

# Anlage 1 zu TOP 1.5

## Beantwortung von Fragen der Anliegergemeinschaft „Kreienieksheide“

Frau Tech-Siekaup, Kreienieksheide 3, 33619 Bielefeld:

- 1. Würde durch das Bauvorhaben der Hüser Immobilien GmbH ein Präzedenzfall geschaffen, der Tür und Tor für weitere Objekte dieser Größenordnung öffnet und das Ortsbild nachhaltig verändert?**

*Herr Groß: Ein Präzedenzfall wird nicht geschaffen. Der Bebauungsplan lässt auf den betroffenen Grundstücken mit 1-geschossiger Bauweise schon jetzt vergleichbare Vorhaben zu.*

- 2. Wollen Sie mit der Genehmigung des beantragten Bauvorhabens eine faktische Änderung des Bebauungsplanes ohne ordentliches Verfahren durchsetzen?**

*Herr Groß: Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht beabsichtigt.*

- 3. Wo steht im gültigen Bebauungsplan, dass Acht-Familienhäuser in diesem Teilbereich (Kreienieksheide/Hufschmiedeweg) genehmigungsfähig sind?**

*Herr Groß: Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude oder Grundstück.*

Frau Schaumann, Kreienieksheide 11, 33619 Bielefeld:

- 4. Darf es sein, dass bei dem Vorhaben völlig außer Betracht bleibt, dass in Umsetzung des gültigen Bebauungsplanes über fast 60 Jahre hinweg eine Bebauung mit nur ein, höchstens zwei Wohneinheiten pro Grundstück gewachsen ist?**

*Herr Groß: Der Bebauungsplan gilt ohne Befristung.*

- 5. Warum wird die zeichnerische Darstellung der durch den Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung im selbstständigen Durchführungsplan Nr. 1, die eine Einzelhausbebauung für die Grundstücke Kreienieksheide 6 und 8 vorsieht, außer Acht gelassen?**

*Herr Groß: Die zeichnerische Darstellung der Baukörper ist als Gestaltungsvorschlag zu sehen.*

- 6. Darf das Ergebnis der planerischen Vorgaben und der jüngsten Begründungen aus dem Jahr 2010 zur Bebauungsplanänderung in Bezug auf das Gelände der ehemaligen Gärtnerei Heinz (Nr. II/Ho 5) einfach faktisch und ohne Änderung des Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt werden?**

*Herr Groß: Die Festsetzungen des neu aufgestellten Bebauungsplanes Ho 5 gelten nur für dessen Geltungsbereich. Dort sind zwei Vollgeschosse bei einer Firsthöhe von 9,0m und einer GRZ von 0,4 festgesetzt.*

Herr Siekaup, Kreiensieksheide 3, 33619 Bielefeld:

7. **Wenn der Bebauungsplan Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“ durchgängig auf die bestehende Bebauung im Durchführungsplan Bezug nimmt, ist dann bei einer massiven städtebaulichen Veränderung im Bereich des Durchführungsplanes die Rechtmäßigkeit des neuen Bebauungsplanes weiterhin gewährleistet?**

*Herr Groß: Ja, es sind unterschiedliche Verfahren. Die bestehende Bebauung im Gebiet Ho 1 umfasst auch Bereiche mit einer Zulässigkeit von 2-geschossigen Gebäuden.*

8. **Wie kann es sein, dass die Hüser Immobilien GmbH meint, im Bebauungsplan `60 eine Lücke entdeckt zu haben, die ein Bauvorhaben in der vorliegenden massiven Form erlaubt und glaubt, beim Bauamt der Stadt Bielefeld Unterstützung zu erhalten, wo doch durch den Bebauungsplan Nr. II/Ho 5 (Eingliederung der alten Gärtnerei) ausdrücklich mit dem Hinweis auf den Gesamtbereich Kreiensieksheide/Hufschmiedeweg nochmals untermauert und festgeschrieben wird, wie der Bebauungsplan Nr. II/Ho 1 auszulegen ist?**

*Herr Groß: Die Festsetzungen werden eingehalten.*

9. **Wie kann ein Bauprojekt dieser Größenordnung zustande kommen, wenn in der Stellungnahme zur räumlich beschränkten Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/Ho 5 eine übermäßige Nachverdichtung im Bereich des alten Bebauungsplanes Nr. II/Ho 1 ausgeschlossen wird?**

*Herr Groß: Bei dem Bebauungsplan Nr. II/Ho 1 handelt es sich um einen Durchführungsplan vom 27.3.1960. Die Festsetzungen für das in Rede stehende Grundstück lauten:*

- 1 Vollgeschoss zulässig*
- nur Wohngebäude*
- Drempe 1,0m*
- Dachneigung 50 grad, Satteldach*
- zweites Wohnhaus im Hintergelände nicht zulässig*
- Bauwuch 4,0m*
- 3/10 des Grundstückes bebaubar*
- Rampen für Kellergaragen in den Vorgärten nicht zulässig*

*Ausnahmen, insbesondere hinsichtlich des Bauwuches sind zulässig. Damit ist eine übermäßige Nachverdichtung nicht möglich.*

Frau Gutewort, Kreiensieksheide 7, 33619 Bielefeld:

10. **Entsprechen die angewendeten Entscheidungskriterien in Bezug auf das geplante Objekt einer „maßvollen Nachverdichtung“, wie es die Begründung zum Bebauungsplan Nr. II/Ho 5 aus dem Jahr 2010 vorsieht?**

*Herr Groß: Die Antwort ist bereits bei Frage 9 erteilt worden.*

11. **Ist eine massive Änderung des Gesamtbildes vom Bauamt beabsichtigt und wie kann eine so gravierende Veränderung verhindert werden?**

*Herr Groß: Bei dem "Gesamtbild" ist die Bebauung im Umfeld zu berücksichtigen. Hier sind Beispielfälle einer Mehrfamilien- und Reihenhausbebauung vorhanden. Gegebenenfalls ist ein allerdings von Grundsatz her ergebnisoffenes Bebauungsplanverfahren, bei dem die öffentlichen und privaten Belange aller Beteiligten abzuwägen sind, durchzuführen.*

- 12. Wieso werden nicht auf dem Grundstück ein dem Ortsbild angepasstes Vier-Familienhaus mit oberirdischer Parkmöglichkeit bzw. vier Tiefgaragenstellplätzen oder zwei Doppelhäuser gebaut, wie es dem Zweck des Bebauungsplanes entspräche und sozial verträglich wäre?**

*Herr Groß: Der Bauantrag sieht ein Acht-Familienhaus vor.*

Herr Polaschek, Kreiensieksheide 20, 33619 Bielefeld:

- 13. Wäre es nicht möglich und für alle Beteiligten sinnvoll und ratsam, die Baugenehmigung erst dann zu erteilen, wenn die strittigen Punkte geklärt sind, um unnötige Kosten zu ersparen?**

*Herr Groß: Für ein Bauantragsverfahren ist keine Bürgerbeteiligung vorgesehen. Die Beteiligung der Angrenzer ist gemäß § 74 der Bauordnung NRW (BauONRW) nur bei Befreiungen vom Bebauungsplan vorgeschrieben, wenn zu erwarten ist, dass nachbarliche Belange betroffen werden. Dieser Fall liegt hier nicht vor; Befreiungen vom Bebauungsplan oder Abweichungen von den Vorschriften der Bauordnung sind nicht beantragt worden. Um für alle Beteiligten die Planungssicherheit zu schaffen, ist gleichwohl eine Beteiligung der unmittelbaren Nachbarn vorgesehen.*

- 14. Wieso darf die zulässige Grundflächenzahl schon allein durch das Gebäude überschritten werden?**

*Herr Groß: Die Grundflächenzahl wird eingehalten.*

- 15. Wieso darf durch die zahlreichen großflächigen Gauben die vorgeschriebene Geschossigkeit umgangen werden?**

*Herr Groß: Eine Geschossflächenzahl ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. In den Bauvorlagen wird nachgewiesen, dass das 1. OG trotz der Gauben kein Vollgeschoss ist.*

Herr Strehl, Kreiensieksheide 4, 33619 Bielefeld:

- 16. Widerspricht die Genehmigung der geplanten Rampe, welche bereits an der Grundstücksgrenze zur Straße beginnt nicht dem Bebauungsplan Nr. II/Ho 1 für das Wohngebiet Kreiensieksheide, § 3 Absatz 3, worin steht, dass Rampen für Kellergaragen in den Vorgärten grundsätzlich nicht zugelassen sind?**

*Herr Groß: Die Festsetzung wird beachtet. Der Beginn der Rampe ist hinter der vorderen Baugrenze vorgesehen.*

- 17. Ist eine unterirdische Bebauung über eine derart lange Strecke, 8,85m zuzüglich Rampe, angrenzend an die Grundstücke Kreiensieksheide Nr. 4 und Nr. 10 überhaupt zulässig und sicher?**

*Herr Groß: Die Rampe ist zulässig.*

- 18. Wie viel Grundstücksfläche wird durch Zuwegungen und Tiefgarageneinfahrt zusätzlich zum Gebäude versiegelt und bleibt sie bei der Berechnung der Grundflächenzahl außer Betracht?**

*Herr Groß: Für die Berechnung der Grundflächenzahl wird in dem vorliegenden übergeleiteten Bebauungsplan nur auf die Grundfläche des Gebäudes abgestellt.*

Herr Steinmann, Kreiensieksheide 7, 33619 Bielefeld:

- 19. In welcher Weise wird hier das Kriterium, dass sich ein neues Bauvorhaben in das bestehende Erscheinungsbild einer Siedlung einfügen soll, bei der Erteilung der Baugenehmigung sowie bei der städtebaulichen Planung mit berücksichtigt?**

*Herr Groß: Das Einfügungsverbot kommt hier nicht zum Tragen, da ein Bebauungsplan vorliegt.*

- 20. Wenn in den letzten Jahren entlang der Kreiensieksheide einige Neubauten entstanden sind, die nachweislich der Bauakten bezüglich der Firsthöhe in ihrer gestalterischen Freiheit zugunsten der Würdigung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange durch das Bauamt eingeschränkt wurden, obwohl im Durchführungsplan keinerlei Angaben zum Thema Firsthöhe zu finden sind und wenn man sich zusätzlich der Tatsache bewusst ist, dass sowohl die Firsthöhe als auch die Fassadenlänge eines Hauses entlang einer Straße gleichermaßen das Maß und den Maßstab der baulichen Nutzung bestimmen und deutlich das Straßenbild prägen, wie kann dann die maßstabslose Fassadenlänge des geplanten Neubaus von 32m zur Kreiensieksheide vom Bauamt keinerlei Beanstandung finden?**

*Herr Groß: Die genauen Festsetzungen des Bebauungsplanes habe ich bereits ausgeführt. Eine Firsthöhe ist nicht festgesetzt.*

- 21. Wieso werden die Bürger auf der anderen Seite zu Gunsten der Allgemeinheit massiv eingeschränkt während auf der anderen Seite Developer zum Schaden der Allgemeinheit problemlos ihren Gewinn maximieren können?**

*Herr Groß: Es liegt ein Bauantrag vor, der auf der Grundlage des geltenden Planungs- und Bauordnungsrechtes zu beurteilen ist.*

Frau Reding, Kreiensieksheide 10, 33619 Bielefeld:

- 22. Welchen bisher nicht vorhandenen Emissionen und Immissionen wird die Nachbarschaft durch die Tiefgarage ausgesetzt und wer überprüft die Zulässigkeit der Belastung?**

und

- 23. Liegt dem Bauamt ein Gutachten bezüglich der Einhaltung der Vorgaben nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz in Verbindung mit der TA-Lärm vor, welche den Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bezwecken oder wie wird die voraussichtliche Lärmbelastung beurteilt?**

*Herr Groß: Bei der Zulassung von Stellplätzen ist § 51 Absatz 7 BauONRW zu beachten, der eine über das zumutbare Maß hinausgehende Störung der Umgebung verbietet. Ein Gutachten liegt nicht vor. Die TA-Lärm ist für Stellplatzanlagen von Wohngebäuden nicht anwendbar. Lärmindernd wirkt die Unterbringung der PKW in einer Tiefgarage.*

- 24. Wurden das Hoch-/Runterfahren des Automatik-Tores, das Motorengeräusch beim Ein- und insbesondere Ausfahren in Abhängigkeit zum Neigungswinkel der Rampe sowie das Motorengeräusch innerhalb der Tiefgarage, die Verwendung eines speziell schallisolierten Tores, schallisolierter Regenrinnen und Schallisolierung der Einhausung als Emissionsursachen bzw. Schutzmaßnahmen bei der Planung berücksichtigt?**

*Herr Groß: Die Anlagen müssen dem Stand der Technik entsprechen.*

Herr Dommasch, Kreiensieksheide 21, 33619 Bielefeld:

- 25. Erhalten die Anlieger auf jede der mündlich oder schriftlich gestellten Fragen eine schriftliche Stellungnahme bzw. eine Antwort durch das Bauamt?**

*Frau Viehmeister: Der Verwaltung liegt bereits ein entsprechender Fragenkatalog vor. Alle in der Einwohnerfragestunde nicht beantworteten Fragen, werden schriftlich beantwortet.*

- 26. Wird den unmittelbaren Nachbarn die Baugenehmigung unmittelbar nach Erteilung zugestellt?**

*Herr Groß: Es ist beabsichtigt, den unmittelbaren Grundstücksnachbarn der Kreiensieksheide Nr. 4 und Nr. 10 eine Ausfertigung der Baugenehmigung zuzustellen.*

- 27. Wird das Bauamt die Baugenehmigung erteilen, bevor alle eingebrachten Fragen und Bedenken der Anwohner geprüft wurden und den Anwohnern das Ergebnis der rechtlichen Beurteilung schriftlich mitgeteilt wurde?**

*Herr Groß: Der Antragsteller hat innerhalb der gesetzlich geregelten Fristen einen Anspruch auf Bescheidung des eingereichten Bauantrages. Im vorliegenden Fall ist eine erneute Beratung in der nächsten Sitzung der Bezirksvertretung beabsichtigt.*

Frau Kolodzig, Kreiensieksheide 4, 33619 Bielefeld:

- 28. Sind Tiefgaragen-Lüftungsauslässe im Bauwuch überhaupt zulässig?**

*Herr Groß: Die Lüftungsauslässe sind dort zulässig.*

- 29. Wer ist der zuständige Ansprechpartner, wenn durch Arbeiten in Bezug auf die Tiefgarage Abweichungen zum gutachterlich gesicherten IST-Zustand der benachbarten Wohnhäuser auftreten, zum Beispiel in Form von Haarrissen oder anderen Schäden an der Bausubstanz, wie es durch Großbaustellen nicht selten der Fall ist?**

*Herr Groß: Es empfiehlt sich ein Beweissicherungsverfahren vor Baubeginn. Ansprechpartner auf der Baustelle ist der Bauleiter.*

**30. Wer kontrolliert und ersetzt Schäden, die durch den Bau der Tiefgarage auf Grund des Höhenunterschiedes der Grundstücke an der direkten Grenze entstehen?**

*Herr Groß: Der Verursacher muss entstandene Schäden regulieren.*