

Anlage

A-3

**Bebauungsplan Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“, 1. Änderung
„Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“**

- Übersicht der Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 4a (3) BauGB

Stellungnahmen zur Nachbeteiligung, Stand: August 2021

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Senne

Bebauungsplan

1. Änderung "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße" des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“

Verfahrensstand: Satzungsfassung August 2021



Lage im Stadtbezirk, ohne Maßstab

Bielefeld

Stadtbezirk Senne

Bebauungsplan

Nr. I/S 48

„Breipohls Hof“, 1. Änderung

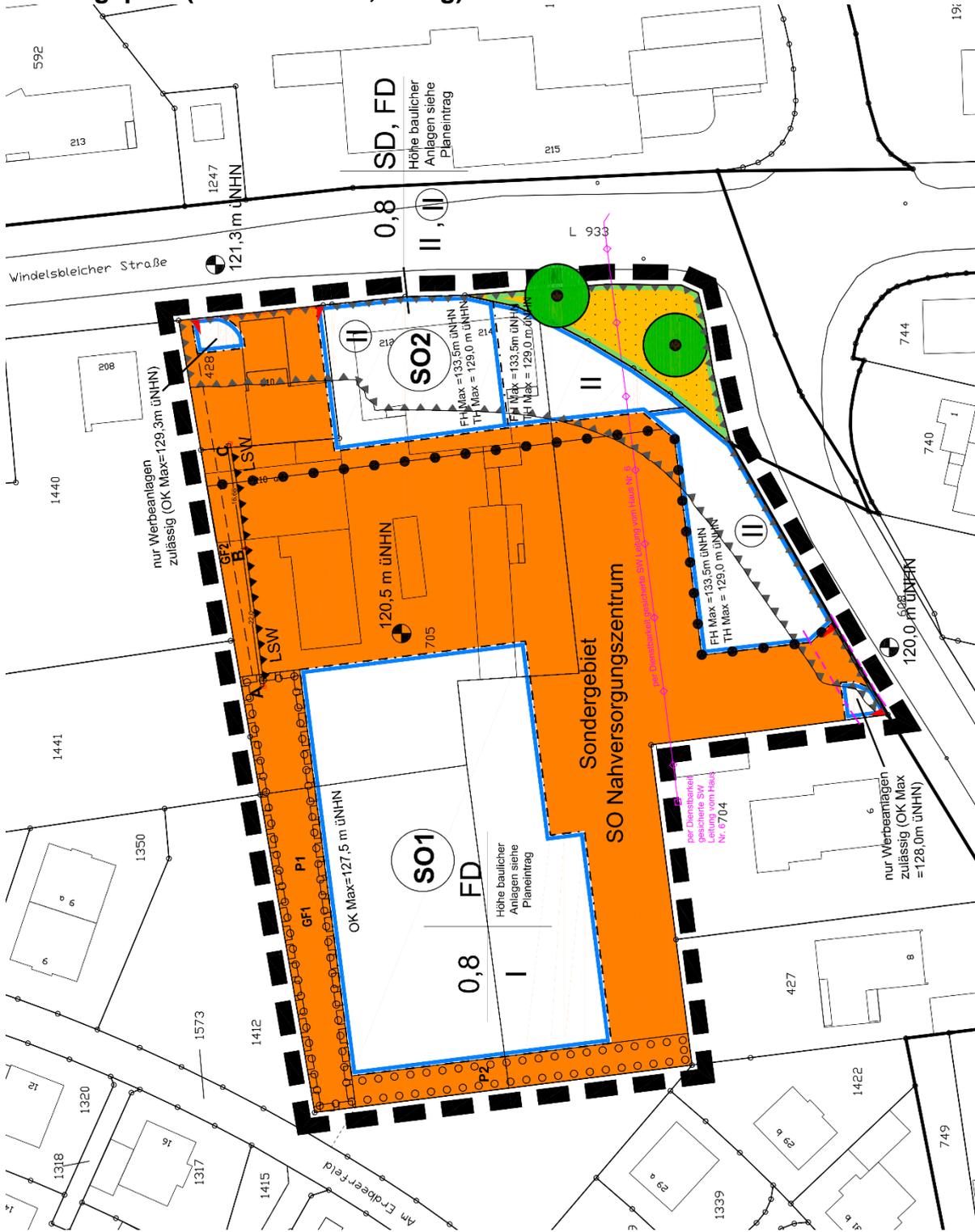
„Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“

Übersicht der Stellungnahmen im Rahmen der Nachbeteili- gung nach §§ 4a (3) BauGB

Planungsstand:

Satzungsfassung August 2021

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)



Stand: Entwurf, 15.09.2020

1. Auswertung der Nachbeteiligung der Betroffenen gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

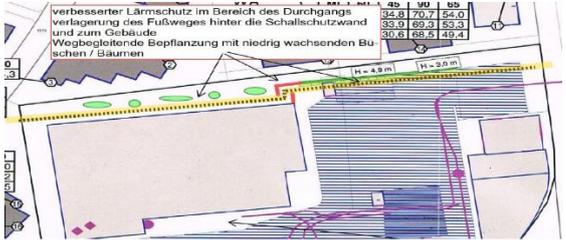
zum Entwurf der 1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“ des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“,

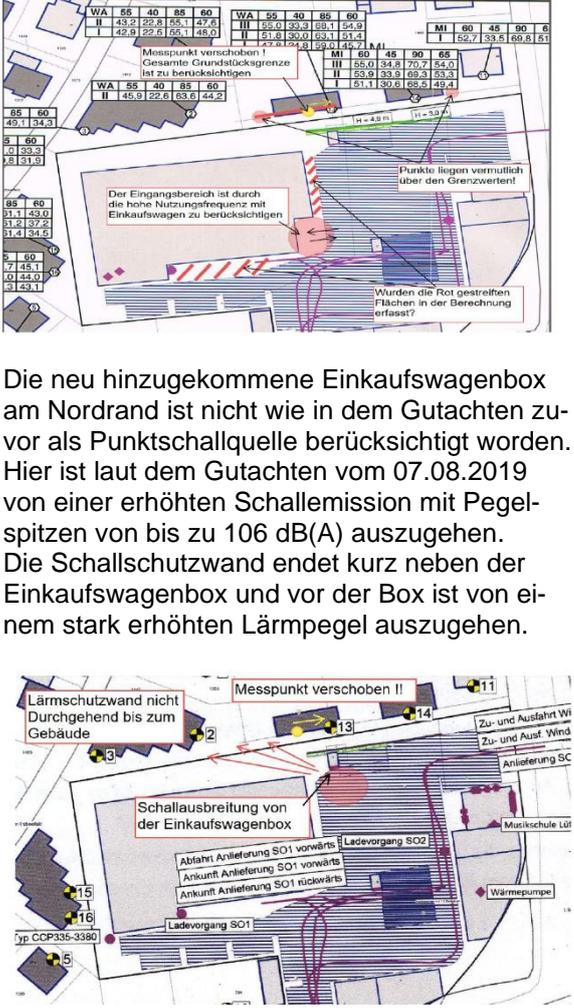
Die Nachbeteiligung der Betroffenen hat vom 07.10.2020 bis zum 07.11.2020 stattgefunden.

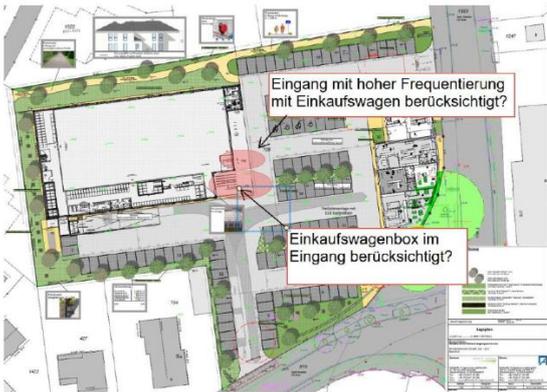
Es liegen 2 schriftliche Stellungnahmen von Betroffenen vor, die während der erneuten Offenlage 2020 bei der Stadt Bielefeld eingegangen sind.

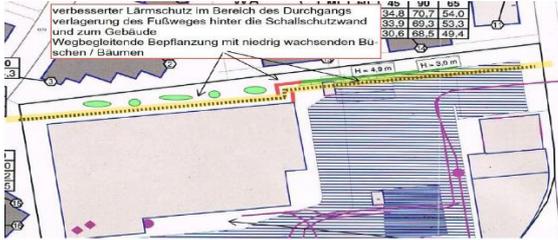
.....

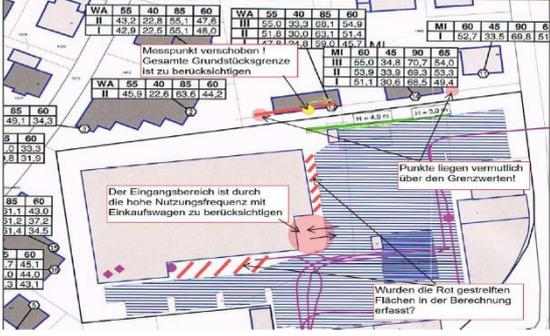
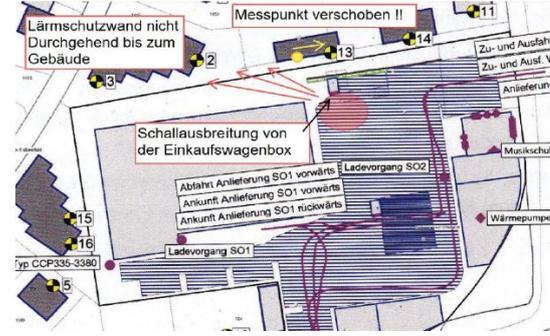
Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	<p>07.11.2020 (Einwender 1) zum Bebauungsplan</p> <p>Ich widerspreche der Änderung mit folgender Begründung:</p> <p>Durch eine 4,90 m hohe Lärmschutzwand wird die Schallemission zwar reduziert, jedoch bleibt das nördlich angrenzende Grundstück (Flurstück 1440) für eine Wohnbebauung weiterhin unattraktiv.</p> <p>Zudem der Lärmschutz in der dargestellten Form unzureichend sein wird, da er nicht mit dem Gebäude abschließt und sich die Schallquellen und Messpunkte verschoben haben.</p> <p>Eine fast 5 m hohe Schallschutzwand mit einem davor gelegenen Fuß-/Radweg ist zudem für eine Wohnbebauung mehr als unattraktiv und entspricht nicht dem ursprünglichen Charakter des geplanten Neubaugebiets.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Äußerung wird nicht gefolgt. Das Grundstück (Flurstück 1440) liegt in Randlage des Wohngebiets an der Grenze zum einem Mischgebiet in einem bereits heute gewerblich genutzten Umfeld. Durch die Planung wird das Umfeld nicht weniger attraktiv.</p> <p>Der Äußerung wird nicht gefolgt. In den schalltechnischen Berechnungen wird nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete mit der geplanten Lärmschutzmaßnahme eingehalten werden können. Der maßgebliche Immissionsort wurde bewusst weiter östlich gewählt, da hier die höchsten Lärmeinwirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzung zu erwarten sind. Der Immissionsort stellt damit den zur Hauptlärmquelle Parkplatz den ungünstigsten Punkt innerhalb der Baugrenzen im festgesetzten Wohngebiet dar. Die Berechnungen sind ausreichend für den Nachweis, dass die im Sondergebiet geplante Einzelhandelsnutzung mit der Nachbarschaft verträglich umgesetzt werden kann. Im Rahmen der Baugenehmigung kann die Bauaufsichtsbehörde ggf. weitergehende detaillierte Nachweise fordern.</p> <p>Der Äußerung wird nicht gefolgt. Zum einen handelt es sich nicht um eine senkrechte 5 m hohe Schallschutzwand. Vielmehr ist die Wand ab einer Höhe von 3 m über Gelände in Richtung des Parkplatzes abgeschrägt, so dass ihre Höhe gegenüber dem angrenzenden Grundstück eher der einer Garage mit einem steilen Satteldach entspricht. Zudem ist die Wand ab</p>

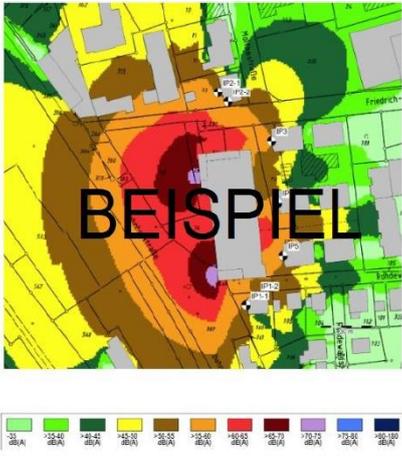
Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p>Durch die Verlegung des öffentlichen Fußweges an die südliche Grundstücksgrenze wird sich die Wohnqualität massiv verschlechtern. Es ist von einer starken Frequentierung, erhöhter Vermüllung und Lärmbelästigung auszugehen. Ebenso ist durch die grundstücksnahe Beleuchtung von einer erhöhten Lichtimmission auszugehen.</p> <p>Aufgrund der geplanten schallreflektierenden Lärmschutzwand ist zu befürchten, dass der von dem öffentlichen Fuß-/ und Radweg ausgehende Lärmpegel noch zunehmen wird und sich durch Reflektionen bis auf die oberen Etagen ausbreiten wird.</p> <p>Der Fuß- und Radweg ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitung hinter die Lärmschutzwand zum Parkplatz zu verlegen und den Durchgang durch entsprechende Maßnahmen vom Parkplatzlärm zu schützen.</p>  <p>In dem vorliegenden überarbeiteten Lärmgutachten wurde der Messpunkt 13 um einige Meter östlich verlegt und eine Betrachtung der gesamten Fassade nicht berücksichtigt. Aus welchem Grund wurden die Rahmenparameter des Gutachtens geändert?</p> <p>Hier ist mindestens ein weiterer Messpunkt 10 m westlich des Messpunktes 13 und östlich des Messpunktes 14 notwendig um die Einhaltung der Grenzwerte prüfen zu können.</p> <p>Auf der ursprünglichen Zeichnung der Anlage 10 vom 02.07.2020 wurde die gesamte Fassade mit einer Richtwertüberschreitung dargestellt. In der überarbeiteten Zeichnung vom 26.08.2020 wurde der Messpunkt um einige Meter nach rechts versetzt und lediglich eine Punktmessung dargestellt.</p>	<p>einer Höhe von 1,25 m transparent auszuführen. Weiterhin ist die Lärmschutzwand von der Grundstücksgrenze um mindestens 3 m abgerückt.</p> <p>Der Äußerung wird nicht gefolgt. Ein öffentlich genutzter Fußweg in einem Wohngebiet an der Grenze zu privaten Baugrundstücken stellt regelmäßig keine Beeinträchtigung dar. Auch die notwendige Beleuchtung kann so ausgeführt werden, dass es nicht zu erheblichen Immissionen an den Nachbargrundstücken kommt.</p> <p>Der Äußerung wird nicht gefolgt. Erhebliche Lärmauswirkungen eines Fußweges und relevante Reflexionen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Fuß- und Radweg wird bewusst nördlich der Lärmschutzwand geführt. Zum einen ist die Wirkung der Lärmschutzwand optimiert, je näher die Wand an der maßgeblichen Lärmquelle (hier Parkplatz) positioniert wird. Zum anderen würden durch die Führung des Fußweges über den Parkplatz weitere für die geplanten Nutzungen erforderliche Stellplätze verloren gehen.</p> <p>s. Stellungnahme der Verwaltung zum Lärmschutz auf Seite 2. Der maßgebliche Immissionsort wurde bewusst weiter östlich gewählt, da hier die höchsten Lärmeinwirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzung zu erwarten sind.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	 <p>Die neu hinzugekommene Einkaufswagenbox am Nordrand ist nicht wie in dem Gutachten zuvor als Punktschallquelle berücksichtigt worden. Hier ist laut dem Gutachten vom 07.08.2019 von einer erhöhten Schallemission mit Pegelspitzen von bis zu 106 dB(A) auszugehen. Die Schallschutzwand endet kurz neben der Einkaufswagenbox und vor der Box ist von einem stark erhöhten Lärmpegel auszugehen.</p> <p>Aufgrund der hinzugekommenen Öffnungszeiten am Sonntag ist ebenfalls eine Anlieferung der Bäckerei am Sonntagmorgen vor Öffnungsbeginn zu berücksichtigen. In dem Schallgutachten vom 07.08.2019 wurde bei der Anlieferung von Schallspitzen von bis zu 108 dB(A) ausgegangen und bei dem Ladevorgang mit Rollcontainern wie bei Backwaren üblich von bis zu 111 dB(A).</p> <p>Ebenso sind die angenommenen Schallpegel der Lüftungsanlage und der Wärmepumpe mit sehr niedrigen Werten angenommen worden.</p> <p>Eine Ausgabe der Schallausbreitung als 2D-Darstellung mit den jeweiligen Schallquellen wäre sicherlich aufschlussreich. Folgend ein Beispiel einer möglichen Darstellung aus einem anderen Schallgutachten.</p>	<p>Der Äußerung wird nicht gefolgt. Die Einkaufswagenbox ist nunmehr aus Schallschutzgründen als nach 3 Seiten geschlossene überdachte Box vorgesehen. Lediglich nach Süden ist die Box geöffnet. In den erneuten schalltechnischen Berechnungen wird die geöffnete Südseite daher als stehende Flächenschallquelle dargestellt. Die Emissionen der Einkaufswagenbox fließen somit in die Berechnungen mit ein.</p> <p>Kennntnisnahme. Der Bebauungsplan kann keine Regelungen zu den Öffnungszeiten des Vorhabens treffen. Auch im Fall eines Betriebes an Sonntagen sind die Immissionsrichtwerte einzuhalten. Soweit eine Öffnung am Sonntag geplant ist, kann der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.</p> <p>Kennntnisnahme. Die Emissionsdaten der Lüftungsanlagen wurden von den Gutachtern in Kenntnis der konkret geplanten technischen Anlagen angesetzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. In ergänzenden Lärmberechnungen sind die Immissionen an den jeweils ungünstigsten Immissionsorten dargestellt. Dies ist zumindest für die Beurteilung im Rahmen des Bebauungsplans ausreichend.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	 <p>Sind in dem Gutachten die Einkaufswagen Einstellplätze direkt am Markt und eine hohe Frequentierung des Eingangsbereichs berücksichtigt? Am Eingang wäre ebenfalls eine Punktschallquelle ähnlich einer Einkaufswagenbox anzusetzen.</p>  <p>Die zuvor genannten Punkte sind nur einige Punkte die mir bei der Durchsicht des Gutachtens aufgefallen sind. Das überarbeitete Gutachten weist einige unberücksichtigte bzw. nicht vollständig betrachtete Punkte auf, so dass ich Sie als zuständige Behörde bitten möchte, das Vorhaben hinsichtlich der Einhaltung der TA-Lärm insbesondere in Hinsicht der Nachbargrundstücke nochmals zu prüfen.</p> <p>Ich fordere Sie auf, die Entscheidung zu überprüfen und die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Inkraftsetzung des Bebauungsplans in der veröffentlichten Fassung nicht vorzunehmen.</p>	<p>In den Berechnungen sind keine Einkaufswagenboxen im Bereich des Eingangs berücksichtigt. Diese liegen in größerer Entfernung zum Grundstück des Einwenders und werden durch das Marktgebäude selbst abgeschirmt. Der Gutachter hat diese daher nicht als relevante Schallquelle berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Rahmen des Bauantrags werden von der Genehmigungsbehörde die erforderlichen Schallschutznachweise gefordert.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
2	<p>07.11.2020 (Einwender 2) zum Bebauungsplan</p> <p>Ich widerspreche der Änderung mit folgender Begründung:</p>	<p>Inhaltlich identisch mit Einwender Nr. 1</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p>Durch eine 4,90 m hohe Lärmschutzwand wird die Schallemission zwar reduziert, jedoch bleibt das nördlich angrenzende Grundstück (Flurstück 1440) für eine Wohnbebauung weiterhin unattraktiv.</p> <p>Zudem der Lärmschutz in der dargestellten Form unzureichend sein wird, da er nicht mit dem Gebäude abschließt und sich die Schallquellen und Messpunkte verschoben haben.</p> <p>Eine fast 5 m hohe Schallschutzwand mit einem davor gelegenen Fuß-/Radweg ist zudem für eine Wohnbebauung mehr als unattraktiv und entspricht nicht dem ursprünglichen Charakter des geplanten Neubaugebiets.</p> <p>Durch die Verlegung des öffentlichen Fußweges an die südliche Grundstücksgrenze wird sich die Wohnqualität massiv verschlechtern. Es ist von einer starken Frequentierung, erhöhter Vermüllung und Lärmbelästigung auszugehen. Ebenso ist durch die grundstücksnahe Beleuchtung von einer erhöhten Lichtimmission auszugehen.</p> <p>Aufgrund der geplanten schallreflektierenden Lärmschutzwand ist zu befürchten, dass der von dem öffentlichen Fuß-/ und Radweg ausgehende Lärmpegel noch zunehmen wird und sich durch Reflektionen bis auf die oberen Etagen ausbreiten wird.</p> <p>Der Fuß- und Radweg ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitung hinter die Lärmschutzwand zum Parkplatz zu verlegen und den Durchgang durch entsprechende Maßnahmen vom Parkplatzlärm zu schützen.</p>  <p>In dem vorliegenden überarbeiteten Lärmgutachten wurde der Messpunkt 13 um einige Meter östlich verlegt und eine Betrachtung der gesamten Fassade nicht berücksichtigt. Aus welchem Grund wurden die Rahmenparameter des Gutachtens geändert?</p> <p>Hier ist mindestens ein weiterer Messpunkt 10 m westlich des Messpunktes 13 und östlich des Messpunktes 14 notwendig um die Einhaltung der Grenzwerte prüfen zu können.</p>	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p>Auf der ursprünglichen Zeichnung der Anlage 10 vom 02.07.2020 wurde die gesamte Fassade mit einer Richtwertüberschreitung dargestellt. In der überarbeiteten Zeichnung vom 26.08.2020 wurde der Messpunkt um einige Meter nach rechts versetzt und lediglich eine Punktmessung dargestellt.</p>  <p>Die neu hinzugekommene Einkaufswagenbox am Nordrand ist nicht wie in dem Gutachten zuvor als Punktschallquelle berücksichtigt worden. Hier ist laut dem Gutachten vom 07.08.2019 von einer erhöhten Schallemission mit Pegelspitzen von bis zu 106 dB(A) auszugehen. Die Schallschutzwand endet kurz neben der Einkaufswagenbox und vor der Box ist von einem stark erhöhten Lärmpegel auszugehen.</p>  <p>Aufgrund der hinzugekommenen Öffnungszeiten am Sonntag ist ebenfalls eine Anlieferung der Bäckerei am Sonntagmorgen vor Öffnungsbeginn zu berücksichtigen. In dem Schallgutachten vom 07.08.2019 wurde bei der Anlieferung von Schallschallspitzen von bis zu 108 dB(A) ausgegangen und bei dem Ladevorgang mit Rollcontainern wie bei Backwaren üblich von bis zu 111 dB(A).</p> <p>Ebenso sind die angenommenen Schallpegel der Lüftungsanlage und der Wärmepumpe mit sehr niedrigen Werten angenommen worden.</p> <p>Eine Ausgabe der Schallausbreitung als 2D-Darstellung mit den jeweiligen Schallquellen wäre sicherlich aufschlussreich. Folgend ein</p>	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p>Beispiel einer möglichen Darstellung aus einem anderen Schallgutachten.</p>  <p>Sind in dem Gutachten die Einkaufswagen Einstellplätze direkt am Markt und eine hohe Frequentierung des Eingangsbereichs berücksichtigt? Am Eingang wäre ebenfalls eine Punktschallquelle ähnlich einer Einkaufswagenbox anzusetzen.</p>  <p>Die zuvor genannten Punkte sind nur einige Punkte die mir bei der Durchsicht des Gutachtens aufgefallen sind. Das überarbeitete Gutachten weist einige unberücksichtigte bzw. nicht vollständig betrachtete Punkte auf, so dass ich Sie als zuständige Behörde bitten möchte, das Vorhaben hinsichtlich der Einhaltung der TA-Lärm insbesondere in Hinsicht der Nachbargrundstücke nochmals zu prüfen.</p> <p>Ich fordere Sie auf, die Entscheidung zu überprüfen und die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Inkraftsetzung des Bebauungsplans in der veröffentlichten Fassung nicht vorzunehmen.</p>	

3. Ergebnis der Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Zur Nachbeteiligung der 1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“ des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“

Nach Auswertung der Äußerungen aus der Nachbeteiligung der Betroffenen wurde der 2. Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

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