

Anlage

A1

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“


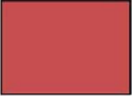

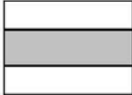


Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 4 (1) und 13a (3) Nr. 2 BauGB

- Auswertung der frühzeitigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 4 (1) und 13a (3) Nr. 2 BauGB

Bebauungsplan-Vorentwurf – Gestaltungsplan



Bebauungsplan Vorentwurf – Gestaltungsplan Legende

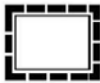
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Bestehendes Gebäude im Wohngebiet
	Vorschlag für neues Gebäude mit Firstrichtung im Wohngebiet
	Verkehrsfläche
	private Grundstücksfläche
	Flurstücksgrenze
1579	Flurstücksnummer

Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan



Bebauungsplan Vorentwurf – Nutzungsplan Planzeichenerklärung (verkleinert)

0. Abgrenzungen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 2 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)



Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

WR	FDSDWD	Art der baulichen Nutzung	Dachform
WR	(12)	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschoßflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche
III	e	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
		maximal zulässige Firsthöhe maximal zulässige Traufhöhe maximal zulässige Gebäuhöhe	
		maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude	
FHmax. 10,50 m THmax. 6,50 m GHmax. 9,25 m max. 2 WE			

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



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

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



vorhandene Flurgrenze



Flurstücksgrenze

673 Flurstücknummer, z.B. 673



Vorhandene Gebäude



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

1) **Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Nr.	Dienststelle	Anregungen	Bemerkung / Stellungnahme
1	ExxonMobil Production Deutschland GmbH 06.06.2016	Anlagen der von EMPG vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen.	Keine Abwägung notwendig.
2	Polizeipräsidium Bielefeld 06.06.2016	Es bestehen in verkehrlicher Hinsicht keine Bedenken.	Keine Abwägung notwendig.
3	PLEdoc GmbH 09.06.2016	Versorgungseinrichtungen der von PLEdoc vertretenen Eigentümer bzw. Betreiber sind im Plangebiet nicht vorhanden.	Keine Abwägung notwendig.
4	Amprion GmbH 10.06.2016	Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion GmbH. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.	Keine Abwägung notwendig.
5	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH 13.06.2016	Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen sind vom Planungsvorhaben nicht betroffen.	Keine Abwägung notwendig.
6	Deutsche Telekom GmbH 14.06.2016	Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird darum gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass Veränderungen	Die Hinweise bezüglich der Bestandsleitungen der Telekom, der Vermeidung der Beschädigung von Leitungen sowie der eventuellen Neuverlegung von Tk-Linien werden zur Kenntnis genommen , sie betreffen jedoch

		<p>oder Verlegungen der Tk-Linien vermieden werden können. Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes ist bei der Bauausführung 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 Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich.</p>	<p>nicht das B-Planverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung. Die Hinweise werden in der Begründung unter Punkt 4.5 ergänzt.</p>
7	<p>GASCADE Gastransport GmbH 16.06.2016</p>	<p>Anlagen der GASCADE Gastransport GmbH sowie der WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie der OPAL Gastransport GmbH & Co. KG sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen.</p>	<p>Keine Abwägung notwendig.</p>
8	<p>Unitymedia NRW GmbH 23.06.2016</p>	<p>Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p>Keine Abwägung notwendig.</p>

9	Westnetz GmbH, Regionalzentrum Münster 23.06.2016	Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.	Keine Abwägung notwendig.
10	Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW 27.06.2016	<p>Zu den bergbaulichen Verhältnissen werden folgende Hinweise gegeben: Das Plangebiet liegt lediglich über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Herford“. Inhaberin der Erlaubnis ist die BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG in Hannover und die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH in Hamburg. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange – insbesondere auch die</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Informationen über die bergbaulichen Verhältnisse werden in den B-Plan unter „Hinweise“ aufgenommen.</p>

		des Gewässerschutzes – geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren. Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes Bergbau nicht verzeichnet.	
11	Stadtwerke Bielefeld Netzinformationen und Geodaten (NI) 27.06.2016	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht, da die Belange der Stadtwerke Bielefeld GmbH durch die hierzu getroffenen Darstellungen / Festsetzungen in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind.	Keine Abwägung notwendig.
12	Bezirksregierung Detmold Dezernat 33 – Bodenordnung / Ländliche Entwicklung 29.06.2016	Die vorliegenden Unterlagen wurden hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, allgemeinen Landeskultur, Immissionschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), Grundwasserschutz, Hochwasserschutz und Abwasser/VAwS geprüft. Es bestehen keine Bedenken.	Keine Abwägung notwendig.
13	TenneT TSO GmbH 04.07.2016	Die Planung berührt keine Belange der TenneT TSO GmbH, es ist keine Planung eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand wird darum gebeten, die TenneT TSO GmbH nicht weiter zu beteiligen.	Keine Abwägung notwendig. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
14	Avacon AG 25.07.2016	Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon AG / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG / HSN GmbH Magdeburg.	Keine Abwägung notwendig.

2) Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 04.07.2016 bis einschließlich 05.08.2016 in der Bauberatung des Bauamtes eingesehen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging zum Bebauungsplan Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ 1 schriftliche Sammelstellungnahme ein.

Im Folgenden sind die planungsrelevanten Äußerungen der Bürger thematisch geordnet und zusammengefasst wiedergegeben.

Äußerungen und Fragen von Bürgern

A) Planung allgemein

Wohnbauflächenentwicklung

Es wird geäußert, dass keine Notwendigkeit für eine zusätzliche Nachverdichtung gesehen wird. Es wird mit einer Verringerung der Einwohnerzahl von Bielefeld gerechnet und die Mieten in Bielefeld zeigen über die letzten 15 Jahre eine entspannte Situation.

Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß den Berechnungen des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalens lebten zum Stichtag 31.12.2015 ca. 333.000 Einwohner in Bielefeld. Nach den Vorausberechnungen des IT NRW wird die Einwohnerzahl Bielefelds weiter ansteigen. Im Jahr 2030 wird die Einwohnerzahl rund 338.300 betragen.

Auch aufgrund der aktuellen Zunahme der Bevölkerung im Rahmen der Flüchtlingsthematik liegt die Bevölkerungszahl im Sommer 2016 bei 335.643 Einwohnern und somit sogar über dem vom IT.NRW für 2020 vorausberechneten Wert von ca. 334.000 (vgl. Wohnungsmarktbericht der Stadt Bielefeld 2016). Einhergehend mit dem Bevölkerungswachstum der Stadt wird sich die Nachfrage nach Wohnraum erheblich verstärken, weshalb eine Notwendigkeit zur Schaffung neuen Wohnraumes gegeben ist. Nach einer Haushaltsmodellrechnung des IT.NRW soll die Zahl der privaten Haushalte bis 2040 in Bielefeld um über 10 % steigen. Ein Hauptziel der Planung ist daher die Nachverdichtung im Bestand.

Im Zeitraum vom Juli 2015 bis Juni 2016 wurden die Angebotsmieten der zur Vermietung anstehenden inserierten Mietwohnungen ausgewertet. Es lässt sich festhalten, dass der durchschnittlich angebotene Mietpreis für Bestandsmietobjekte um 3,3 % gestiegen ist. Die Mietensteigerung seit 2010 beträgt sogar insgesamt 14,2 %.

B) Bebauung

Bebauung / Wohndichte

Die Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes richten sich gegen die Bebauung des Flurstücks 1491 im WR 1. Gegen die Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen derzeitigen Nutzungen werden keine Einwände erhoben.

Es wird geäußert, dass sich die geplante Bebauung auf dem Flurstück 1491 aufgrund einer max. zulässigen Höhe von 12,25 m (bzw. 9,25 m bei Flachdachbauweise) und dem festgesetzten Baufenster nicht in die Umgebung integriert.

Das Flurstück 1491 sollte weitestgehend von Bebauung freigehalten werden oder alternativ nur mit einem bzw. mehreren kleineren zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdach bebaut werden, analog zur Größe der Gebäude im WR3.

Es wird angemerkt, dass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die dadurch planungsrechtlich zulässige Neubebauung auf dem Flurstück 1491 eine Verringerung des Lichteinfalls / Sichtbeeinträchtigung der angrenzenden Bestandsbebauung bedingen. Hierdurch wird die Wohn- und Lebensqualität beeinträchtigt.

Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan hat bereits heute eine erhebliche Nachverdichtung stattgefunden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Äußerung, es sei eine maximale Höhe von 12,25 m im WR 1 zulässig, ist nicht korrekt. Diese Höhe ist im WR 2 festgesetzt. Für die geplante Neubebauung auf dem Flurstück 1491 im WR1 wurden eine maximale Gebäudehöhe von 9,25 m sowie eine Flachdachbauweise festgesetzt, die sich an dem nördlich/östlich angrenzenden Geschosswohnungsbau innerhalb des WR1 orientieren soll.

Zum Entwurf werden die Gebäudehöhen (tlw. gerechnet aufgrund fehlender Angaben in der Bauakte) im Bestandsplan ergänzt. Der First-/Gebäudehöhe liegen folgende Bezugspunkte zugrunde:

Obere Bezugspunkte:

- der Firstpunkt ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut bei geneigten Dächern,
- oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern.

Unterer Bezugspunkt:

- Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss

Der nördlich/östlich angrenzende Geschosswohnungsbau innerhalb des WR1 weist bei den o.g. Bezugspunkten eine Gebäudehöhe von 8,85 m auf, bezogen auf den Erdgeschoss-Rohfußboden als unteren Bezugspunkt eine Gebäudehöhe von 9,05 m. Aufgrund steigender energetischer Anforderungen wird zum Entwurf die maximal zulässige Gebäudehöhe im WR 1 geringfügig um 0,5 m auf 9,75 m erhöht. Trotz der geringfügigen Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe werden durch die geplante Neubebauung auf dem Flurstück 1491 die Abstandflächen gemäß der Landesbauordnung NRW eingehalten.

Im Entwurf soll die Baufensterlänge verkleinert werden, damit der seitliche Grenzabstand zur Grundstücksgrenze mindestens 3 m beträgt. Dieser Abstand wird im Nutzungsplan vermaßt werden. Ebenfalls wird die Baufenstertiefe von 17 m auf 16,5 m verkleinert. Hierdurch wird die Option gesichert, zu einem späteren Zeitpunkt das Gewässer in einen naturnahen Zustand zu überführen und die erforderlichen Gewässerrandstreifen von baulichen Anlagen freizuhalten.

Darüber hinaus beträgt der Abstand zu der nördlichen / nordöstlichen Bestandsbebauung mindestens ca. 20 -25 m. Der Abstand zur östlichen Wohnbebauung beträgt rund 38,5 m und zur südlich vorhandenen Bebauung etwa 16 m. Aufgrund der Einhaltung der gesetzlichen Abstandflächen sowie des großen Abstandes zur umliegenden Bestandsbebauung, sind keine negativen Licht-/ Sichtbeeinträchtigungen durch die Neubebauung auf dem Flurstück 1491 zu erwarten.

3) Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 4 (1) und 13a (3) Nr. 2 BauGB

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung sowie der Ämterabstimmung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

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

Übersicht der wesentlichen Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf:

▪ Planzeichnung:

- Verkleinerung des Baufensters auf dem Flurstücks 1491
- Vergrößerung der Baufenster im WR 2 und WR 3
- Verschiebung des Baufensters auf dem Flurstück 1578 nach Südosten zugunsten der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Darstellung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen (Kanäle)
- Darstellung des verrohrten Gewässers 14.07
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Festsetzung eines erhaltenswerten Baumes
- Streichung TGa innerhalb der überbaubaren Fläche im Flurstück 1492
- Reduzierung der zulässigen Firsthöhe im WR3 um 0,5 m
- Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe im WR 1 um 0,5 m

▪ Textliche Festsetzungen:

- Zulässige Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um maximal 2,0 m für technischen Aufbauten / Schornsteine
- Ergänzung der Festsetzung über die Zulässigkeit von Carports/Garagen/ Nebenanlagen
- Zulässige Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile
- Zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch Unterbauung
- Aufnahme von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Aufnahme eines Hinweises bzgl. Kampfmittel

▪ Begründung

- Spielflächenbedarf sowie dessen Kostenschätzung
- Erhaltenswerter Baum/ Baumschutz
- Artenschutz
- Gewässerschutz
- Bestand / Vorprägung Verkehrslärm
- Stadtklima und Luftreinhaltung (Hinweise ergänzt)
- Bodenbelastung / Altlasten
- Kampfmittel
- Schule / Gemeinbedarf sowie die Kostenschätzung für Fahrkosten für Schülerinnen / Schüler
- Entwässerung, Niederschlagswasser, Überflutungsvorsorge
- Soziale Wohnraumförderung
- Ruhender Verkehr