2020 und 3992/2014-2020) in allen</p> |
|-------------------|---|---|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Fazit: Abschließend lässt sich zusammenfassen, dass die Belange der Anwohner realitätsnah sind. Es wurden Möglichkeiten der Lösung aufgezeigt. Die Lösungen beinhalten eine Sicherung der menschenwürdigen Umwelt. Es wurde Rücksicht auf Individualinteressen getroffen und ökologische Belange eingehalten.</p> | <p>Bebauungsplänen „künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“</p> <p>Hinsichtlich der Umsetzung der 25%-Regelung wird darauf hingewiesen, dass lediglich mit dem Investor ein diesbezüglicher weiterer Vertrag geschlossen werden kann. Mit den übrigen Grundstücksbesitzern bestehen keine Verträge – zum Beispiel bezüglich der Mitfinanzierung des Bebauungsplanes. Dies betrifft mind. 3 durch den Bebauungsplan zukünftig zulässige Wohneinheiten. Allerdings können auf diesen übrigen Nachverdichtungsflächen im MI3 und WA3 bereits heute entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes II/J6 zweigeschossige Wohngebäude ohne eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten errichtet werden.</p> <p>Das bedeutet, dass zur Berechnung der 25% nur die auf den Grundstücken des Investors entstehenden Wohneinheiten (derzeitiger Planungsstand: ca. 22 WE) herangezogen werden können. Der förderpflichtige Anteil beläuft sich somit auf 6 Wohneinheiten, die nachzeitigem Stand in dem dreigeschossigen Gebäude an der Beckendorfstraße nachgewiesen werden sollen.</p> |
|--|--|--|

| | | |
|-----------------------------------|---|--|
| <p>5</p> <p>5.1</p> | <p>Sammelstellungnahme Anwohner innerhalb und außerhalb des Plangebietes Schreiben eingegangen am 24.02.2019 und 25.02.2019</p> <p>Anbei erhalten Sie die Fragen der Anwohner gesammelt von der Bürgerinitiative Stegeisen/Freudenburg; Fragen für die Informationsveranstaltung am 30.05.2018 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ für das Gebiet südlich der Straße Stegeisen, südlich des Weges zwischen der Straße Stegeisen und Spenger Straße, westlich der Spenger Straße, nördlich der Beckendorfstraße und östlich der Straße Freudenburg im beschleunigten Verfahren gern. §13a BauGB. Diese Fragen fanden bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ihrerseits keine Würdigung. Diese Fragen sind als Bedenken zu werten und zu beantworten.</p> <p>Warum gibt es ein neues Bebauungsplanverfahren? Seit 1970 hat sich die Bebauungssituation nicht geändert und nur, weil mit einem frei gemachten Grundstück ein Investor maximalen Profit machen möchte, soll jetzt bestehendes Recht zum Nachteil aller bestehenden Grundstücke und zum Vorteil für den Investor geändert werden?</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan ist in verschiedenen Bereichen durch die Realität längst überholt (im Südosten ist z. B. Einzelhandel entstanden). Demnach soll mit dem Bebauungsplan Nr. II/J6.1 eine planungsrechtliche Anpassung an die tatsächliche Situation erfolgen. Des Weiteren soll mit dem Bebauungsplan Nr. II/J6.1 vor dem Hintergrund des starken Wohnraumbedarfs in Bielefeld auch eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Städtebauliche Nachverdichtung ist ein wichtiger Baustein der Innenentwicklung. Die nachträgliche Verdichtung bestehender Stadtquartiere bietet Potenziale für den Klimaschutz durch Ressourcen- und Flächeneffizienz. Zugleich sind Maßnahmen der Nachverdichtung mit den Erfordernissen der Klimaanpassung in Einklang zu bringen. Im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung sind bestehende Raum- und Infrastrukturen effizient</p> |
|-----------------------------------|---|--|

| | | |
|------------|--|--|
| <p>5.2</p> | <p>Warum soll ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden? Das Gebiet für den neuen Bebauungsplan ist exakt 19.952 qm. Für ein beschleunigtes Verfahren sind bis zu 20.000 qm zulässig. Bitte zeigen sie uns konkret, welche Flächen genommen wurden und welche nicht. Begründen sie diese Aussagen und geben sie uns die Berechnung. Bitte rechnen sie uns dies jetzt vor. Und reichen sie uns diese Berechnungen schriftlich ein.</p> | <p>zu nutzen. In diesem Zusammenhang hat der sparsame Umgang mit Flächen besondere Bedeutung. Die geplanten Vorhaben im MI2 und WA1 dienen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die zurzeit untergenutzten Flächen sind für eine Wohnbebauung vorgesehen. Die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsgebietes kann somit vermieden werden. Der Standort ist günstig für eine Nachverdichtung, u. a. aufgrund der Nahversorgungssituation an der Beckendorfstraße und Jöllenbecker Straße.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es wird richtiggestellt, dass zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB, die zulässige <u>Grundfläche</u>, und nicht die Grundstück- oder Plangebietsfläche, von 20.000 m² nicht überschritten werden darf.</p> <p>Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 19.955 m². Da im Plangebiet Grundflächenzahlen (Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche) von 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt werden, ist somit ein Überschreiten der Grundfläche von 20.000 m² nicht möglich.</p> <p>Das Verfahren gemäß § 13a BauGB beinhaltet für sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung Verfahrenserleichterungen, so kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und von einem Umweltbericht abgesehen werden und eine FNP-Änderung kann im Wege der Berichtigung erfolgen.</p> <p>Die Lokalpolitik hat sich im vorliegenden Fall trotz der Möglichkeit des Verzichts auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entschieden, eine frühzeitige Beteiligung ein-</p> |
|------------|--|--|

| | | |
|-------------------|---|---|
| | | <p>schließlich einer Unterrichts- und Erörterungs-veranstaltung durchzuführen, um die Bürger frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen. Und auch wenn im § 13a-Verfahren kein Umweltbericht zu erstellen ist, müssen im B-Planverfahren alle relevanten Umweltbelange geprüft werden.</p> |
| <p>5.3</p> | <p>Durch die geplanten Änderungen werden vorhandene Häuser geschmälert, wo kann diese Wertminderung geltend gemacht werden und wer kommt für den Wertverlust auf?</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 werden keine vorhandenen Häuser geschmälert.</p> |
| <p>5.4</p> | <p>Momentan liegen unsere Häuser im Reinen Wohnraum. Dies soll jetzt -ohne ersichtlichen Grund und auch in der Beschlussvorlage zur Neuaufstellung des Bebauungsplans findet sich nichts dazu - als Allgemeiner Wohnraum geplant werden. Warum bekommen wir eine Reduzierung im Schutzanspruch in Emissions- und Nutzungsart. Geschieht dies nur, damit am Ende der Straße ein größeres Haus entstehen kann, was wir Anwohner und das Bauamt selbst schon entschieden abgelehnt haben, und das Bauamt die damit verbundenen Emissionswerte legitimieren kann?</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräusch-Immissionen durch den KFZ-Verkehr der Beckendorfstraße, der Dorfstraße, der Spenger Straße sowie der Jöllnbecker Straße, die auf das Plangebiet einwirken, ermittelt und bewertet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die idealtypischen Werte für die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes aufgrund der derzeitig vorhandenen Verkehrslärmimmissionen überschritten werden und somit ein Reines Wohngebiet nicht festgesetzt werden kann. Darüber hinaus ist es das städtebauliche Ziel, durch die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete WA1 – WA3 dem innerstädtischen Standort Rechnung zu tragen. Die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete befinden sich im Ortskern von Jöllnbeck und grenzen in Teilen unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich an. Demnach ist (perspektivisch) eine gewisse Funktionsmischung vorstellbar und wünschenswert, die der innerstädtischen Lage gerecht wird. Da in diesem Bereich allerdings weiterhin die Wohnnutzung im</p> |

| | | |
|-------------------|--|---|
| <p>5.5</p> | <p>Haben sie ein Verkehrssicherheitskonzept an der Beckendorfstr. sowie vor allem im Stegeisen und Freudenburg wegen spielender Kinder, fehlender Gehsteige und enger, nicht einsehbarer Kurven?</p> | <p>Vordergrund stehen soll, erfolgt für die Grundstücke entlang der Straßen Stegeisen sowie Freudenburg die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 die Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten ausgeschlossen werden, die nicht verträglich sind.</p> <p>Innerhalb der geplanten Mischgebiete werden von den allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenem Verkehrsaufkommen ausgeschlossen. Ebenfalls sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar. Sie werden zum einen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenen (auch abendlichen / nächtlichen) Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Ebenfalls sind sie zur Vermeidung von negativen Einflüssen auf das Quartiersmilieu städtebaulich nicht verträglich.</p> <p>Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ebenfalls aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommen ausgeschlossen.</p> <p>Entlang der Beckendorfstraße sind beidseitig Gehwege vorhanden, entlang der Straße Stegeisen einseitig und entlang der Straße Freudenburg ebenfalls einseitig (im nördlichen Bereich beidseitig). Die Geschwindigkeit auf Wohn- und Sammelstraßen (hier: Straßen Stegeisen und Freudenburg)</p> |
|-------------------|--|---|

| | | |
|------------|--|---|
| <p>5.6</p> | <p>Der bestehende Bebauungsplan ist damals extra mit einer Sackgasse angelegt worden, damit die Verkehrsemission geringer wird: Warum wird die damalige Entscheidung der Stadt mit einer Entscheidung der Stadt heute revidiert, obwohl sich die Emissionswerte erhöhten, denn die Gesamtanzahl der Fahrzeuge hinsichtlich der Einwohner ist selbstverständlicher Weise gestiegen. Man hat auch hier deutlich mehr Fahrzeuge als 1970.</p> | <p>liegt zwischen Schrittgeschwindigkeit und 30 km/h. Auf Wohn- und Sammelstraßen muss in aller Regel von relativ geringen Verkehrsmengen ausgegangen werden (<200 Kfz in der Spitzenstunde). Über die Straße Stegeisen werden derzeit 16 Grundstücke mit Wohnnutzung erschlossen. Selbst durch den Neubau im WA1 (mit 10 WE) sowie durch etwaige Neubauten im WA 3 (2 Baugrundstücke) oder durch eine Erhöhung der Anzahl von Wohneinheiten im Bestand oder in der Neuplanung würde die Anzahl der Anwohner bzw. die Anzahl der Fahrzeugbewegungen pro Stunde nicht den oben angegebenen Wert für Wohnstraßen in der Spitzenstunde (200 Kfz) erreichen. Somit ist sowohl der vorhandene Straßenquerschnitt als auch die zusätzliche Anzahl von Wohneinheiten bzw. zu erwartenden Kfz-Bewegungen für ein WA ausreichend bzw. gebietsverträglich, sodass ein Verkehrsgutachten für die geringfügige Nachverdichtung nicht erforderlich ist.</p> <p>Generell werden aus Sicht des zuständigen Fachamtes keine verkehrsplanerischen Bedenken gegen die beabsichtigte Planung geäußert. Die zuständige Direktion Verkehr des Polizeipräsidiums Bielefeld hat ebenfalls mitgeteilt, dass aus verkehrlicher polizeilicher Sicht keine Bedenken bestehen.</p> <p>Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Ausbildung einer Sackgasse war den damaligen Rahmenbedingungen geschuldet. Die Ausfallstraßen nach Norden und Westen waren bereits im Bestand vorhanden (Spenger Straße im Osten und Wertherstraße/jetzt Beckendorfstraße im Süden). Zur Sicherung der Erschließung der</p> |
|------------|--|---|

| | | |
|-------------------|--|--|
| <p>5.7</p> | <p>Was ist die prognostizierte Verkehrsbewegung im Bereich Freudenburg/Stegeisen? Liegt ein Verkehrsgutachten vor?</p> | <p>Bestandsgebäude unter Berücksichtigung des erforderlichen Abstandes von neuen Straßeneinmündungen zum vorhandenen Verkehrsknoten, wurde die Straße Stegeisen als Sackgasse ausgebildet. Aus der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan geht nicht hervor, dass eine Sackgasse aus Gründen des Immissionsschutzes angelegt wurde. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Bestandswendehammer im Plangebiet in seinen vorhandenen Ausmaßen erhalten bleibt und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiterhin entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. II/J6 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Änderungen an der verkehrlichen Bestandssituation sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beabsichtigt.</p> <p>Auf Wohn- und Sammelstraßen wird in aller Regel von relativ geringen Verkehrsmengen ausgegangen (<200 Kfz in der Spitzenstunde). Über die Straße Stegeisen werden derzeit 16 Grundstücke mit Wohnnutzung erschlossen. Selbst durch den Neubau im WA1 (mit 10 WE) sowie durch etwaige Neubauten im WA 3 (2 Baugrundstücke) oder durch eine Erhöhung der Anzahl von Wohneinheiten im Bestand oder in der Neuplanung würde die Anzahl der Anwohner bzw. die Anzahl der Fahrzeugbewegungen pro Stunde nicht den oben angegebenen Wert für Wohnstraßen in der Spitzenstunde (200 Kfz) erreichen. Somit ist die zusätzliche Anzahl von Wohneinheiten bzw. zu erwartenden Kfz-Bewegungen für ein WA ausreichend bzw. gebietsverträglich, sodass ein Verkehrsgutachten für die geringfügige Nachverdichtung nicht erforderlich ist.</p> |
|-------------------|--|--|

| | | |
|-------------------|---|--|
| <p>5.8</p> | <p>Ist ein Lärmgutachten schon erfolgt und mit welchen Ergebniswerten? Liegt das oberhalb oder unterhalb der Richtwerte des allgemeinen Wohnraums und des reinen Wohnraums?</p> | <p>Generell werden aus Sicht des zuständigen Fachamtes keine verkehrsplanerischen Bedenken gegen die beabsichtigte Planung geäußert. Die zuständige Direktion Verkehr des Polizeipräsidiums Bielefeld hat ebenfalls mitgeteilt, dass aus verkehrlicher polizeilicher Sicht keine Bedenken bestehen. Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.</p> <p>Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärm-Immissionen durch den KFZ-Verkehr der „Beckendorfstraße“, der „Dorfstraße“, der „Spenger Straße“ und der „Jöllennecker Straße“. Um diese Geräusch-Immissionen innerhalb des Plangebietes zu ermitteln und zu bewerten, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchung lässt sich feststellen, dass auf dem Großteil des Plangebietes gesundes Wohnen im Sinne des BauGB gegeben ist, da dort die Mischgebietswerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden. Gleichwohl sind derartige Pegel – gemessen am Planungsziel von Allgemeinen Wohngebieten im nördlichen Teil des Plangebietes – belästigend. Die Straßenrandbereiche entlang der Beckendorfstraße und Spenger Straße sind stark verlärm. Entlang der Spenger Straße orientiert sich die östliche Grenze des Baufensters im WA3 hierbei an dem Verlauf des Beurteilungspegel, bei dem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete, wonach grundsätzlich gesundes Wohnen im Sinne des BauGB gegeben ist, eingehalten werden. Aus eigentumsrechtlichen und erschließungstechnischen sowie stadtgestalterischen Gründen sind jedoch aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Spenger Straße und Beckendorfstraße nicht realisierbar bzw. gewünscht.</p> |
|-------------------|---|--|

| | | |
|--------------------|--|--|
| <p>5.9</p> | <p>Ist ein Emissionsgutachten erfolgt?</p> | <p>Um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum dennoch Rechnung tragen zu können, wird man den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch die Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen gerecht. Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der geplanten Nachverdichtung um Wohnnutzungen handelt und somit um siedlungstypische Verkehre. Negative Auswirkungen auf die Luftschadstoffsituation durch den Mehrverkehr, ausgelöst durch die voraussichtlich 25 neuen Wohneinheiten, werden nicht erwartet. Das zuständige Fachamt hat keine Bedenken hinsichtlich Luftschadstoffe geäußert. Aus diesem Grund wurde von der Erstellung eines Luftschadstoffgutachtens nach derzeitigem Wissensstand abgesehen. Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.</p> |
| <p>5.10</p> | <p>Gibt es ein Feuerwehr- und Rettungsdienstzufahrtskonzept für die neuen und alten Gebäude? Wie sollen die Stegeisen- und Freudenburghäusergruppen im neuen Planungsgebiet angefahren werden? Wie sollen die hinteren Wohnungen des neuen Gebäudes der Beckendorfstr. angefahren werden? Wie sollen die Anwohner im Ernstfall gerettet werden? Im Reihenhaus sind schmale Treppenaufgänge und überaus schmale Flure, wie dem Bauamt bekannt ist. Momentan kann man bei Rettungsaktionen die Balkontür oder die Terrassentür von hinten nutzen. Wenn sie den Bebauungsplan so erstellen, wie sie es planen, dann müssen sie persönlich damit rechnen, dass sie als Verantwortliche dafür persönlich belangt werden, wenn etwas passiert, weil sie jetzt zusätzlich öffentlich darauf hingewiesen wurden. Siehe Loveparade!</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Grundstücke der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung grenzen unmittelbar an öffentliche Straßenverkehrsflächen bzw. an einen befahrbaren Privatweg an und somit ist die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr grundsätzlich gewährleistet. Alle Gebäude (Reihenhäuser) stehen in 1. Reihe zur Straße und besitzen über Fenster zur Straße einen 2. Rettungsweg, sodass die in § 5 BauO NRW angegebenen Maße oder eine Durchfahrt hinter dem Gebäude (als Verlängerung des Privatweges) hier nicht erforderlich sind.</p> |

| | | |
|--------------------|--|--|
| <p>5.11</p> | <p>Wie werden die im Plangebiet geschaffenen 25 Wohneinheiten nach der Beschlussvorlage zur Neuaufstellung des Bebauungsplans im Plangebiet auf die Baufenster aufgeteilt?</p> | <p>Die Rettungswege in Gebäuden werden in Abhängigkeit von der Gebäude- und Nutzungsart durch die Feuerwehr im Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p> <p>Im Plangebiet können insgesamt voraussichtlich ca. 25 neue Wohneinheiten sowie eine Wohneinheit für eine betreute Wohngruppe geschaffen werden. Auf dem Grundstück im MI2 ist eine projektbezogene Nachverdichtung in Form einer Wohnanlage für Wohngruppen im Erdgeschoss (mit voraussichtlich 16 Bewohnern) und voraussichtlich 12 Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoss vorgesehen. Für die Wohngruppe sind gemeinsame Wohn- bzw. Aufenthaltsräume sowie ein Gemeinschaftsgarten vorgesehen. Die 16 Wohngruppenplätze sind jedoch nicht mit 16 Wohneinheiten gleichzusetzen.</p> <p>Im WA1 ist ebenfalls eine projektbezogene Nachverdichtung in Form eines Mehrfamilienhauses mit voraussichtlich 10 Wohneinheiten geplant. Weitere Optionen für eine kleinteilige Nachverdichtung bestehen darüber hinaus im MI3 sowie WA3 (insgesamt 3 überbaubare Flächen). Die Anzahl der Wohneinheiten ist hier nicht beschränkt, sodass mitunter auch mehr Wohneinheiten entstehen können.</p> <p>Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.</p> |
| <p>5.12</p> | <p>Warum ist eine Dreigeschossigkeit des Neubaus an der Beckendorfstr. für nur 16 Wohngruppenplätze geplant?</p> | <p>Um ein städtebaulich einheitliches Bild beidseits der Beckendorfstraße zu erreichen und um die Beckendorfstraße in diesem Bereich städtebaulich zu gewichten, orientieren sich im Mischgebiet (MI1- MI3, Neubau an der Beckendorfstraße im MI2) die Festsetzungen zur Höchstgrenze der Geschossigkeit sowie zur maximalen Höhe an der südlich</p> |

| | | |
|--------------------|--|--|
| <p>5.13</p> | <p>Wie ist die Prognose der Auswirkung auf die Straßen Stegeisen und Freudenburg auf den ruhenden und fahrenden Verkehr?</p> | <p>vorhandenen, mehrgeschossigen Bebauung, unterschreiten die maximale Höhe jedoch um 0,5 m – 1,5 m. Es wird klargestellt, dass auf dem Grundstück im MI2 eine projektbezogene Nachverdichtung in Form einer Wohnanlage für Wohngruppen im Erdgeschoss (mit voraussichtlich 16 Bewohnern) und voraussichtlich 12 Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoss vorgesehen ist. Für die Wohngruppe sind gemeinsame Wohn- bzw. Aufenthaltsräume sowie ein Gemeinschaftsgarten vorgesehen. Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.</p> <p>Hinsichtlich der Auswirkungen auf den fahrenden Verkehr siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 5.7. Hinsichtlich der Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr wird darauf hingewiesen, dass der erforderliche Stellplatzbedarf (1 Stellplatz pro Wohneinheit) direkt auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden soll. Ebenso haben die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete ihre notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Darüber hinaus wird angemerkt, dass Parken auf der Fahrbahn innerorts grundsätzlich erlaubt ist und bei Tempo 30 sowie einer Straßenbreite von 6,0 m stellt das Parken im Regelfall kein Problem dar. Falls doch, können Parkmarkierungen angebracht werden. Verkehrsregelnde Maßnahmen (z.B. Parkbeschränkungen) sind jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens, sondern erfolgen durch das zuständige Fachamt. Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.</p> |
|--------------------|--|--|

| | | |
|--------------------|--|---|
| <p>5.14</p> | <p>In welcher Zeit ist konkret die öffentliche Auslegung?</p> | <p>Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte nach dem Entwurfsbeschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss (nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Jöllenbeck). Der Bebauungsplanentwurf wurde mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats vom 25.01.2019 bis einschließlich 25.02.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.</p> |
| <p>5.15</p> | <p>Wie fahren die Baufahrzeuge an und wie ist das mit der Straßensanierung geregelt? Wir fordern, dass geregelt wird, dass der Investor die eventuelle Straßensanierung zahlt!</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird darauf hingewiesen, dass Baustellenverkehr sowie Bauschäden nicht Regelungsbestandteil eines Bebauungsplanverfahrens sind, dass aber das zuständige städtische Fachamt vor Baubeginn eine Bestandsaufnahme macht. Bei Schäden durch Baustellenverkehr gilt das Verursacherprinzip.</p> |
| <p>5.16</p> | <p>In den 70er Jahren war eine Privatstraße hinter den Häusern Stegeisen 10-16 geplant. Diese wurde wegen angeblichen Fehlplanungen nie verwirklicht. Als Ersatz für die der Privatstraße wurde den Anwohnern ein mündliches Wege-recht der Privatstraße zum O Sole mio als Zuwegung und zusätzlich das Wege-recht für die Parkplätze des O Sole mio hinter ihren Grundstücken zugesagt. Überdies sind wegen Fehlplanungen 1,5 Meter von der Länge des Garten-grundstückes verloren gegangen. Dies mussten damals die Anwohner an den früheren Besitzer wieder abtreten. Die Anwohner haben dem Grundstückbesitzer vertraut und nun wird ihnen ein überaus großes Gebäude weit außer-halb des heutigen Bebauungsfeldes praktisch auf die Terrasse gesetzt. Die Anwohner werden weder eine Privatstraße zwischen dem Neubau und ihren</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Mit der Ausweisung des Baufensters im WA1 wird eine Aus-nutzung des Grundstücks wie im Umfeld gewährleistet und dem konkret geplanten Bauvorhaben Rechnung getragen. Die nördliche Baugrenze im WA1 auf dem Grundstück des ehemaligen Sole Mio entspricht in seiner Lage bzw. seinem Abstand zur nördlichen Bebauung der Bestandsbebauung der östlich und westlich angrenzenden Grundstücke (Stegeisen 20, Freudenburg 14). Der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 2163 ist somit iden-tisch zur umgebenden Bestandsbebauung und entspricht</p> |

| | |
|---|---|
| <p>kleineren Gärten als Abstand haben noch Parkplätze. Weil ihre Gärten zusätzlich 1,5 m kürzer sind, wird der Neubau noch näher an die Reihenhäuser ranrücken. Die Gärten der Reihenhäuser Stegeisen sind ein einhalb Meter kürzer als normal. Dadurch sind die Beeinträchtigungen bei dem geplanten, wuchtigen Haus zu unseren Wohn-/Kinder- und Südterrassen erheblich höher als bei anderen Häusern. Begründen sie, warum sie das Baufenster in Höhe, Tiefe und Breite so weitläufig geplant haben. Wieso befürwortet das Bauamt die Erweiterung des Baufensters vom O Sole mio in Richtung der Reihenhäuser, was es vorher abgelehnt hat? Kann man das Baufenster nicht gen Süden verschieben?</p> | <p>dem Grundsatz der Gleichbehandlung. Der Abstand des geplanten Mehrfamilienhauses im WA1 zu den nördlich angrenzenden Wohnhäusern beträgt ca. 20 m. Es wird darauf hingewiesen, dass der Abstand zwischen den Bestandsgebäuden nördlich und südlich der Straße Stegeisen nur ca. 15-15,5 m beträgt. Die Neuplanung im WA1 hält somit einen größeren Abstand ein als die Bestandsgebäude untereinander. Von einem Verschieben des Baufensters im WA1 nach Süden wird daher abgesehen, zumal der Abstand des Baufensters zur südlichen Grundstücksgrenze 5,0 m und zur nördlichen Grundstücksgrenze 7,0 m beträgt.</p> <p>Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bei den Bauvorhaben im Plangebiet die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) einzuhalten sind. Die BauO NRW regelt die einzuhaltenen Abstandsflächen und damit eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der einzelnen Grundstücke sowie die Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse. Innerhalb des Plangebietes werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten, insofern können planungsrechtlich gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Darüber hinaus bestehen bei der Bebauung keine weiteren zu berücksichtigenden nachbarschützenden Aspekte.</p> <p>Es wurde dennoch die Verschattung überprüft und festgestellt, dass für die Gebäude am Stegeisen 2-18 und Freudenburg 4-14 eine <u>zeitweilige</u> Verschattung der Fensterflächen bzw. Freiflächen nicht zu vermeiden ist. Der effektiven verdichteten Nutzung der Baugebietsflächen wird jedoch der Vorrang eingeräumt. Es ist grundsätzlich zu berücksichtigen,</p> |
|---|---|

| | | |
|--------------------|--|--|
| <p>5.17</p> | <p>Ist es möglich eine Privatstraße hinter den Häusern Stegeisen 12-16 und neben Freudenburg 14 zu bauen? Die Kosten soll der Investor übernehmen, damit man dort auch mit geschlossener Bauweise an die Häuser gelangt? Ebenso muss er sich an den schon erbrachten Zahlungen der bestehenden Str. beteiligen. Wie sollen bei einer geschlossenen Bauweise Baufahrzeuge für Umbauten, Renovierung, z. B. Balkonsanierung, an die Häuser Stegeisen 10-16 und Freudenburg 10-14 gelangen? Diese Frage stellt sich auch bei den geplanten Häusern wegen fehlender Zuwegung (Innenraumbebauung)? Wie ist ihr Konzept?</p> | <p>dass in einer baulich verdichteten Lage mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 (in den Allgemeinen Wohngebieten) bzw. einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 (in den Mischgebieten) nicht vorausgesetzt werden kann, gleichzeitig eine optimale Besonnungssituation erzielen zu können.</p> <p>Im Zuge der bauplanerischen Abwägung wurde dem öffentlichen Interesse an einer innerörtlichen Nachverdichtung der Vorrang vor dem privaten Interesse eingeräumt, dass die Grundstücke am Stegeisen und der Straße Freudenburg vollständig unverschattet bleiben. Potentielle temporäre Beeinträchtigungen in diesem Zusammenhang sind als zumutbar anzusehen.</p> <p>Mündliche Vereinbarungen hinsichtlich der Anlegung eines Privatweges in Verlängerung des Stichweges Freudenburg aus den 1970er Jahren sind nicht Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Grundstücke der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung grenzen unmittelbar an öffentliche Straßenverkehrsflächen bzw. an einen befahrbaren Privatweg an und somit ist die Erreichbarkeit grundsätzlich gewährleistet. Eine Durchfahrt unmittelbar südlich der Reihenhäuser würde zusätzliche Verkehre in deren Ruhebereiche ziehen. Dies ist städtebaulich nicht gewünscht und bauordnungsrechtlich für Rettungswege nicht erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen Angebotsplanung handelt. Sie ermöglicht grundsätzlich die Errichtung von Anbauten im WA2 und technisch sind solche auch realisierbar.</p> |
|--------------------|--|--|

| | | |
|--------------------|--|---|
| <p>5.18</p> | <p>Das Flurstück vom 0 Sole Mio wurde vorab so verändert, dass es nun am Wendehammer vom Stegeisen angrenzt. Das heißt auch, dass das neu entstehende Gebäude dort an die Kanalisation angeschlossen werden muss. Haben sie überprüft, ob neue Rohre verlegt werden müssen? Wenn ja, dann fordern wir, dass der Investor dies zahlt. Haben sie ein Abwasserkonzept? Wir fordern, dass sich der Investor an den Kosten, die die Anwohner damals für die Anschlüsse bezahlt haben, anteilmäßig beteiligt.</p> | <p>Die Klärung erschließungsbeitragsrechtlicher Fragestellungen ist nicht Regelungsbestandteil eines Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Flurstückszuschnitt wurde nicht verändert. Bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes II/J6.1 grenzte das Flurstück an den Wendehammer der Straße Stegeisen an (s. auch rechtsverbindlicher B-Plan II/J6).</p> <p>Seitens des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld wurde mitgeteilt, dass zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlags- / Schmutzwassers keine Verlegung von öffentlichen Mischwasserkanälen erforderlich ist. Die vorhandene Mischwasserkanalisation ist im Bebauungsplan dargestellt.</p> <p>Die Klärung erschließungsbeitragsrechtlicher Fragestellungen ist nicht Regelungsbestandteil eines Bebauungsplanverfahrens.</p> |
| <p>5.19</p> | <p>Parkplätze sollen nun auf Flächen stehen, die vorher unüberbaubar waren. Warum lassen sie dies zu, obwohl sie selbst diese Parkplätze beim letzten Baugenehmigungsverfahren auf dem Flurstück vom 0 Sole Mio abgelehnt hatten? Wo sollen die Autos stehen, die auf den wegfallenden Parkplätzen stehen? Haben sie zu dem gesamten Gebiet für den Wendehammer ein Stellplatzkonzept (Anmerkung, B 10)? Haben sie für das Haus an der Beckendorfstr., vor allem für den hinteren, zweigeschossigen Teil ein Stellplatzkonzept? Warum wird keine Tiefgarage statt der Parkplätze gebaut? Wie sieht das Stellplatzkonzept überhaupt für das Plangebiet aus?</p> | <p>Es fallen durch den Bebauungsplan und durch die Projektplanung keine öffentlichen Stellplätze auf öffentlichen Flächen weg. Bei den westlich an den Wendehammer angrenzenden Parkmöglichkeiten handelt es sich um private Stellplätze auf einem Privatgrundstück und keine öffentlichen Parkplätze. Diese Stellplätze werden für die geplante Bebauung westlich des Wendehammers auf dem Vorhaben Grundstück (Flst. 2163) anders angeordnet und ihre Anzahl insgesamt vergrößert. Die beiden Stellplätze auf dem Flurstück 2165 gehören nicht zum Neubauprojekt im WA1. Auch diese Stellplätze befinden sich im Privatbesitz. Die</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>Fläche für die Anlage von privaten Stellplätzen wird auf den beiden Flurstücken entsprechend festgesetzt. Sofern diese sich auf Privatgrundstücken befindlichen Stellplätze bisher „öffentlich“ durch die Anwohner der Straße Stegeisen genutzt worden sind, so wurde dies bisher durch die Eigentümer lediglich geduldet (lediglich der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Wendehammer befindet sich im Eigentum der Stadt Bielefeld und ist der Öffentlichkeit gewidmet).</p> <p>Die geplante Anordnung der Stellplätze für die Neubebauung im MI2 sowie im WA1 ist im Gestaltungsplan dargestellt. Die Stellplätze im WA1 sind über die Wendeanlage der Straße Stegeisen erreichbar, die Erschließung der Stellplätze im MI2 erfolgt unmittelbar über die Beckendorfstraße.</p> <p>Unabhängig von der Bodenart steht es dem Bauherren frei, ob und in welchem Umfang er eine Tiefgarage errichten möchte. Nach derzeitiger Planung können alle erforderlichen Stellplätze für die vorgesehene Anzahl der Wohneinheiten oberirdisch / ebenerdig nachgewiesen werden, so dass eine Tiefgarage aus bauordnungsrechtlicher und stadtplanerischer Sicht nicht erforderlich ist.</p> <p>Generell gilt jedoch, dass der erforderliche Stellplatzbedarf (1 Stellplatz pro Wohneinheit) direkt auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden soll. Ebenso haben die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete ihre notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.</p> <p>Grundsätzlich ist Parken auf der Fahrbahn innerorts erlaubt und bei Tempo 30 sowie einer Straßenbreite von 6,0 m stellt das Parken im Regelfall kein Problem dar. Falls doch,</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--------------------|---|---|
| <p>5.20</p> | <p>Das Gebiet an der Kreuzung Spenger Str./Beckendorfstr. ist Lärm-, Emissions- und verkehrstechnisch jetzt schon überlastet. Warum soll dennoch das angrenzende allgemeine Wohngebiet, auf dem der Rossmann steht, ein Mischgebiet werden? Warum ist eine Dreigeschossigkeit geplant, bei Staffelgeschoss auch höher? Warum soll die Möglichkeit gegeben werden, dass das Gebäude länger als 50 Meter sein darf?</p> | <p>können Parkmarkierungen angebracht werden. Verkehrsregelnde Maßnahmen (z.B. Parkbeschränkungen, auch im Wendekreis) sind jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens, sondern erfolgen durch das zuständige Fachamt.</p> <p>Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.</p> <p>Die an das Plangebiet angrenzende, zwei- bis dreigeschossige Vorderliegerbebauung entlang der östlich verlaufenden Spenger Straße sowie der südlich verlaufenden Beckendorfstraße ist bereits heute schon durch eine Mischnutzung in Form von Wohnen sowie Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Ortskern Jöllenbeck. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld liegt darüber hinaus die Fläche des geplanten Mischgebietes MI1 im Südosten des Plangebietes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Jöllenbeck. Aufgrund der bestehenden sowie geplanten Nutzungen entlang der Beckendorfstraße sowie der Nutzungen der angrenzenden Bestandsbebauung wird die Ausweisung von Mischgebieten im Süden des Plangebietes als städtebaulich sinnvoll erachtet.</p> <p>Die Festsetzung der abweichenden Bauweise im geplanten Mischgebiet MI1, nach der Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind, orientiert sich hierbei an der Bestandsbebauung im MI1 im Plangebiet. Zudem soll bei Abbruch und Neubau ein möglichst langes Gebäude entstehen können. Hierdurch soll einerseits die Ecksituation betont werden und andererseits würde das Gebäude eine Lärm-schutzfunktion für die dahinterliegende Bebauung</p> |
|--------------------|---|---|

| | | |
|--------------------|--|--|
| <p>5.21</p> | <p>Über welche Straßen sollen die Baufelder Stegeisen 9/bzw. WA5 erschlossen werden? Von der Spenger Straße oder vom Stegeisen aus? Wo sind die Anmerkungen zu dem WA5? (Anmerkung: auch bei zwei verschiedenen benachbarten Gebieten, z.B. WR und WA wird ein Mittelwert gebildet, der natürlicher Weise höher ist als nur ein WR-Wert.)</p> | <p>übernehmen. Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (zwingend drei Vollgeschosse, FH: 13,5 m, TH: 8,0 m) sowie der zulässigen Dachform (Satteldach) und Dachneigung (30° - 45°) ist die Errichtung eines Staffelgeschosses oberhalb des dritten Vollgeschosses nicht möglich.</p> <p>Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.</p> <p>Die Erschließung des Baufensters im WA3 (<i>im Vorentwurf: WA5</i>) wäre sowohl über die Spenger Straße, als auch die Straße Stegeisen möglich. Eine Erschließung von der Spenger Straße ist aufgrund des nahen Kreuzungsbereiches Beckendorfstraße / Spenger Straße sicherlich schwieriger, wird planungsrechtlich jedoch nicht ausgeschlossen, sondern kann im Bauantragsverfahren mit dem zuständigen Fachamt geklärt werden.</p> <p>Ein Zusammenhang zwischen der vom Einwender geäußerten Frage hinsichtlich der Erschließung und der (in Klammern) formulierten Anmerkung ist nicht ersichtlich. Da es sich bei der Anmerkung aber anscheinend um einen immisionsschutzrechtlichen Belang handelt, wird auf die entsprechende Abwägung 4.1 verwiesen.</p> <p>Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.</p> |
| <p>5.22</p> | <p>Sowohl der Bau, wo das O Sole Mio steht, als auch der andere Bau bringt eine deutliche Verschattung mit sich. Die Kinderzimmer, Wohnzimmer und Terrassen liegen zu dieser Seite, da es die Südseite und somit die sonnige und helle Seite der Häuser ist. Haben sie dies auch in ihre Überlegungen miteinbezogen? In der Planung zeigen die Balkone der neuen Gebäude konzentriert auf die Innenseite und nicht gen Süden, wie alle anderen Häuser in diesem Gebiet. Es</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist klarzustellen, dass im Gestaltungsplan keine nach Norden ausgerichteten Balkone eingezeichnet sind. Hierbei handelt es sich um untergeordnete eingeschossige Anbauten mit Flachdach im MI2.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>ist absolut unüblich, dass Balkone Richtung Norden geplant werden, es ist auch unüblich, dass Grundstücke eng von Balkonen umgeben werden. Dies bringt eine Sichtbelästigung der jetzigen Anwohner. Balkone dürfen laut Bauberatung nicht gen Norden ausgerichtet werden. Sichtfelder der einzelnen Terrassen mit den umliegenden Balkonen, die zu den Terrassen zeigen, werden gezeigt. Warum baut man nicht zwei Häuser auf dem Baufeld des O Sole mio, deren Balkone gen Süden zeigen? So würde man die Neubauten den anderen bestehenden Häusern anpassen. (Konzept von zwei Häusern wird gezeigt) Warum sind überhaupt detailliert schon Balkone eingezeichnet? Warum sind in dem Gebäude zur Beckendorfstraße Nordbalkone geplant?</p> | <p>Der Abstand des eingeschossigen Anbaus der projektbezogenen Nachverdichtung im MI2 zur nördlich gelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 18 m, der Abstand des zweigeschossigen Gebäudeteils sogar ca. 22 m. Der Abstand des geplanten Mehrfamilienhauses im WA1 zu den nördlich angrenzenden Wohnhäusern beträgt ca. 20 m. Es wird darauf hingewiesen, dass der Abstand zwischen den Bestandsgebäuden nördlich und südlich der Straße Stegeisen nur ca. 15-15,5 m beträgt. Die Neuplanungen halten somit größere Abstände ein als die Bestandsgebäude untereinander. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bei den Bauvorhaben im Plangebiet die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) einzuhalten sind. Die BauO NRW regelt die einzuhaltenen Abstandsflächen und damit eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der einzelnen Grundstücke sowie die Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse. Innerhalb des Plangebietes werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten, insofern können planungsrechtlich gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Darüber hinaus bestehen bei der Bebauung keine weiteren zu berücksichtigenden nachbarschützenden Aspekte.</p> <p>Es wurde dennoch die Verschattung überprüft und festgestellt, dass für die Gebäude am Stegeisen 2-18 und Freudenburg 4-14 eine <u>zeitweilige</u> Verschattung der Fensterflächen bzw. Freiflächen nicht zu vermeiden ist. Der effektiven verdichteten Nutzung der Baugebietsflächen wird jedoch der Vorrang eingeräumt.</p> |
|---|---|

| | | |
|--------------------|--|--|
| <p>5.23</p> | <p>Außerdem mache ich folgende Einwendungen geltend: Lärmemissionen: In der Straße Freudenburg betragen die Lärmemissionswerte bis zur Hälfte des Hauses Freudenburg 4 mehr als 65 db (vgl. https://umgebungslärmkartierung.nrw.de. Stand 3.6.2018), danach bis inklusive Freudenburg 8 bis Freudenburg 9 mehr als 55 db (vgl. https://umgebungslärmkartierung.nrw.de. Stand 3.6.2018). Wenn nunmehr die Häuserhöhen auf der östlichen Seite der Straße Freudenburg auf 10,8 Meter Firsthöhe erhöht werden, das erste Haus der Straße sogar auf 13 Meter, ergibt sich mehr Wohnraum, welcher zwangsläufig zu weiteren Verkehrsbelastungen und Emissionen führt, die ohnehin aktuell schon stark erhöht sind.</p> | <p>Es ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass in einer baulich verdichteten Lage mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 (in den Allgemeinen Wohngebieten) bzw. einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 (in den Mischgebieten) nicht vorausgesetzt werden kann, gleichzeitig eine optimale Besonnungssituation erzielen zu können. Im Zuge der bauplanerischen Abwägung wurde dem öffentlichen Interesse an einer innerörtlichen Nachverdichtung der Vorrang vor dem privaten Interesse eingeräumt, dass die Grundstücke am Stegeisen und der Straße Freudenburg vollständig unverschattet bleiben. Potentielle temporäre Beeinträchtigungen in diesem Zusammenhang sind als zumutbar anzusehen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den vom Einwender genannten Lärmwerten der Umgebungslärmkartierung um das Resultat des Verkehrs auf der Beckendorfstraße handelt und nicht um die „inneren“ Verkehre auf den Straßen Freudenburg und Stegeisen. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass diese Lärmwerte lediglich berechnet und nicht tatsächlich gemessen wurden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurden die Geräusch-Immissionen durch den KFZ-Verkehr der Beckendorfstraße, der Dorfstraße, der Spenger Straße sowie der Jöllenbecker Straße, die auf das Plangebiet einwirken, ermittelt und bewertet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Geräusch-Immissionen durch den Verkehr für die vom Einwender</p> |
|--------------------|--|--|

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>benannten Gebäude deutlich geringer sind, als die Werte aus der Umgebungslärmkartierung (vgl. Anlage 3, Blatt 1 zur schalltechnischen Untersuchung).</p> <p>Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Bestandsgebäude entlang der Straßen Stegeisen und Freudenburg bereits überwiegend zweigeschossig sind. Die Festsetzungen in den Allgemeinen Wohngebieten orientieren sich an der Bestandssituation. Somit sind auch zukünftig maximal 2 Vollgeschosse zulässig, lediglich bzgl. der Gebäudehöhen werden die geänderten Anforderungen an Wärmeschutz etc. beachtet, sodass insgesamt leicht erhöhte Trauf- und Firsthöhen festgesetzt werden. Selbst bei potentiellen Neubauten östlich der Straße Freudenburg sind somit im Vergleich zu der Bestandssituation und verglichen mit dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan II/J6, der für diese Flächen ebenfalls maximal 2 Vollgeschosse festsetzt, keine erheblichen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten. Die Entstehung von exponentiell mehr Wohnraum entlang der Straße Freudenburg wird demnach durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes II/J6.1 nicht begründet.</p> <p>Das Eckgrundstück (MI3) im Kreuzungsbereich Beckendorfstraße / Freudenburg kann weiterhin direkt über die Beckendorfstraße erschlossen werden, erhebliche verkehrliche Auswirkungen auf die Bestandsbebauung an den Straßen Freudenburg sowie Stegeisen werden somit ebenfalls nicht erwartet.</p> |
|--|--|---|

| | | |
|--------------------|--|---|
| <p>5.24</p> | <p>Verkehr: Hinzuweisen ist in diesem Zuge darauf, dass es nur einen Bürgersteig auf der östlichen Seite der Straße Freudenburg gibt. Die Straße ist so schmal, dass zwei Mittelklassewagen nicht aneinander vorbeifahren können.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Straße Freudenburg liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 und wird im Bestand nicht verändert. Die Straßenparzelle der Straße Freudenburg hat allerdings eine Gesamtbreite von ca. 8 m, wovon die Verkehrsfläche für den Kfz-Verkehr ca. 6 m breit ist. Ein Begegnungsverkehr ist somit grundsätzlich problemlos möglich.</p> |
| <p>5.25</p> | <p>Der Gestaltungsplan des Bebauungsplan-Vorentwurfes weist 25 Parkplätze im Bereich WA1 an der Beckendorfstraße aus. Dies ist nach derzeitigen Erfahrungen mit anderen Wohnheimen nicht ausreichend, um den dort entstehenden Bedarf zu decken. Es bestehen große Bedenken, dass diejenigen Personen, welche keinen Parkplatz am geplanten neuen Gebäude an der Beckendorfstraße finden, in die Straße Freudenburg einbiegen, um dort einen Parkplatz zu suchen und hierdurch den Verkehr dort erheblich zu erhöhen. Dieses gilt vor allem für Personen, welche von Bielefeld aus kommend in die Straße Freudenburg einbiegen. Dieses Phänomen ist jetzt schon stets bei größeren Veranstaltungen in Jöllenbeck zu beobachten, beschränkt sich aber bislang ausschließlich auf den jeweiligen Veranstaltungszeitraum.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei dem Gebäude an der Beckendorfstraße (MI2, <i>vormals WA1</i>) handelt es sich nicht um ein Wohnheim, sondern im Erdgeschoss soll eine betreute Wohngruppe mit Platz für voraussichtlich 16 Menschen untergebracht werden. In den Geschossen darüber entstehen 12 Wohneinheiten. Die im Gestaltungsplan eingetragenen 25 Stellplätze sind sowohl für die Wohnungen (1 Stellplatz pro Wohnung) als auch für die Wohngruppe inkl. Besucher vorgesehen. Die genaue bzw. erforderliche Anzahl der Stellplätze für die Wohngruppe wird im Bauantragsverfahren geprüft. Für „sonstige Wohnheime“ sind gemäß Richtzahlen 1 Stellplatz je 2-5 (Wohn-)Plätze, mindestens jedoch 2 Stellplätze zu errichten. So wären zwischen 3 und 8 Stellplätze erforderlich (inkl. Besucherstellplätze). D.h. die im Gestaltungsplan dargestellte Anzahl an Stellplätzen ist nachzeitigem Kenntnisstand mehr als ausreichend. Parksuchverkehre für das MI2 sind somit nicht zu erwarten. Veranstaltungen im Ortskern Jöllenbeck und die daraus resultierenden etwaigen Sperrungen und Parksuchverkehre sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> |

| | | |
|--------------------|--|--|
| <p>5.26</p> | <p>Erschließung Flurstücke 1906 und 1905: Anlässlich der durchgeführten Informationsveranstaltung konnte sich der Vertreter des zuständigen Planungsbüros nicht vorstellen, dass Bewohner der Flurstücke 1906 und 1905, die sowohl an der Spenger Straße als auch an der Straße Stegeisen liegen, zur Zufahrt zum Grundstück die Straßen Stegeisen und Freudenburg nutzen würden. Insoweit ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Bewohner anderer Flurstücke, die an der Spenger Straße und an der Straße Stegeisen gleichzeitig liegen, nämlich der Flurstücke 1391, 1315 und 1795, bereits seit 45 Jahren ihre Grundstücke über die Straßen Freudenburg und Stegeisen anfahren. Diese Grundstücke wurden demzufolge von der Straße Stegeisen erschlossen. Insoweit fragt man sich natürlich, warum dies bei den Flurstücken 1905 und 1906 anders erwartet werden soll. In diesem östlichen Teil der Straße Stegeisen beträgt der Lärmpegel mehr als 55db (vgl. https://umgebungslärmkartierung.nrw.de. Stand 3.6.2018). Der zusätzliche Verkehr zum Neubau am Ende der Wendeanlage würde diese db-Zahl noch deutlich erhöhen.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Erschließung der Flurstücke 1905 und 1906 im WA3 wäre sowohl über die Spenger Straße, als auch die Straße Stegeisen möglich. Eine Erschließung von der Spenger Straße ist aufgrund des nahen Kreuzungsbereiches Beckendorfstraße / Spenger Straße sicherlich schwieriger, wird planungsrechtlich jedoch nicht ausgeschlossen, sondern kann im Bauantragsverfahren mit dem zuständigen Fachamt geklärt werden. Im WA1 ist eine Nachverdichtung in Form eines Mehrfamilienhauses mit voraussichtlich 10 Wohneinheiten geplant, die über die Straße Stegeisen erschlossen werden. Hierbei handelt es sich um eine Wohnnutzung, bei der nicht mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Hier entsteht normaler wohngebietstypischer Verkehr und Lärm. Demnach ist durch die geplante Neubebauung keine planbedingte erhebliche Steigerung der Verkehrslärmbelästigung durch den Mehrverkehr zu erwarten. Auf das Plangebiet wirken jedoch Verkehrslärm-Immissionen durch den KFZ-Verkehr der „Beckendorfstraße“, der „Dorfstraße“, der „Spenger Straße“ und der „Jöllennecker Straße“ ein. Um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum dennoch Rechnung tragen zu können, wird man den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch die Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen gerecht.</p> |
|--------------------|--|--|

| | | |
|--------------------|---|--|
| <p>5.27</p> | <p>Umwertung der Flurstücke 1239, 801, 802, 1582, 1727, 1801, 490, 2164, 1211, 1205: Durch die Umwertung der Flurstücke 1239, 801, 802, 1582, 1727, 1801, 490, 2164, 1211, 1205 zu einem Mischgebiet sinkt darüber hinaus der Lärmschutz für die angrenzenden Flurstücke. Dieses Gebiet umfasst mehr als ein Drittel des Plangebietes, das Vorher zu $\frac{3}{4}$ Wohngebiet war!</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die an das Plangebiet angrenzende, zwei- bis dreigeschossige Vorderliegerbebauung entlang der östlich verlaufenden Spenger Straße sowie der südlich verlaufenden Beckendorfstraße ist bereits heute schon durch eine Mischnutzung in Form von Wohnen sowie Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Ortskern Jöllenbeck. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld liegt darüber hinaus die Fläche des geplanten Mischgebietes MI1 im Südosten des Plangebietes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Jöllenbeck. Aufgrund der bestehenden sowie geplanten Nutzungen entlang der Beckendorfstraße sowie der Nutzungen der angrenzenden Bestandsbebauung wird die Ausweisung von Mischgebieten im Süden des Plangebietes als städtebaulich sinnvoll erachtet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Nutzungen in den Mischgebieten ausgeschlossen werden, die nicht verträglich sind. Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenem Verkehrsaufkommen ausgeschlossen. Ebenfalls sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar. Sie werden zum einen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenen (auch abendlichen / nächtlichen) Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Ebenfalls sind sie zur Vermeidung von negativen Einflüssen auf das Quartiersmilieu städtebaulich nicht verträglich.</p> |
|--------------------|---|--|

| | | |
|--------------------|--|--|
| <p>5.28</p> | <p>Entwässerung: Im letzten Baugenehmigungsverfahren bezüglich des Flurstücks 2163 fehlten bis zuletzt die Entwässerungserschließungspläne. Insoweit bestehen Bedenken, dass die vorhandenen Rohre der Straße Stegeisen nicht ausreichen, um das neue Haus mitzuversorgen und durch die fehlenden Kapazitäten Nachteile und Belastungen für die Anwohner entstehen. Die Abrechnung der Erschließungskosten ist noch vorhanden und weist keinerlei Erschließungskostenübernahmen für die Straße Stegeisen für dieses Flurstück auf.</p> | <p>Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der Schutzanspruch der nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete eingehalten werden muss.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Zur Abwägung siehe Ziffer 5.18.</p> |
| <p>5.29</p> | <p>Beschattung: Der Vertreter des zuständigen Planungsbüros hat in der Informationsveranstaltung die von ihm angenommene Beschattung der Gärten der betroffenen Häuser in der Straße Stegeisen in groben Zügen anhand einer einfachen Zeichnung dargestellt. Der geplante Baukörper wurde dabei lediglich als Rechteck und die Sonneneinstrahlung durch einfache Striche schraffiert dargestellt. Nicht berücksichtigt wurde dabei die Beschattung der Häuser von den Häusern an der Straße Freudenburg des Neubaugebäudes der Beckendorfstraße. Der Vertreter des zuständigen Planungsbüros musste insoweit einräumen, dass bereits jetzt schon eine starke Verschattungssituation bei den Häusern auf den Flurstücken 1298 bis 1306 sowie 1440, 1441 und 1505 vorhanden ist. Diese wird durch die geplanten und nach dem entworfenen Bebauungsplan zulässigen Maßnahmen nachweislich erheblich verstärkt werden. Durchgeführte Verschattungssimulationen kommen zu für die Anwohner deutlich abweichenden und nachteiligeren Ergebnissen. Zu beiden Beschattungen gebe ich folgendes zu bedenken: die Reihenhäuser auf den Flurstücken 1298 bis 1306 verfügen ohnehin schon nur über eine sehr geringe Gartenfläche, die 1,5</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Zur Abwägung siehe Ziffer 5.16. Darüber hinaus wird der Anregung zur Verschiebung des Baufensters auf dem Flurstück 2163 nach Osten nicht gefolgt, da die geplante Anordnung der Stellplätze im Sinne einer Lärmquellenbündelung unmittelbar angrenzend an die öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht weiter umsetzbar wäre.</p> <p>Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass sich § 9 Abs. 1 und 2 BauO NRW (<i>nach der alten BauO NRW der vom Einwender benannte § 12 Abs. 1 und 2 BauO NRW</i>) auf die Gestaltung baulicher Anlagen bezieht. Abs. 1 besagt, dass bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein müssen, dass sie nicht verunstaltend wirken. Abs. 2 besagt, dass bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>m kürzer ist als normale Gartenflächen, so dass die Verschattung sich deutlich stärker auswirkt, als bei üblichen Reihenhausgrundstücken. Die Historie schauen sie bitte bei den Fragen zur Infoveranstaltung vom 30.05.2018 und im Protokoll nach. Zu beiden Reihenhäusergruppen, Stegeisen 8-16 und Freudenburg 10-14 (Flurstücke 1298 bis 1306 sowie 1440, 1441 und 1505) ist zu bedenken, dass sich an der Schattenwurfseite sowohl die Wohnzimmer als auch die Terrassen als auch die Kinderzimmer befinden. Die Luxzahl aller Wohnbereiche der Häuser wird extrem durch die nach dem beabsichtigten Bebauungsplan dann zulässige neue hohe und breite Bauweise verringert. Vor allem ist an dieser Stelle auf die Kinderzimmer hinweisen. Kinder bedürfen eines besonderen Schutzes in unserer Gesellschaft. Zudem sind alle Gärten und Balkone des Plangebietes zum Süden ausgerichtet. Nun würde der beabsichtigte Bebauungsplan Häuser zulassen, die direkt auf die bestehenden Terrassen und Balkone zeigen und nicht nach Süden ausgerichtet sind. Die bei neuen Bebauungen vorgeschriebenen optischen Anpassungen sind unter anderem hier nicht berücksichtigt (vgl. § 12 Absatz 1 und 2 BauO NRW). Insoweit wird angeregt, alle zulässige Baufenster mit Ausrichtung der Balkone Richtung Süden optisch angepasst zu planen (vgl. § 12 Absatz 1 und 2 BauO NRW). Das Baufenster des Flurstückes 2163 soll darüber hinaus in Richtung Süden verschoben werden. Dort ist ausreichend Fläche vorhanden, so dass weniger Verschattung und Klagen zu befürchten sind. Ebenso soll das Baufenster in Richtung Osten verschoben werden, um eine zu große Beschattung auszuschließen.</p> <p>5.30 Anzahl der geplanten Wohneinheiten: Laut Beschlussvorlage sind insgesamt 25 Wohneinheiten geplant. In der Informationsveranstaltung wurde die Frage nicht beantwortet, wie die 25 Wohneinheiten verteilt werden. Es ist lediglich bekannt gegeben worden, dass das eine Haus 10 Wohneinheiten und das andere Haus 16 Wohngruppenplätze und 6 Wohneinheiten sozialen Wohnungsbau beinhaltet. Das ergibt</p> | <p>BauO NRW mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen sind, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen. Der Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen, die die Eigenheiten der Umgebungsbebauung aufgreifen und schützen. Diese sind insbesondere: Höhe, Geschossigkeit, Dachformen. Eine zukünftige „Verunstaltung“ des Gebietes ist daraus nicht abzuleiten.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Plangebiet können insgesamt voraussichtlich ca. 25 neue Wohneinheiten sowie eine Wohneinheit für eine betreute Wohngruppe geschaffen werden. Auf dem Grundstück im MI2 ist eine projektbezogene Nachverdichtung in Form einer Wohnanlage für Wohngruppen im Erdgeschoss (mit</p> |
|--|---|---|

| | |
|--|---|
| <p>jetzt schon ein Anzahl von 26 Wohneinheiten. Weitere Wohnungen wurden nicht ausgeschlossen. Hierdurch steigt die Belastung des Plangebiets weiter an. Ebenso ist nicht nachvollziehbar, dass 16 Wohngruppenplätze eine Fläche von ca. 1500 qm benötigen sollen. Die letzte Planung zeigt auf, dass dieses Gebäude, welches lediglich zweigeschossig geplant war, allein schon im Erdgeschoss mindestens 16 Wohngruppenplätze enthält. Jetzt soll eine zusätzliche Etage gebaut werden, deren Nutzung unbekannt ist. Es stellt sich die Frage, ob dort noch mehr Wohnungen als beantragt unter dem Deckmantel des luxuriösen Altwerdens gebaut werden sollen. Auch stellt sich die Frage, selbst wenn auf ca. 1500qm lediglich 16 Wohngruppenplätze entstünden, ob diese Art von Wohnraumnutzung noch der propagierten Politik der Wohnraumverdichtung entspricht.</p> | <p>voraussichtlich 16 Bewohnern) und voraussichtlich 12 Wohneinheiten (davon 6 Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau sowie 6 freifinanzierte Wohneinheiten) im 1. und 2. Obergeschoss vorgesehen. Für die Wohngruppe sind gemeinsame Wohn- bzw. Aufenthaltsräume sowie ein Gemeinschaftsgarten vorgesehen. Die 16 Wohngruppenplätze sind jedoch <u>nicht</u> mit 16 Wohneinheiten gleichzusetzen. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits im Gestaltungsplan zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 dargestellt wurde, dass für den vorderen Gebäudeteil des geplanten Gebäudes im MI2 eine Dreigeschossigkeit, für den hinteren Gebäudeteil lediglich eine Zweigeschossigkeit, vorgesehen ist. Im Vorentwurf wurden dementsprechende Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß getroffen. Der aktuelle Planungsstand sieht auch weiterhin eine Dreigeschossigkeit für den vorderen Gebäudeteil und eine Zweigeschossigkeit für den hinteren Gebäudeteil vor. Der vom Einwander geäußerte Einwand, es wäre nun eine zusätzliche Etage vorgesehen, ist somit nicht zutreffend. Die Äußerungen hinsichtlich des „luxuriösen Altwerdens“ und bzgl. einer angeblichen Fläche von 1.500 m² für die betreute Wohngruppe sind nicht nachvollziehbar.</p> <p>Die Zufahrt zu den Stellplätzen im MI2 erfolgt unmittelbar von der südlich verlaufenden Beckendorfstraße. Auswirkungen auf die Bestandsbebauung an den Straßen Freudenburg sowie Stegeisen werden somit nicht erwartet.</p> <p>Im WA1 ist ebenfalls eine projektbezogene Nachverdichtung in Form eines Mehrfamilienhauses mit voraussichtlich 10 Wohneinheiten geplant. Hierbei handelt es sich um eine</p> |
|--|---|

| | | |
|--------------------|--|--|
| <p>5.31</p> | <p>Lärmschutz Beckendorfstraße: Hinsichtlich des Lärmschutzes des Neubaus an der Beckendorfstraße wurde den Anwohnern auf der Informationsveranstaltung öffentlich gesagt, dass man keine Gesetze kenne, die es verböten Schulen, Krankenhäuser und Altenheime hochgradigem Straßenlärm auszusetzen. Die Menschen dieser Einrichtungen bedürfen eines besonderen Schutzes. Der Neubau an der Beckendorfstraße liegt in einem Lärmpegelbereich mehr als 70db bzw. von mehr als 64 db. Direkt an der Straße beträgt der Lärmpegel mehr als 70 db, der hintere Bereich mehr als 64 db (vgl. https:// umgebungslärmkartierung.nrw.de, Stand 3.6.2018). Gemäß 16. Verordnung zur Durchführung des Emissionsgesetzes § 2 Absatz 1 ist der Immissionsgrenzwert 57db bei Tage und 47 db in der Nacht. Diese Verordnung ist zu beachten.</p> | <p>Wohnnutzung, bei der nicht mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Hier entsteht normaler wohngebietstypischer Verkehr und Lärm. Demnach ist durch die geplante Neubebauung keine planbedingte erhebliche Steigerung der Verkehrslärmbelastigung durch den Mehrverkehr zu erwarten.</p> <p>Weitere Optionen für eine kleinteilige Nachverdichtung bestehen darüber hinaus im MI3 sowie WA3 (insgesamt 3 überbaubare Flächen). Die Anzahl der Wohneinheiten ist hier nicht beschränkt, sodass mitunter auch mehr Wohneinheiten entstehen können. Auf diesen übrigen Nachverdichtungsflächen im MI3 und WA3 können jedoch bereits entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/J6 zweigeschossige Wohngebäude ohne Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten errichtet werden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, die vom Einwender genannten Werte der Umgebungslärmkartierung lediglich berechnet und nicht tatsächlich gemessen wurden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurden die Geräusch-Immissionen durch den KFZ-Verkehr der Beckendorfstraße, der Dorfstraße, der Spenger Straße sowie der Jöllenbecker Straße, die auf das Plangebiet einwirken, ermittelt und bewertet. Im Ergebnis der Untersuchung lässt sich feststellen, dass auf dem Großteil des Plangebietes gesundes Wohnen im Sinne des BauGB gegeben ist, da dort die Mischgebietswerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden. Die Straßenrandbereiche entlang der</p> |
|--------------------|--|--|

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>Beckendorfstraße und Spenger Straße sind stark verlärm. Um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum dennoch Rechnung tragen zu können, wird man den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse einerseits durch das Abrücken der überbaubaren Grundstücksfläche und somit der Gebäude von den Lärmquellen (Straßen) und andererseits durch die Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen (<i>im Folgenden werden nur die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen dargelegt, die für den Neubau an der Beckendorfstraße relevant sind</i>) gerecht.</p> <p>Zu diesem Zwecke werden die nach den Vorgaben der DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Flächen des Plangebietes liegen gemäß der Untersuchung in den Lärmpegelbereichen III bis VI. Daher werden im Bebauungsplan Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen aufgenommen. Im Baugenehmigungsverfahren sind die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen vom Antragsteller nachzuweisen. Darüber hinaus sind innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereich III-VI festgesetzten Flächen Wohn- und Schlafräume (auch Kinderzimmer) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßenabgewandten lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.</p> <p>Ebenfalls ist festgesetzt, dass die Wohnungsgrundrisse bei Neubauten oder Umnutzungen im Plangebiet so ausrichten sind, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung nicht</p> |
|--|--|---|

| | | |
|--------------------|--|--|
| <p>5.32</p> | <p>Anpassung des Bebauungsplanes: Auf Wunsch des Bauamtes sollen Fehler im aktuellen Bebauungsplan geheilt werden. Diese Fehler hat jedoch das Bauamt selbst zu verantworten. Es kann nicht sein, dass das Bauamt durch Erteilen von rechtswidrigen Genehmigungen Einfluss auf den Bebauungsplan nimmt. Leittragende sollen die Anwohner</p> | <p>möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch passive Schallschutzmaßnahmen vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p> <p>Für die Bebauung entlang der Beckendorfstraße ist festgesetzt, dass straßenzugewandt in allen Geschossen schutzwürdige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) auszuschließen sind. Alternativ sind straßenzugewandte geplante Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) entlang der Südfassade(n) als verglaste Wintergärten und Loggien mit teilöffnbaren Bauteilen zulässig.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Anordnung der Stellplätze südlich/südöstlich der Wohnanlage im Sinne einer Lärmquellenbündelung erfolgt, wodurch ein angemessener Abstand zwischen den geplanten Nutzungen und der Lärmquelle (Beckendorfstraße) möglich ist.</p> <p>Eine Verschiebung des Baufensters (MI2) nach Norden ist nicht möglich, da Ansprüche an Außenwohnbereiche / Gemeinschaftsgarten für Wohngruppen eingehalten werden sollen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine rechtswidrigen Genehmigungen erteilt. Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes können nach § 31 BauGB sowohl Ausnahmen / Abweichungen zugelassen werden, als auch Befreiungen unter bestimmten Voraussetzungen</p> |
|--------------------|--|--|

| | | |
|--------------------|--|--|
| <p>5.33</p> | <p>sein. Sollten rechtswidrige Genehmigungen existieren, sind diese unverzüglich aufzuheben bzw. zu widerrufen.</p> <p>In der Beschlussvorlage in der Anlage B, Seite 7, steht, dass im Bereich der Wendeanlage der Straße Stegeisen sechs Stellplätze festgesetzt sind. Tatsächlich sind dort sechs Stellplätze und zusätzlich noch zwei Garagen, die im alten Bebauungsplan auch eingezeichnet sind. Nun gebe ich zu bedenken, wo die momentan parkenden Autos dieser Stellplätze nun parken sollen, da diese Stellplätze zukünftig für die Anwohner der 10 Wohneinheiten des geplanten Neubaus ausgewiesen werden. Im Gestaltungsplan des Bebauungsplan-Vorentwurfes sind zwar diese Stellplätze auch noch eingezeichnet. Dann bestünde jedoch keine Zufahrt zu den Stellplätzen, die dahinter festgesetzt werden sollen. Mithin wird es diese Parkplätze und Garagen nicht mehr geben können, da dort die Zufahrt zu der dahinter dann zulässigen Bebauung erfolgen muss. Bei objektiver Auswertung des Entwurfes des Bebauungsplanes gäbe es dann keine Möglichkeit mehr in diesem Bereich (östlicher Teil der Straße Stegeisen) zu parken, zumal im Wendekreis ebenso wie in den Kurven kein Fahrzeug mehr stehen darf. Ich gebe die kritisch werdende Parksituation in diesem Teil des Gebietes zu bedenken. Parkmöglichkeiten auf öffentlichen Flächen sind entgegen der Auffassung der zuständigen Sachbearbeiterin des Bauamtes nicht erkennbar. Meine Frage auf der Informationsveranstaltung, ob man eine Tiefgarage bauen könnte, wurde von der zuständigen Sachbearbeiterin des Bauamtes dahingehend beantwortet, dass ich unter meinem Reihenhaus ja auch keine Tiefgarage gebaut hätte. Eine solche Antwort ist nicht nur unqualifiziert und sondern auch nicht zielführend. Hier vermisse ich die Neutralität im Amt. Des Weiteren antwortete die zuständige Sachbearbeiterin des Bauamtes, dass die Bodenbeschaffenheit Sand sei und daher der Bau einer Tiefgarage auch aus diesem Grunde nicht möglich sei. Dazu ist darauf Hinweisen, dass erstens alle Häuser, inklusive des Restaurants O Sole mio in diesem Plangebiet unterkellert sind und dass von der Firma Fillies, Amtsstr. 9,</p> | <p>erteilt werden. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu beachten.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist klarzustellen, dass in der Begründung zum Vorentwurf und zum Entwurf ein Ausschnitt des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit einer Überlagerung des aktuellen Liegenschaftskatasters (Gebäudebestand) sachgerecht dargestellt wurde.</p> <p>Im Bebauungsplan II/J6 sind für die Häuserreihe Stegeisen 2-18 eine überbaubare Fläche mit eingetragenen Gebäuden und Garagen sowie das Planzeichen für Hausgruppe festgesetzt. Die Parzellierung erfolgte lediglich als Vorschlag. Da sich eine Hausgruppe aus mindestens 3 Teilen zusammensetzt, zeigt sich, dass der Bebauungsplan II/J6 auch in diesem Bereich fehlerhaft in seiner Darstellung ist. Daher wird auch hier der Bebauungsplan an die tatsächliche Bestandsituation angepasst.</p> <p>Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Wendeanlage im rechtsverbindlichen Bebauungsplan lediglich sechs Stellplätze festgesetzt sind. Die beiden Garagen in diesem Bereich sind lediglich Gegenstand des Liegenschaftskatasters und keine zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplanes. Die festgesetzten Stellplätze befinden sich nicht auf der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, sondern liegen außerhalb dieser Wendeanlage im Reinen Wohngebiet.</p> <p>Die Beschreibung der bisherigen Flächenausweisungen in der Begründung erfolgte somit sachgerecht. Zur Klarstellung wird die Begründung jedoch auf Seite D-8 angepasst</p> |
|--------------------|--|--|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>33739 Bielefeld, ein Bodengutachten für das damalige Baugebiet erstellt wurde, aus dem hervorgeht, dass die Bodenart an dieser Stelle kein Sand ist, so dass Tiefbauarbeiten durchaus möglich sind.</p> <p>Ebenso ist im Vorentwurf nicht der rechtsverbindliche Bebauungsplan abgebildet, denn die Häuserreihe im Block Stegeisen 2-18 besteht nicht aus Doppelhäusern, sondern aus Dreierblöcken. Dadurch verschärft sich schon heute die Parksituation vor diesen Häusern, da die Mittelhäuser keine Abstellmöglichkeiten haben. Dies sollte man berücksichtigen und nicht übersehen.</p> | <p>und der Ausschnitt des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes <u>ohne</u> Überlagerung des aktuellen Liegenschaftskatasters (Gebäudebestand) dargestellt.</p> <p>Es fallen durch den Bebauungsplan und durch die Projektplanung keine öffentlichen Stellplätze auf öffentlichen Flächen weg. Bei den westlich an den Wendehammer angrenzenden Parkmöglichkeiten handelt es sich um private Stellplätze auf einem Privatgrundstück und keine öffentlichen Parkplätze. Diese Stellplätze werden für die geplante Bebauung westlich des Wendehammers auf dem Vorhabengrundstück (Flst. 2163) anders angeordnet und ihre Anzahl insgesamt vergrößert. Die beiden Stellplätze auf dem Flurstück 2165 gehören nicht zum Neubauprojekt im WA1. Auch diese Stellplätze befinden sich im Privatbesitz. Die Fläche für die Anlage von privaten Stellplätze wird auf den beiden Flurstücken entsprechend festgesetzt und somit weiterhin für die Eigentümer der Flurstücke gesichert.</p> <p>Unabhängig von der Bodenart steht es dem Bauherrn frei, ob und in welchem Umfang er eine Tiefgarage errichten möchte. Nach derzeitiger Planung können alle erforderlichen Stellplätze für die vorgesehene Anzahl der Wohneinheiten oberirdisch / ebenerdig nachgewiesen werden, so dass eine Tiefgarage aus bauordnungsrechtlicher und stadtplanerischer Sicht nicht erforderlich ist. Generell gilt jedoch, dass der erforderliche Stellplatzbedarf (1 Stellplatz pro Wohneinheit) direkt auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden soll. Ebenso haben die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete ihre notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--------------------|--|--|
| | | <p>Grundsätzlich ist Parken auf der Fahrbahn innerorts erlaubt und bei Tempo 30 sowie einer Straßenbreite von 6,0 m stellt das Parken im Regelfall kein Problem dar. Falls doch, können Parkmarkierungen angebracht werden.</p> <p>Verkehrsregelnde Maßnahmen (z.B. Parkbeschränkungen, auch im Wendekreis) sind jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens, sondern erfolgen durch das zuständige Fachamt.</p> |
| <p>5.34</p> | <p>Die Parkplatzsituation im Mischgebiet wird sich auch drastisch verschlechtern, wenn die Errichtung eines dreigeschossigen Hauses bis zu einer Firsthöhe 10,8 m zulässig wird. Wenn in den höheren Stockwerken z. B. Restaurants o.ä. eröffnet werden, werden die Parkplätze keinesfalls mehr ausreichen, ganz zu schweigen von der Verkehrssituation an der daran liegenden Straßenkreuzung, die ohnehin schon überlastet ist. Um diesem Problem vorzubeugen, sollte eine weitere Ausbaumöglichkeit nicht geplant werden.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei einer beim Bauamt zu beantragenden Umnutzung, Erweiterung des Bestandes oder einem Neubau wird die erforderliche Anzahl der Stellplätze in Abhängigkeit von der Nutzung (beim Restaurant: Anzahl an Sitzplätzen) ermittelt und ist auf dem gleichen Grundstück nachzuweisen. Generell werden aus Sicht des zuständigen Fachamtes keine verkehrsplanerischen Bedenken gegen die beabsichtigte Planung geäußert.</p> |
| <p>5.35</p> | <p>Wertminderung: Der Vertreter des zuständigen Planungsbüros vertrat die Ansicht, dass eine Wertminderung der bestehenden Häuser durch die Änderung des Bebauungsplanes und die dann zulässige Bebauung nicht einträte. Dieser Aussage möchte ich widersprechen. Nach Beratung mit Architekten und Rechtsanwälten komme ich zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Wertminderung eintritt: durch die sich verstärkenden Emissionen vor und hinter allen Reihenhäusern, durch die Veränderung der Nutzungsart und den dadurch verlorenen Schutzanspruch, durch den beabsichtigten sozialen Wohnungsbau. Insoweit ist auf die deutlich gesunkenen Preise für Einfamilienhäuser nach Bau der</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sehr differenzierte Gruppen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau berechtigt sind. Eine pauschale Wertminderung ist durch die Schaffung von lediglich 6 Wohneinheiten für einkommensschwache Gruppen nicht ersichtlich.</p> <p>Hinsichtlich einer Wertminderung aufgrund der erwarteten Emissionen wird darauf hingewiesen, dass im WA1 eine Nachverdichtung in Form eines Mehrfamilienhauses mit voraussichtlich 10 Wohneinheiten geplant ist, die über die Straße Stegeisen erschlossen werden. Hierbei handelt es</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Hochhäuser mit sozialem Wohnungsbau im Oberlohmansshof in Jöllenbeck zu verweisen.</p> | <p>sich um eine Wohnnutzung, bei der nicht mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Hier entsteht normaler wohngebietstypischer Verkehr und Lärm. Demnach ist durch die geplante Neubebauung keine planbedingte erhebliche Steigerung der Verkehrslärmbelastigung durch den Mehrverkehr zu erwarten.</p> <p>Bei der geplanten Bebauung an der Beckendorfstraße handelt es sich um eine projektbezogene Nachverdichtung in Form einer Wohnanlage für Wohngruppen sowie weitere Wohnungen, die unmittelbar über die Beckendorfstraße erschlossen werden. Die Anordnung der Stellplätze südlich / südöstlich der Wohnanlage erfolgt hier im Sinne einer Lärmquellenbündelung im Plangebiet, wodurch ein angemessener Abstand zwischen den geplanten Nutzungen und der Lärmquelle (Beckendorfstraße) möglich ist. Die Zufahrt zu den Stellplätzen im MI2 erfolgt unmittelbar von der südlich verlaufenden Beckendorfstraße. Auswirkungen auf die Bestandsbebauung an den Straßen Freudenburg sowie Stegeisen werden somit nicht erwartet.</p> <p>Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die Geräusch-Immissionen durch den KFZ-Verkehr der Beckendorfstraße, der Dorfstraße, der Spenger Straße sowie der Jöllenbecker Straße, die auf das Plangebiet einwirken, ermittelt und bewertet wurden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die idealtypischen Werte für die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes aufgrund der derzeitig vorhandenen Verkehrslärmimmissionen überschritten werden und somit ein Reines Wohngebiet nicht festgesetzt werden kann. Darüber hinaus ist es das städtebauliche Ziel, durch die Festsetzung der</p> |
|--|---|--|

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>Allgemeinen Wohngebiete WA1 – WA3 dem innerstädtischen Standort Rechnung zu tragen. Die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete befinden sich im Ortskern von Jölleneck und grenzen in Teilen unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich an. Demnach ist (perspektivisch) eine gewisse Funktionsmischung vorstellbar und wünschenswert, die der innerstädtischen Lage gerecht wird. Da in diesem Bereich allerdings weiterhin die Wohnnutzung im Vordergrund stehen soll, erfolgt für die Grundstücke entlang der Straßen Stegeisen sowie Freudenburg die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten. Eine pauschale Wertminderung durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist nicht ersichtlich.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 die Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten ausgeschlossen werden, die nicht verträglich sind.</p> <p>Innerhalb der geplanten Mischgebiete werden von den allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenem Verkehrsaufkommen ausgeschlossen. Ebenfalls sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar. Sie werden zum einen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenen (auch abendlichen / nächtlichen) Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Ebenfalls sind sie zur Vermeidung von negativen Einflüssen auf das Quartiersmilieu städtebaulich nicht verträglich.</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--------------------|--|---|
| <p>5.36</p> | <p>Der Alt-Bürgermeister, Herr Bartels, der als „neutrale Instanz“ in der Informationsveranstaltung anwesend war, räumte unter anderem ein, dass die Gaststätte 0 sole mio eine der beliebtesten Gaststätten gewesen wäre, und dass alle Jöllenbecker mit dem Auto hin und zurück gefahren wären. Zu dieser Äußerung ist folgendes zu sagen. Zunächst einmal: die Gaststätte steht nicht umsonst leer. Zudem kamen die Jöllenbecker, die diese Gaststätte besuchten, überwiegend nicht mit dem Auto, sondern zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Ich wohne seit 1972 dort und ich kann dies genauso gut beurteilen wie die anderen Anwohner, welche einhellig dieser Meinung sind. Die Autos fuhren langsam. Deshalb waren sie für uns nicht störend. Zudem konzentrierte sich der Verkehr auf ein kurzes Zeitfenster. Die Autos fuhren nicht wie die geplante Zuwegung mehrmals täglich an. Tagsüber war es sehr ruhig, denn die Öffnungszeiten waren selbstverständlich begrenzt. Die Autos fuhren direkt über die Beckendorfstraße an, was ein sehr kurzen Anfahrtsweg und somit eine viel geringere Lärmemission darstellt. Bald wird dieses Gebiet stetig beschallt, sowohl vom langen Anfahrtsweg als auch von den Lärmemissionen der Terrassen, Loggias und Balkonen, die sogar noch zu den bestehenden Gärten der Häuser Stegeisen 8-18 ausgerichtet sind. Darüber hinaus werden die Häuser von den neu geplanten Parkplätzen mit An- und Abfahrten etc. beschallt. Zusätzlich wird der Lärm noch für alle Anwohner der Straßen Stegeisen und Freudenburg durch weiteren Quell- und Zielverkehr erhöht.</p> <p>Die Annahme des Vertreters des zuständigen Planungsbüros, dass ein geringfügiger Verkehr hinzukäme, ist, wie jedermann weiß, falsch. Zudem werden die Reihenhäuser Stegeisen 8-18 zusätzlich nicht nur von den Gärten aus, sondern auch von dem Verkehr von der Vorderseite also beidseitig stetig</p> | <p>Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ebenfalls aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommen ausgeschlossen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Im WA1 ist eine Nachverdichtung in Form eines Mehrfamilienhauses mit voraussichtlich 10 Wohneinheiten geplant, die über die Straße Stegeisen erschlossen werden. Hierbei handelt es sich um eine Wohnnutzung, bei der nicht mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Hier entsteht normaler wohngebietstypischer Verkehr und Lärm. Demnach ist durch die geplante Neubebauung keine planbedingte erhebliche Steigerung der Verkehrslärmbelästigung durch den Mehrverkehr zu erwarten. Das Hauptproblem stellen vielmehr die Verkehrszahlen der an das Plangebiet angrenzenden Hauptstraßen (Spenger Straße / Beckendorfstraße) dar, Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind jedoch nicht möglich. Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass die Stellplätze der ehemaligen Gaststätte direkt an den Gartenflächen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung errichtet wurden und eine Nutzung in den Nachmittag-/Abendstunden stattgefunden hat. Die Neuplanung im WA1 sieht die Stellplätze im Bereich der Wendeanlage vor, der Abstand zu den Ruhebereichen dieser angrenzenden Wohnbebauung wird somit deutlich vergrößert. Da die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf den Straßen Freudenburg und Stegeisen zudem lediglich 30 km/h beträgt und Kurven vorhanden sind, wird ebenfalls von langsam fahrenden Verkehrsmitteln ausgegangen. Auch auf</p> |
|--------------------|--|---|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>beschallt. Die kleinen Reihenhäuser haben praktisch gar keinen Lärmschutz mehr. Es gibt nur Räume zum Garten und Räume zur Straße, in einem von zwei Hauptstraßen belärmten Gebiet!</p> <p>5.37 Ich rege darüber hinaus an, ein Schadstoffgutachten zu erstellen. In den Hauptverkehrszeiten staut sich der Verkehr an der Spenger Straße bis zum Hof von Holtmann und an Beckendorfstraße über die Straße Freudenburg hinaus. Auf diese Weise wird die Luft durch Schadstoffe bereits jetzt stark belastet. Der Verkehr, der durch die Parkplätze an der Beckendorfstraße zusätzlich entsteht, belastet die äußerst angespannte Verkehrssituation zusätzlich. Es ist nicht erkennbar, wie die Beckendorfstraße diesen zusätzlichen Verkehr ohne weitere Beeinträchtigungen aufnehmen soll.</p> | <p>Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/J6 wäre darüber hinaus eine Nachverdichtung mit Erschließung über die Straßen Freudenburg und Stegeisen möglich.</p> <p>Die Errichtung von Terrassen, Balkonen oder Loggien ist wohngebietstypisch und bedingt keine generelle Lärmbelästigung der angrenzenden Nutzer. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Bestandsgebäude im Plangebiet Terrassen, Balkone oder Loggien haben. Weshalb das Verhalten der neuen Nachbarn anders bzw. störender sein soll, als der bereits ansässigen Nachbarn, ist nicht ersichtlich. Die Vermeidung von Ordnungswidrigkeiten (im Sinne von ruhestörendem Lärm) durch die Benutzer auf den Terrassen, Loggias oder Balkonen ist darüber hinaus nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der geplanten Nachverdichtung um Wohnnutzungen handelt und somit um siedlungstypische Verkehre. Negative Auswirkungen auf die Luftschadstoffsituation durch den Mehrverkehr, ausgelöst durch die voraussichtlich 25 neuen Wohneinheiten, werden nicht erwartet. Das zuständige Fachamt hat keine Bedenken hinsichtlich Luftschadstoffe geäußert. Aus diesem Grund kann von der Erstellung eines Luftschadstoffgutachtens nach derzeitigem Wissensstand abgesehen werden.</p> <p>Hinsichtlich der verkehrlichen Situation werden aus Sicht des zuständigen Fachamtes keine verkehrsplanerischen Bedenken gegen die beabsichtigte Planung geäußert.</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--------------------|--|--|
| <p>5.38</p> | <p>Rettungswege: Ich rege darüber hinaus an, die Situation der Rettungswege zu prüfen und dabei zu bedenken, dass von öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- und Durchgang zur Rückseite von Gebäuden gewährleistet werden muss, wenn eine Rettung von Menschen außer vom Treppenraum nur von der Gebäuderückseite möglich ist. Dies trifft bei den Reihenhäusern 10-16 der Straße Stegeisen und 10-14 der Straße Freudenburg vom Häusergrundschnitt zu. Der Zugang muss überdies mindestens 1,25 m sein. Der Flur dieser Gebäude ist aber lediglich 0,85 m breit (vgl. § 5 Absatz 1 BauONRW). Würde der neue Bebauungsplan so beschlossen, wie der Entwurf dies vorsieht, dürften die oben genannten Häuser in der Blockbebauung 10,8 m hoch sein. Im Hinblick auf § 5 Absatz 2 BauO NRW wäre dann eine 3 m breite Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Insoweit rege ich an, die Privatstraße der Freudenburg neben dem Haus Freudenburg 14 in Richtung Beckendorfstraße und hinter den Häusern der Straße Stegeisen 10-16 zu verlängern. Die Kosten hierfür hat der Investor zu tragen.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Grundstücke der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung grenzen unmittelbar an öffentliche Straßenverkehrsflächen bzw. an einen befahrbaren Privatweg an und somit ist die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr grundsätzlich gewährleistet. Alle Gebäude (Reihenhäuser) stehen in 1. Reihe zur Straße und besitzen über Fenster zur Straße einen 2. Rettungsweg, sodass die in § 5 BauO NRW angegebenen Maße oder eine Durchfahrt hinter dem Gebäude (als Verlängerung des Privatweges) hier nicht erforderlich sind. Die Rettungswege in Gebäuden werden in Abhängigkeit von der Gebäude- und Nutzungsart durch die Feuerwehr im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Eine Durchfahrt unmittelbar südlich der Reihenhäuser würde zusätzliche Verkehre in deren Ruhebereiche ziehen. Dies ist städtebaulich nicht gewünscht und bauordnungsrechtlich für Rettungswege nicht erforderlich.</p> |
| <p>5.39</p> | <p>Beherbergungen: Ich gebe zu Bedenken, dass die Abstufung vom Reinen Wohngebiet zum Allgemeinen Wohngebiet und zum Mischgebiet Beherbergungen zulässt, wenn man diese nicht ausschließt. Im Sinne aller beteiligten Anwohner bitte ich diese Art der baulichen Nutzung auszuschließen, da schon genug Lärm und Unruhe durch Autos, Balkone und Anwohner in dieses Gebiet gebracht wird.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gemäß § 6 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässig. Aufgrund der bestehenden sowie geplanten Nutzungen entlang der Beckendorfstraße sowie der Nutzungen der angrenzenden Bestandsbebauung wird die Ausweisung von Mischgebieten im Süden des Plangebietes als städtebaulich sinnvoll erachtet. Die Erschließung der Mischgebiete MI1 - MI3 kann darüber hinaus unmittelbar über die Beckendorfstraße</p> |

| | | |
|--------------------|--|---|
| <p>5.40</p> | <p>Bebauung auf Flurstück 2163: Des Weiteren rege ich an, das Baufeld 2163 gen Osten zu verschieben. Man bliebe somit im Lärmpegelbereich III und würde durch die nach Westen ausgerichteten Balkone die angrenzenden Nachbarn weniger durch Lärmemissionen belästigen. Zusätzlich würde man auf diese Weise diesen Anwohnern ein Stück entgegenkommen, die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht mehr an ein Allgemeines Wohngebiet, sondern an ein Mischgebiet angrenzen, wodurch ihre Grundstücke eine Wertminderung und die Anwohner eine Schutzanspruchsminderung erfahren.</p> | <p>erfolgen. Daher werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes als gebietsverträglich angesehen und sind in den Mischgebieten MI1 - MI3 allgemein zulässig. Von einem generellen Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA3 wird ebenfalls abgesehen. In Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen innerhalb der WA-Gebiete (max. zwei Vollgeschosse; TH: 6,5 m; FH 10,8 m - 11,0 m; GRZ 0,4; GFZ: 0,8) in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Dachform / Dachneigung (Satteldach, 30-45°) ist in den Allgemeinen Wohngebieten lediglich eine kleinteilige Bebauung umsetzbar. Erhebliche negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Zur Abwägung hinsichtlich der Verschiebung des Baufelds nach Osten siehe Ziffern 5.16 und 5.29. Zur Abwägung hinsichtlich der Grundstückswertminderung aufgrund der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung siehe Ziffer 5.35. Aufgrund der bestehenden sowie geplanten Nutzungen entlang der Beckendorfstraße sowie der Nutzungen der angrenzenden Bestandsbebauung wird die Ausweisung von Mischgebieten im Süden des Plangebietes als städtebaulich sinnvoll erachtet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Nutzungen in den Mischgebieten ausgeschlossen werden, die nicht verträglich sind. Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen</p> |
|--------------------|--|---|

| | | |
|--------------------|--|--|
| <p>5.41</p> | <p>25%-Grenze: Überdies rege ich an, dass uns Anwohnern aufgefallen ist, dass die Anzahl der neu geschaffenen Wohneinheiten nicht mehr prozentual (25%) zu den bisher ausgewiesenen Sozialwohnungen passt. Wir bitten dies zu prüfen. Es entsteht dadurch der Eindruck, dass die in der Politik propagierten fehlenden Sozialwohnungen nicht in dem Maße angeschafft werden, wie es sein sollte. Es wird unter dem Deckmantel der Sozialwohnungen viel mehr Luxuswohnungen geschaffen. Dies wird auf Kosten der Anwohner gemacht, die ihr Haus nach dem bestehenden Bebauungsplan in einem reinen Wohngebiet mit kleinen Baufenstern kauften und sich auf demokratische Prinzipien verlassen haben. Verschiedene Parteien sagten uns, dass sie nicht die Bürger vertreten! Wo ist bezahlbarer Wohnraum für normale Bürger? Die vorliegenden Planungen zeigen Rentnerwohnungen (siehe auch Auftraggeber des Schallgutachtens), Luxusrentnerwohnungen und Sozialwohnungen. Wo sind bezahlbare Wohnungen für normale steuerzahlende Bürger oder Familien?</p> | <p>aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenem Verkehrsaufkommen ausgeschlossen. Ebenfalls sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar. Sie werden zum einen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenen (auch abendlichen / nächtlichen) Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Ebenfalls sind sie zur Vermeidung von negativen Einflüssen auf das Quartiersmilieu städtebaulich nicht verträglich.</p> <p>Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der Schutzanspruch der nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete eingehalten werden muss.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Zur Abwägung siehe Ziffer 4.4</p> |
|--------------------|--|--|

| | | |
|--------------------|--|--|
| <p>5.42</p> | <p>Veränderung des Entwurfs zur Neuaufstellung des Bebauungsplans vom Januar 2018 zum vorliegenden Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans:</p> <p>Die Anwohner merkten, dass im Vergleich zum Entwurf der Neuaufstellung des ersten Bebauungsplans vom Januar 2018 im vorliegenden Entwurf mehr als 1/3 des Plangebiets von Allgemeinem Wohngebiet und reinem Wohngebiet zu einem Mischgebiet gemacht wurde. Das betrifft das gesamte Gebiet an der Beckendorfstr., was mehr als 1/3 des Plangebiets ausmacht. Das geben ich als Vertreterin der Anwohner hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der Anwohner, die immens an Schutz verlieren, sowohl durch das Herabstufung ihres eigenen Wohngebiets als auch durch das Angrenzen eines herabgestuften Wohngebiet zu einem Mischgebiet, zu Bedenken. Überdies erfahren die Grundstücke und ihre Häuser eine immense Wertminderung. Durch die Ausbreitung dieses Mischgebietes sind die negativen Folgen für die Anwohner momentan durch diese immense Verschlechterung der Wohngebiete nicht einschätzbar, denn dieser Bebauungsplan würde dann für einen sehr langen Zeitraum gelten!</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die Geräusch-Immissionen durch den KFZ-Verkehr der Beckendorfstraße, der Dorfstraße, der Spenger Straße sowie der Jöllenbecker Straße, die auf das Plangebiet einwirken, ermittelt und bewertet wurden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die idealtypischen Werte für die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes aufgrund der derzeitig vorhandenen Verkehrslärmimmissionen überschritten werden und somit ein Reines Wohngebiet nicht festgesetzt werden kann. Darüber hinaus ist es das städtebauliche Ziel, durch die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete WA1 – WA3 dem innerstädtischen Standort Rechnung zu tragen. Die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete befinden sich im Ortskern von Jöllenbeck und grenzen in Teilen unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich an. Demnach ist (perspektivisch) eine gewisse Funktionsmischung vorstellbar und wünschenswert, die der innerstädtischen Lage gerecht wird. Da in diesem Bereich allerdings weiterhin die Wohnnutzung im Vordergrund stehen soll, erfolgt für die Grundstücke entlang der Straßen Stegeisen sowie Freudenburg die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten. Eine pauschale Wertminderung durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist nicht ersichtlich. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 die Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten ausgeschlossen werden, die nicht verträglich sind. Innerhalb der geplanten Mischgebiete werden von den allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und</p> |
|--------------------|--|--|

| | | |
|-----------------|---|---|
| | | <p>Tankstellen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenem Verkehrsaufkommen ausgeschlossen. Ebenfalls sind Vergnü- gungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar. Sie wer- den zum einen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausge- henden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenen (auch abendlichen / nächtlichen) Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Ebenfalls sind sie zur Vermeidung von ne- gativen Einflüssen auf das Quartiersmilieu städtebaulich nicht verträglich.</p> <p>Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden Garten- baubetriebe sowie Tankstellen ebenfalls aufgrund der re- gelmäßig von ihnen ausgehenden Schall-emissionen und mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommen ausgeschlos- sen.</p> <p>Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass (bei zukünf- tigen Entwicklungen in den Mischgebieten) der Schutzan- spruch der nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohnge- biete eingehalten werden muss.</p> |
| <p>6</p> | <p>Einwender außerhalb des Plangebietes Schreiben eingegangen am 25.02.2019</p> <p>Unsere Mandanten sind durch die Änderung des bestehenden Bebauungspla- nes unmittelbar betroffen. Die Grundstücke unserer Mandanten liegen im Be- bauungsplangebiet bzw. grenzen unmittelbar an das Plangebiet an. Der der- zeit noch gültige Bebauungsplan Nr. II/J6 „Böckmannsfeld“ ist seit 1970 rechtsverbindlich. Für den betroffenen Planbereich, in dem auch die Grund- stücke unserer Mandanten liegen, setzt der Bebauungsplan folgende Nutzun- gen fest: reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO, maximal zwei</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es wird zuerst richtiggestellt, dass für die Flächen im Plan- gebiet des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1, die im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/J6 als Reines Wohngebiet ausgewiesen sind, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt ist und nicht, wie vom Einwender geschrieben, eine GFZ von 7.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 7, maximale Gebäudehöhe Oberkante Gelände bis Traufe 5,25 m, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Freudenburg innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen, die durch Baulinien sowie Baugrenzen bestimmt werden, Hausgruppen, maximale Dachneigung im reinen Wohngebiet 30 Grad, die übrigen Flächen im Plangebiet sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.</p> <p>Die beabsichtigte Änderung des Baubauungsplanes hat für unsere Mandanten eine deutliche und unzumutbare Verschlechterung der planungsrechtlichen Situation zur Folge. Die Bauleitplanung leidet an einem Abwägungsfehler. Die planungsrechtlichen Interessen unserer Mandanten sind nicht hinreichend berücksichtigt worden. Für unsere Mandanten machen wir einen Gebietserhaltungsanspruch geltend. Die Grundstücke unserer Mandanten lagen bislang nach den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes in einem Reinen Wohngebiet. Aufgrund der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundstücke unserer Mandanten zukünftig in einem Allgemeinen Wohngebiet liegen. Hinzu kommt, dass erstmals in dem Plangebiet ein Mischgebiet ausgewiesen wird. Die Mischgebietsausweisung soll sich entlang der Beckendorfstraße hinziehen und wird zukünftig den gesamten südlichen Bereich des Plangebietes umfassen. Das beabsichtigte Mischgebiet wird mehr als ein Drittel des gesamten Plangebietes einnehmen. Zuvor war das gesamte Plangebiet überwiegend Reines Wohngebiet und teilweise Allgemeines Wohngebiet. Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zukünftig grundsätzlich Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Ausgeschlossen sind lediglich Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten. Dies stellt eine deutliche Verschlechterung der Wohn- und Immissionssituation für unsere Mandanten dar. Aktuell sind in dem Plangebiet bislang lediglich Wohngebäude zulässig. Nur ausnahmsweise können - und zwar nur nicht störende - Handwerksbetriebe zugelassen werden, die zudem auch nur der Deckung des</p> | <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan ist in verschiedenen Bereichen durch die Realität längst überholt (im Südosten ist z. B. Einzelhandel entstanden). Demnach soll mit dem Bebauungsplan Nr. II/J6.1 eine planungsrechtliche Anpassung an die tatsächliche Situation erfolgen.</p> <p>Des Weiteren soll mit dem Bebauungsplan Nr. II/J6.1 vor dem Hintergrund des starken Wohnraumbedarfs in Bielefeld auch eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Städtebauliche Nachverdichtung ist ein wichtiger Baustein der Innenentwicklung. Die nachträgliche Verdichtung bestehender Stadtquartiere bietet Potenziale für Klimaschutz durch Ressourcen- und Flächeneffizienz. Zugleich sind Maßnahmen der Nachverdichtung mit den Erfordernissen der Klimaanpassung in Einklang zu bringen.</p> <p>Im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung sind bestehende Raum- und Infrastrukturen effizient zu nutzen. In diesem Zusammenhang hat der sparsame Umgang mit Flächen besondere Bedeutung. Die geplanten Vorhaben im MI2 und WA1 dienen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die zurzeit untergenutzten Flächen sind für eine Wohnbebauung vorgesehen. Die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsgebietes kann somit vermieden werden. Der Standort ist günstig für eine Nachverdichtung, u. a. aufgrund der Nahversorgungssituation an der Beckendorfstraße und Jöllenbecker Straße. Die an das Plangebiet angrenzende, zwei- bis dreigeschossige Vorderliegerbebauung entlang der östlich verlaufenden Spenger Straße sowie der südlich verlaufenden Beckendorfstraße ist bereits heute schon durch eine Mischnutzung in Form von Wohnen sowie Dienstleistungs- und</p> |
|---|--|

| | |
|--|---|
| <p>täglichen Bedarfs für die Bewohner des Plangebietes dienen. Diese zugunsten einer Reinen Wohnnutzung vorgesehenen Einschränkungen fallen zukünftig vollständig weg. Insbesondere bei Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben wird nicht mehr die Einschränkung bestehen, dass es sich um nicht störende Betriebe handelt und diese nur zur Bedarfsdeckung des Plangebietes dienen. Damit ist ein deutlich größerer Ziel- und Quellverkehr vorprogrammiert. Darüber hinaus ist zukünftig auch der Schutzanspruch gegenüber störenden Immissionen deutlich herabgesetzt. Dies betrifft insbesondere Lärmimmissionen. Für Reine Wohngebiete sieht die TA-Lärm Grenzwerte von tagsüber 50 dB(A) und nachts von 35 dB(A) vor. Die Grenzwerte für Mischgebiete betragen demgegenüber tagsüber 60 dB(A) sowie nachts 45 dB(A). Da zukünftig unterschiedliche Nutzungen unmittelbar aufeinanderprallen, wird sich der Lärmschutzanspruch unserer Mandanten deutlich verschlechtern. Bei aufeinanderstoßenden unterschiedlichen Nutzungen ist der sog. Mittelwert zu bilden. Auch wenn dies nicht zwingend das arithmetische Mittel darstellt, werden unsere Mandanten zukünftig deutlich über den für Reine Wohngebiete maßgebliche Grenzwerte hinnehmen müssen. Besonders betroffen ist hierdurch ein (durch die Anwaltskanzlei vertretener) Grundstückseigentümer. Dessen Grundstück grenzt unmittelbar an das neu ausgewiesene Mischgebiet an.</p> <p>Für die Ausweisung eines Mischgebietes entlang der kompletten südlichen Grenze des Plangebietes besteht auch, gemessen an der Begründung des Bebauungsplanes, keine Notwendigkeit oder planerische Veranlassung. Dass das Grundstück, auf dem sich der Lebensmittelmarkt befindet, als Mischgebiet ausgewiesen wird, ist planerisch nachvollziehbar und auch nicht zu beanstanden. Die Ausweisung eines Mischgebietes für dieses Grundstück trägt lediglich der tatsächlichen Grundstücksnutzung Rechnung. Es dient somit der planungsrechtlichen Legalisierung. Unverständlich und letztendlich planungsrechtlich unzulässig ist die Ausweitung eines Mischgebietes entlang der gesamten südlichen Grenze des Plangebietes, zumal die</p> | <p>Einzelhandelsnutzungen gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Ortskern Jöllenbeck. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld liegt darüber hinaus die Fläche des geplanten Mischgebietes MI1 im Südosten des Plangebietes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Jöllenbeck. Aufgrund der bestehenden sowie geplanten Nutzungen entlang der Beckendorfstraße sowie der Nutzungen der angrenzenden Bestandsbebauung wird die Ausweisung von Mischgebieten im Süden des Plangebietes als städtebaulich sinnvoll erachtet und somit auch die angestrebte Entwicklung in diesem Bereich des Plangebietes planungsrechtlich gesichert. Aufgrund der Grundstücksgrößen bzw. Grundstückstiefen entlang der Beckendorfstraße werden somit ca. 37 % der Plangebietsfläche als Mischgebiet festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis des Einwenders, dass für Mischgebiete die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 (1) BauNVO höher liegt als für Reine bzw. Allgemeine Wohngebiete ist korrekt. Ebenfalls ist der Hinweis des Einwenders richtig, dass aus städtebaulichen Gründen die entsprechenden Obergrenzen gemäß § 17 (2) BauNVO überschritten werden dürfen. Der Anregung, dass durch eine Wohngebietsausweisung in Verbindung mit einer Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 (2) BauNVO auch die Zielsetzung einer innerstädtischen Nachverdichtung ermöglicht werden könnte und somit von der Ausweisung der Mischgebiete abgesehen werden kann, wird allerdings nicht gefolgt. Wie bereits dargelegt, erfolgt die Ausweisung der Mischgebiete (aufgrund der bestehenden sowie geplanten Nutzungen entlang der</p> |
|--|---|

| | |
|---|--|
| <p>Mischgebietsausweisung über ein Drittel des gesamten Plangebietes ausmacht. Die über das bislang schon gewerblich genutzte Grundstück hinausgehende Mischgebietsausweisung ist in der Begründung des Bebauungsplanes wie folgt begründet worden: <i>„Im MI2 ist eine projektbezogene Nachverdichtung in Form einer Wohnanlage für Wohngruppen sowie weitere Wohnungen (voraussichtlich 12 Wohneinheiten) vorgesehen; im MI3 besteht ebenfalls eine Nachverdichtungsoption.“</i></p> <p>Die Herabstufung von Reinem Wohngebiet zum Allgemeinem Wohngebiet sowie die umfangreiche Ausweisung von Mischgebiet entlang der Beckendorfstraße dient nicht nur dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung. Wie sich aus der Stellungnahme der Verwaltung ergibt, ist diese Gebietsfestsetzung auch dem Umstand geschuldet, dass offensichtlich nach den lärmtechnischen Untersuchungen in dem Plangebiet die nach der TA-Lärm vorgegebenen Immissionsgrenzwerte für ein Reines Wohngebiet nicht eingehalten werden können. Insoweit hat das Bauamt in seiner Stellungnahme ausgeführt: <i>„Im Ergebnis ist festzustellen, dass die idealtypischen Werte für die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes aufgrund der Verkehrslärmimmissionen überschritten werden und somit ein Reines Wohngebiet nicht festgesetzt werden kann.“</i> Die Überplanung eines bestehenden Baugebietes mit der Zielsetzung der Änderung des tatsächlichen Gebietscharakters, um den Erfordernissen eines städtebaulich gebotenen Immissionsschutzes zu gewährleisten, ist unzulässig. (BVerwG, Entscheidung vom 08.02.2000 - 4 BN 1.00 -; VGH Baden-Württemberg, Entscheidung vom 09.12.2014 - 3 S 1227/12 –)</p> <p>Um das Ziel einer innerstädtischen Nachverdichtung zu erreichen, bedarf es jedenfalls keiner Festsetzung eines Mischgebietes. Hierbei wird nicht verkannt, dass gegenüber einem Reinen Wohngebiet ebenso wie gegenüber einem Allgemeinen Wohngebiet in Mischgebieten nach § 17 (1) BauNVO höhere Grundflächen- sowie Geschossflächenzahlen festgesetzt werden können. Allerdings sieht § 17 (2) BauNVO vor, dass aus städtebaulichen Gründen diese Obergrenzen überschritten werden können. Dies ermöglicht auch bei einer Wohngebietsausweisung vor dem Hintergrund der Zielsetzung einer</p> | <p>Beckendorfstraße sowie der Nutzungen der angrenzenden Bestandsbebauung) aus städtebaulichen Gründen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die Geräusch-Immissionen durch den KFZ-Verkehr der Beckendorfstraße, der Dorfstraße, der Spenger Straße sowie der Jöllenbecker Straße, die auf das Plangebiet einwirken, ermittelt und bewertet wurden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die idealtypischen Werte für die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes aufgrund der derzeitig vorhandenen Verkehrslärmimmissionen überschritten werden und somit ein Reines Wohngebiet nicht festgesetzt werden kann. Darüber hinaus ist es das städtebauliche Ziel, durch die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete WA1 – WA3 dem innerstädtischen Standort Rechnung zu tragen. Die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete befinden sich im Ortskern von Jöllenbeck und grenzen in Teilen unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich an. Demnach ist (perspektivisch) eine gewisse Funktionsmischung vorstellbar und wünschenswert, die der innerstädtischen Lage gerecht wird. Da in diesem Bereich allerdings weiterhin die Wohnnutzung im Vordergrund stehen soll, erfolgt für die Grundstücke entlang der Straßen Stegeisen sowie Freudenburg die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten.</p> <p>Eine pauschale Wertminderung durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist nicht ersichtlich.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 die Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten ausgeschlossen werden, die nicht verträglich sind.</p> |
|---|--|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>innerstädtischen Nachverdichtung durchaus eine größere Grundflächen- sowie Geschossflächenzahl. Hierzu bedarf es keiner Ausweisung eines Mischgebietes.</p> | <p>Innerhalb der geplanten Mischgebiete werden von den allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenem Verkehrsaufkommen ausgeschlossen. Ebenfalls sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar. Sie werden zum einen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenen (auch abendlichen / nächtlichen) Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Ebenfalls sind sie zur Vermeidung von negativen Einflüssen auf das Quartiersmilieu städtebaulich nicht verträglich.</p> <p>Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ebenfalls aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommen ausgeschlossen. Hinsichtlich der durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes II/J6.1 zukünftig zulässigen / ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird darauf hingewiesen, dass die Allgemeinen Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dienen. Andere zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO müssen sich dem Wohnen unterordnen. Das bedeutet, dass sie weder belästigend noch beeinträchtigend auf das Wohnen einwirken dürfen. Ferner dürfen sie nicht in einer Häufigkeit oder städtebaulichen Massivität auftreten, dass der Charakter einer gemischten Nutzung entsteht. Es muss das Wohnen als herrschendes Prinzip für die als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Flächen eindeutig wahrgenommen werden.</p> |
|--|--|---|

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>Eine Verschlechterung der planungsrechtlichen Situation ist nicht ersichtlich, da für die Bestandsbebauung die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig gefasst werden und so Platz für Erweiterungsmöglichkeiten bieten. Ebenfalls werden die geänderten Anforderungen an Wärmeschutz etc. beachtet, sodass insgesamt leicht erhöhte Trauf- und Firsthöhen festgesetzt werden, auch für Bestandsgebäude. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass (bei zukünftigen Entwicklungen in den Mischgebieten) der Schutzanspruch der nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete eingehalten werden muss.</p> |
|--|--|---|

2) Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 18.12.2018 um Stellungnahme bis zum 01.02.2019 gebeten.

Es sind folgende Stellungnahmen vorgetragen worden:

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|----------------------|---|---|---|
| 1.4 | Stadt Bielefeld - Untere Naturschutzbehörde 13.02.2019 | Die vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind geeignet, dass die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Ziffer 1 – 3 BNatSchG nicht berührt werden. | Kein Beschlussvorschlag zu formulieren. |
| 2.1a a) b) | Polizeipräsidium Bielefeld – Kommissariat Kriminalprävention / Opferschutz 11.01.2019 | Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus kriminalpräventiver Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte wird angemerkt: In der Vergangenheit kam es im Bereich Bielefeld häufiger zu Einbrüchen bzw. Einbruchsdiebstählen in Ein- und Mehrfamilienhäuser. Daher weisen wir darauf hin, dass es sinnvoll erscheint, den Einbruchschutz bei der Planung von Gebäuden zu berücksichtigen. Der Einbruchschutz kann hier möglicherweise durch nicht wesentlich höhere finanzielle Mittel realisiert werden. Gleichzeitig steigert der Einbau einbruchhemmender Fenster und Türen den Wohnwert sowie insbesondere das Sicherheitsgefühl der Bewohner. Bitte weisen Sie den Bau-träger auch auf die Möglichkeit einer Beratung zum Einbruchschutz durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle (Tel. 0521/5837-2555) hin. Bei Ausstattung des Quartiers mit einbruchhemmenden Fenstern und Türen gemäß polizeilicher | Kein Beschlussvorschlag zu formulieren. Die Hinweise zu den kriminalpräventiven Aspekten werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben, um bei der Planung von Gebäuden vorbeugende Maßnahmen zum Einbruchschutz berücksichtigen zu können. |

| | | | |
|---------------------------------|--|---|---|
| | | <p>Empfehlung besteht die Möglichkeit, die Gebäude bzw. das Quartier mit der Plakette des Netzwerks „Zuhause sicher“, einer Initiative der Polizei, auszustatten. Dies stärkt deutlich das Sicherheitsgefühl der Anwohner und fördert gleichzeitig die Identifikation mit dem Wohnquartier. Dies wurde bereits mehrfach mit der Wohnungsbaugesellschaft BGW in Bielefeld mit Erfolg praktiziert. Bei Interesse kann gerne mit der BGW oder unserer Dienststelle Kontakt aufgenommen werden.</p> | |
| <p>2.7 a)</p> | <p>Bezirksregierung Detmold Dezernat 33 – Bodenordnung / Ländliche Entwicklung</p> <p>30.01.2019</p> | <p>Die vorliegenden Unterlagen wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeinen Landeskultur geprüft. Bedenken oder Anregungen hierzu werden nicht vorgebracht.</p> | <p>Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.</p> |
| <p>b)</p> | | <p>Zusätzlicher Hinweis des Dezernates 32 (Regionalplanung): Soweit die Bauleitplanung nicht gegen die Bestimmungen des § 8 BauGB verstößt, sind regionalplanerische Belange nicht berührt. Bei einer Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ist eine vorherige landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz erforderlich. Dies gilt auch für Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 LPIG wurde am 09.05.2018 gestellt. Mit Antwortschreiben vom 26.06.2018 wurde seitens der Bezirksregierung mitgeteilt, dass aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen.</p> |

| | | | |
|--------------------|---|--|--|
| <p>2.10</p> | <p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>16.01.2019</p> <p><i>Stellungnahme vom 02.05.2018:</i></p> | <p>Zur Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 02.05.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt weiter.</p> <p>Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Tk-Linien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, 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 gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen. Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikations-</p> | <p>Die Hinweise bezüglich der Bestandsleitungen der Telekom, der Vermeidung der Beschädigung von Leitungen sowie der eventuellen Neuverlegung von Tk-Linien wurden zur Kenntnis genommen, sie betreffen jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung. Die Hinweise wurden in der Begründung unter Punkt 5.5 ergänzt.</p> |
|--------------------|---|--|--|

| | | | |
|-------------|--|---|---|
| | | infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich. | |
| 2.11 | Unitymedia GmbH 16.01.2019 | Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. | Die Hinweise bezüglich der Bestandsleitungen der Unitymedia NRW GmbH und der eventuellen Erweiterung des glasfaserbasierten Kabelnetzes werden zur Kenntnis genommen , sie betreffen jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung. Die Hinweise werden in der Begründung unter Punkt 5.5 ergänzt . |
| 2.12 | Stadtwerke Bielefeld GmbH 21.01.2019 | Die Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen / Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung berührt. Wir haben jedoch keine Bedenken vorzubringen, da unsere Belange durch die hierzu getroffenen Darstellungen/Festsetzungen berücksichtigt worden sind. | Kein Beschlussvorschlag zu formulieren. |
| | a) | | |
| | b) | Bezüglich der Raumwärmeversorgung des Plangebietes nehmen wir wie folgt Stellung: In der Ratssitzung am 27.1.2011 haben 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. Das Konzept sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld“ u.a. nachfolgende Schwerpunktziele vor: <ul style="list-style-type: none"> • Senkung des CO2-Ausstoßes für Bielefeld • Erreichen einer hohen KWK-Quote für Bielefeld bis 2020 | Die Hinweise betreffend die Raumwärmeversorgung sowie die Prüfung der notwendigen Umsetzungsvoraussetzungen werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Die Begründung wurde bereits zum Entwurf unter Punkt 5.5 um Aussagen zum geothermischen Entwicklungspotenzial ergänzt. |

| | | | |
|----------------------------------|---|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Ausbau der dezentralen KWK-Stromerzeugung • Nutzung der Geothermie <p>Mit Bezug auf den v.g. Sachverhalt regen wir an, die Begründung um den Abschnitt Ver-/ und Entsorgung / Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen.</p> <p>„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch Nutzung der Geothermie mittels der Errichtung eines Kaltwassernetzes inklusive der Übernahme von Wärmepumpen im Contractingmodell.“ Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Gebäude eine entsprechende Nähe zueinander haben sollten. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob eine Realisierung aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen möglich ist.</p> | |
| <p>2.13 a)</p> | <p>moBiel GmbH 22.01.2019</p> | <p>Wir begrüßen die städtebauliche Entwicklung durch die Aktivierung von Restflächen zur Wohnbebauung im Rahmen der Innenentwicklung mit Anschluss an vorhandene Strukturen. Eine Innenentwicklung im Siedlungsbestand trägt dazu bei, vorhandene und geplante Infrastrukturen besser auszulasten. In diesem Fall werden vorhandene Buslinien durch zusätzliche Fahrgastpotenziale gestärkt. Bitte ergänzen Sie folgende Angaben zur Erschließung mit dem ÖPNV im Kapitel 5.1, Belange des Verkehrs. Die von Ihnen angegebenen Haltestellen Am Pfarrholz in der Beckendorfstraße und Dorfstraße weisen nicht das vollumfängliche ÖPNV-Angebot auf, dieses wird unter Einbezug der Haltestelle Jöllenbeck Dorf erreicht. Das Gebiet ist derzeit an die bestehenden Buslinien 53, 54, 55, 56, 154, 155, 63, 156, 255, 256 sowie an die Nachtbuslinien N 2 und N 8 über die</p> | <p>Die Stellungnahme der moBiel GmbH ist inhaltsgleich mit der Stellungnahme vom 20.04.2018, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB abgegeben wurde. Der Anregung wurde bereits zum Entwurf gefolgt und die Begründung um Aussagen zu dem Punkt ÖPNV entsprechend ergänzt. Im Rahmen der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist somit kein Beschlussvorschlag zu formulieren.</p> |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p>nahegelegenen Haltestellen Jöllenbeck Dorf, Am Pfarrholz und Dorfstraße in ca. 200 bis 300 m Fußwegeentfernung angebunden. Die Linien 54, 56 und 154 verbinden werktags im 10-Minutentakt ab der Haltestelle Jöllenbeck Dorf das Siedlungsgebiet Stegeisen über Theesen und Babenhausen Süd mit Umstieg in die Stadtbahnlinie 3 mit dem Hbf, der Innenstadt, dem Jahnplatz und weiter mit dem Bereich Mitte und Stieghorst. Über Vilsendorf besteht ab der Haltestelle Jöllenbeck Dorf oder Am Pfarrholz alle 20 Minuten eine Verbindung mit der Buslinie 155 nach Schildesche, von wo aus Anschluss an die Stadtbahnlinie 1 in Richtung Hbf – Innenstadt-Bethel- Brackwede- Senne besteht. Jeweils alle 30 Minuten bestehen ab der Haltestelle Jöllenbeck Dorf Busverbindungen mit den Linien 54 in Richtung Enger und 56 in Richtung Spenge. Abends bis gegen 0.30 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen fahren die Linien über Theesen sowie über Vilsendorf in Richtung Bielefeld alle 30 Minuten. Die Nachbarkommunen Enger und Spenge werden in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen alle 60 Minuten bedient. In den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen wird die Haltestelle Jöllenbeck Dorf mit den Linien N2 über Theesen und N 8 über Vilsendorf erreicht. Die N 8 fährt im weiteren Verlauf in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen zwischen 1 und 4 Uhr weiter nach Enger, Westerenger und Spenge. Die Linie N 2 ergänzt das Tagesnetz zwischen Jöllenbeck und Bielefeld an ihren Betriebstagen zu einem Verkehrsangebot rund um die Uhr. Die Schulbusse der Linien 63, 156, 255 und 256 ergänzen das Angebot in Richtung der Schulen in Enger, Spenge, Werther und Am Bollhof/Dreeker Schule. Die Linie 53 ist ein bedarfs-gesteuerter Verkehr mit Anruf-Linienfahrten zwischen Jöllenbeck und Herford, Eickum, Schule. Damit weist das Plangebiet insgesamt</p> | |
|--|--|--|--|

| | | | |
|------------------|--|--|--|
| <p>b)</p> | | <p>eine gute Ausgangslage für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen auf.</p> <p>Ausschlaggebend für die Nutzung des ÖPNV sind u.a. attraktive, direkte, sichere und beleuchtete Rad- und Fußwegebeziehungen zu der wichtigsten nahegelegenen Haltestelle Jöllenbeck Dorf an der Jöllenbecker Straße. Diese Fußwegeverbindung ist über das Straßensystem durch den Anschluss an die Spenger Straße grundsätzlich gegeben. Die Fußwegeinfrastruktur muss z.B. durch eine gepflasterte Oberfläche bei jeder Witterung nutzbar, sicher, attraktiv/sozial kontrolliert gestaltet und beleuchtet sein.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren. Die angesprochenen angrenzenden Fuß- und Radwegeverbindungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1. Darüber hinaus ist die Ausgestaltung / Beleuchtung o.ä. der Wegeinfrastruktur grundsätzlich nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.</p> |
|------------------|--|--|--|

Hinweis:

Die laufende Nummerierung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt entsprechend der verwaltungsinternen Beteiligungsliste.

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Hinweise vorgetragen:

- **2.1b** - Polizeipräsidium Bielefeld – Direktion V (Verkehr) / Führungsstelle - Anhörung

3) Änderungsvorschläge der Verwaltung zum Entwurf

Aufgrund der vorliegenden Anregungen und Hinweise aus der Ämterabstimmung ergeben sich gegenüber dem o.g. Bebauungsplan-Entwurf im Wesentlichen die unten aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen.

Es handelt sich hierbei lediglich um geringfügige Ergänzungen und Konkretisierungen. Die Änderungen und Ergänzungen dienen der Klarstellung; sie betreffen nicht die Grundzüge der Planung.

Im Einzelnen:

Übersicht der redaktionellen Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

Nutzungsplan

- Darstellung des Kronendurchmessers der zu erhaltenden Bäume
- Entfall der Umrandung für Stellplätze, Carports und Garagen im MI2

Gestaltungsplan

- Darstellung des Kronendurchmessers der zu erhaltenden Bäume

Textliche Festsetzungen

- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur äußeren Eingrünung der Mischgebiete
- Anpassung der Definition des Vorgartenbereiches sowie Gestaltung des Vorgartenbereiches
- Anpassung der Zulässigkeit von Nebenanlagen
- Anpassung hinsichtlich der zulässigen Dacheindeckungen
- Ergänzung hinsichtlich der zulässigen Außenwandmaterialien
- Klarstellung bzgl. der Zulässigkeit von beweglichen Abfallbehältern
- Anpassung bzgl. Einfriedungen

Begründung

- Löschwasserversorgung
- Aussagen bzgl. der Versorgung mit Schulplätzen
- Aussagen zum ruhenden Verkehr
- Hinweise zu den Vorgärtenbereichen
- Ergänzungen zum Stadtklima
- Fortschreibung Verfahrensablauf
- Ergänzungen zur bisherigen planungsrechtlichen Situation sowie Darstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ohne Überlagerung mit dem Gebäudebestand des Liegenschaftskatasters
- Ergänzende Aussagen zur Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete