

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

Neuaufstellung

**Bebauungsplan Nr. II/1/53.00
„Altenbreite / Am Herrenkamp“**

Teil A

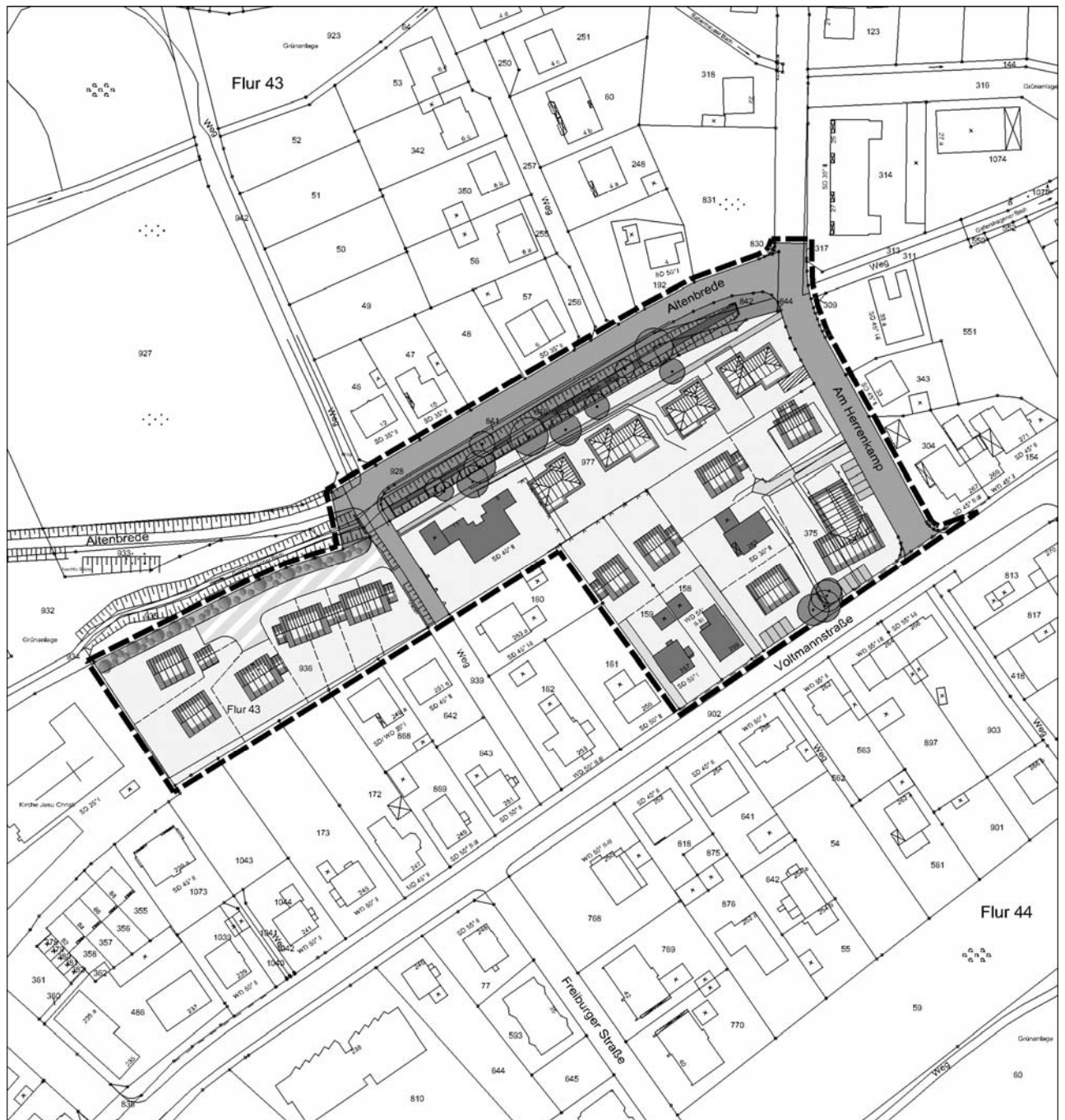
**Bebauungsplan-Entwurf
Gestaltungsplan**

**Bebauungsplan-Entwurf
Nutzungsplan**

**Abwägung der Stellungnahmen
Änderungsvorschläge der Verwaltung**

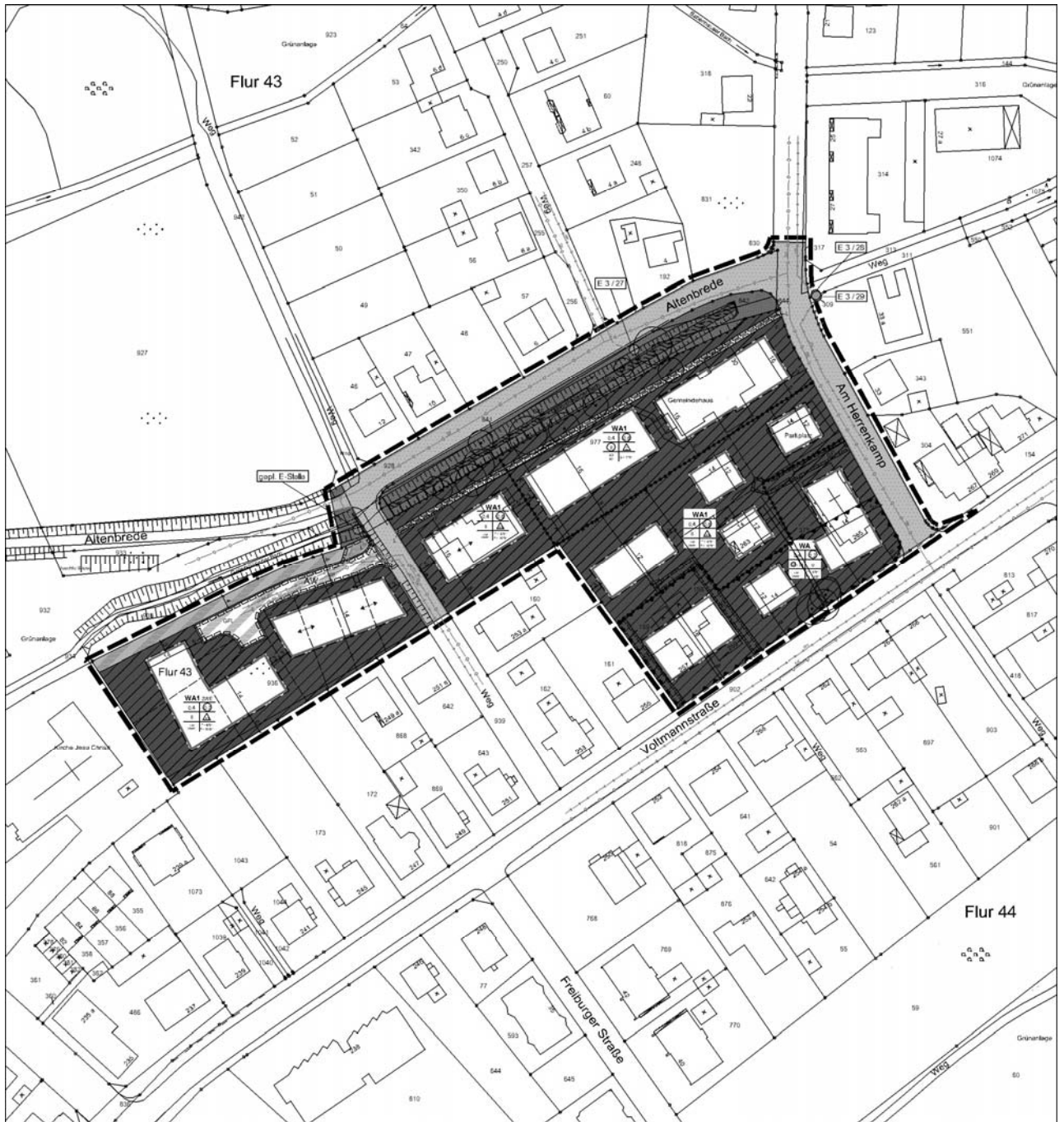
Bebauungsplan-Entwurf: Gestaltungsplan

Stand: Offenlegung



Bebauungsplan-Entwurf : Nutzungsplan

Stand: Offenlegung



Stellungnahmen zur Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. II/1/53.00			
„Altenbreite / Am Herrenkamp“			
Es wird von	lfd. Nr.	zu Festsetzungen gemäß § 9 BauGB folgendes vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag):
Öffentlichkeit innerhalb des Plangebietes	1	Es wird angeregt, bei der im Plangebiet östlich der Verbindungsstraße zwischen der „Altenbreite“ und der „Voltmannstraße“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Bebauung Altenbreite 9) eine Erweiterung um 2 m nach Osten vorzunehmen, um den heute dort bereits vorhandenen baulichen Bestand planungsrechtlich zu sichern.	Die überbaubare Grundstücksfläche bzw. die Baugrenze können nach Osten um 2 m erweitert werden, um den baulichen Bestand zu berücksichtigen. Es verbleibt danach weiterhin ein Mindestgrenzabstand von 3 m zu der anschließenden potentiellen Neubebauung. Die Stellungnahme wird <u>berücksichtigt</u> .
Öffentlichkeit innerhalb des Plangebietes	2	Es wird angeregt, auf die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit im Bereich des privaten Fußweges südlich der öffentlichen Grünfläche / des Bachlaufes an der „Altenbreite“ zu verzichten, da mit einer Beeinträchtigung der anliegenden Baugrundstücke gerechnet wird. Eine fußläufige Verbindung für die Allgemeinheit ist zudem innerhalb der „Altenbreite“ mit einem dort separat geführten Gehweg vorhanden.	Das Nutzungsrecht zugunsten der Allgemeinheit soll für die private Verkehrsfläche nicht mehr weiterverfolgt werden. Im bisherigen B-Plan II/1/25.00 war hier ebenfalls eine private Wegefläche ausgewiesen. Der Öffentlichkeit stand der bestehende private Weg auf dem Kirchengrundstück aufgrund dieser Gemeinbedarfsnutzung zur Verfügung. Allerdings wird nach Aufgabe dieser Gemeinbedarfsnutzung nach erneuter Prüfung kein zwingendes Erfordernis mehr für die vorgesehene Zweckbestimmung „für Anlieger <u>und die Allgemeinheit</u> nutzbarer Fußweg“ gesehen. Da die Öffentlichkeit den vorhandenen Gehweg auf der Nordseite der Straße „Altenbreite“ nutzen kann, der nur ca. 20,0 m entfernt verläuft, wird eine zusätzliche öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung auf den Privatgrundstücken für verzichtbar gehalten. Die festgesetzte private Verkehrsfläche bleibt somit der fußläufigen Erschließung für die Anlieger vorbehalten. Die Stellungnahme wird <u>berücksichtigt</u> .
moBiel	3	Es wird angeregt, die Aussagen zur werktäglichen Andienung der ÖPNV-Linien in der Begründung zu überarbeiten.	Die Begründung wird entsprechend überarbeitet. Die Stellungnahme wird <u>berücksichtigt</u> .

Es wird von	lfd. Nr.	zu Festsetzungen gemäß § 9 BauGB folgendes vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag):
Polizeipräsidium Bielefeld	4	<p>Es werden Anregungen zu den Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen sowie der Anordnung und der Errichtung der Stellplätze bzw. der Anlage der Tiefgaragenzufahrt aus kriminalpräventiver Sicht gemacht. Die Anregungen beinhalten, aus kriminalpräventiver Sicht für eine ausreichende Einsichtnahme, einen „Durchblick“ und die Vermeidung von Angsträumen zu sorgen, eine möglichst gute soziale Kontrolle zu gewährleisten und damit einen Beitrag zur Prävention von Straftaten zu leisten. Ziel ist es, zu dichte Bepflanzungen (Versteckmöglichkeiten) zu vermeiden und somit die Übersichtlichkeit zu erhöhen.</p>	<p>Die Anregungen betreffen keine städtebaulich relevanten Festsetzungen, sondern ausschließlich im Wesentlichen nach der Bauordnung NRW (BauO NRW) auf den privaten Grundstücksflächen zu regelnde Belange, die dem Einfluss der Bauleitplanung entzogen sind.</p> <p>Außer den getroffenen Festsetzungen zu Einfriedungen soll deren Zulässigkeit nach BauO NRW geregelt werden. Aus stadtplanerischer Sicht ist die Regelung von Art und Höhe der Grundstückseinfriedungen durch gesonderte Festsetzungen in diesem „gewachsenen“ Plangebiet nicht erforderlich, da die Landesbauordnung ausreichend Regelungsmöglichkeiten bietet (z.B. sind Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu 1,00 m Höhe genehmigungsfrei). Daher sind keine weiteren textlichen Einschränkungen erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstückseigentümer auch durch gärtnerische Maßnahmen die Übersichtlichkeit verbessern können.</p> <p>Hinsichtlich der Übersichtlichkeit / Sozialkontrolle liegt die Anordnung von Stellplätzen, Zufahrten und Einfriedungen in der Verantwortung der jeweiligen Bauherren und ist nicht Gegenstand der städtebaulich planungsrechtlichen Festsetzungen. Einzelheiten dazu sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf Problemstellungen eigenverantwortlich zu prüfen und im Bedarfsfall mit der Polizei in kriminalpräventiver Sicht abzustimmen.</p> <p>Die Stellungnahme wird <u>nicht berücksichtigt</u>.</p>

Änderungsvorschläge der Verwaltung

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der Offenlegung ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf die unten aufgeführten sowie einige redaktionelle Änderungen.

Nutzungsplan

Baugrenzen

Im Bereich des Gebäudes Altenbreite 9 wird die überbaubare Fläche durch Verschiebung der Baugrenze nach Osten um 2,00 m erweitert.

Textliche Festsetzungen

Private Verkehrsfläche/Fußweg

Auf die Zweckbestimmung bezüglich des Nutzungsrechtes für die Allgemeinheit wird unter Ziffer 6.3 verzichtet.

Unter Ziffer 11 „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen“:

Ergänzung eines Hinweises:

Dieser Nachweis ist für das Gesamtgebäude im Baufenster Ecke Voltmannstr. / Am Herrenkamp zu führen und betrifft alle Fassaden.

Aufnahme einer Empfehlung:

- Die Anordnung verglaster Wintergärten vor südorientierten Wohn- und Schlafräumen (1. Baureihe) zur Einhaltung der erforderlichen Innenschallpegel gemäß VDI 2719 innerhalb der vorgenannten schutzwürdigen Raumnutzungen bzw.
- die Umsetzung einer lärmabgewandten Grundrissorientierung für zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehene Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) (1. Baureihe) wird empfohlen.

Begründung

4.1 Belange des Gemeinbedarfes und des Wohnens

Ergänzung der Ausführungen zu dem Einzugsbereich der dreizügigen Eichendorffschule:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ablehnung im Primärbereich an dem Schulstandort bedeutet, dass ein Rechtsanspruch auf wohnortnahe Beschulung aus Kapazitätsgründen verwehrt werden muss. Hiervon sind aufgrund der Schulwegsituation vorrangig Schülerinnen und Schüler betroffen, die in Randbereichen des Einzugsgebietes der Eichendorffschule wohnen. Es kann somit zu einer Verdrängung durch im Plangebiet zuziehende Kinder führen.

4.2 Belange des Verkehrs

Individualverkehr

Korrektur der Aussage zum Nutzungsrecht der privaten Verkehrsfläche entsprechend der Stattgabe der Eingabe / Stellungnahme der Öffentlichkeit:

Die Bebauung südlich der Straße „Altenbreite“ bzw. südlich der öffentlichen Grünfläche kann nach den getroffenen Festsetzungen über eine private Verkehrsfläche fußläufig erschlossen werden.

Im Bereich der Neubebauung wird diese jedoch mit einem Abstand von ca. 3,00 m-5,00 m zur Böschungsoberkante des Gellershagener Baches geplant, um die grünplanerischen Belange zu berücksichtigen.

Eine öffentliche Fußwegeverbindung ist im nordöstlichen Planbereich über die einseitig mit Gehweg ausgebaute Straße „Altenbrede“ gewährleistet.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Angaben werden geringfügig korrigiert.

4.6 Belange des Umweltschutzes

Belange des Lärmschutzes

Verkehrslärm

Ergänzung des folgenden Abschnittes entsprechend der Ergänzung der textlichen Festsetzungen:

Das Erfordernis von baulichen Lärmschutzvorkehrungen gemäß den Festsetzungen besteht dabei jeweils für die betroffenen Gebäude in der ersten Baureihe sowie das Gesamtgebäude im Baufenster der „Eckbebauung“ Voltmannstraße / Am Herrenkamp.

Den zulässigen Garagen und Carports kommt ausschließlich bei direktem seitlichen Anschluss an das betreffende Wohngebäude und ausschließlich für den jeweils rückwärtigen / seitlichen Wohnbereich eine lärmabschirmende Wirkung zu.

Um eine weitgehende Konfliktlösung bzgl. der hohen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auf der „Voltmannstraße“ mit Erreichen der Sanierungsgrenze von 70 / 60 dB(A) tags/nachts zu erzielen, wird die Realisierung folgender Maßnahmen empfohlen:

- die Anordnung verglaster Wintergärten vor südorientierten Wohn- und Schlafräumen (1. Baureihe) zur Einhaltung der erforderlichen Innenschallpegel gemäß VDI 2719 innerhalb der vorgenannten schutzwürdigen Raumnutzungen,
- die Umsetzung einer lärmabgewandten Grundrissorientierung für zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehene Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) (1. Baureihe).