

Anlage

A3

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“

- Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gemäß §§ 3 (2) BauGB

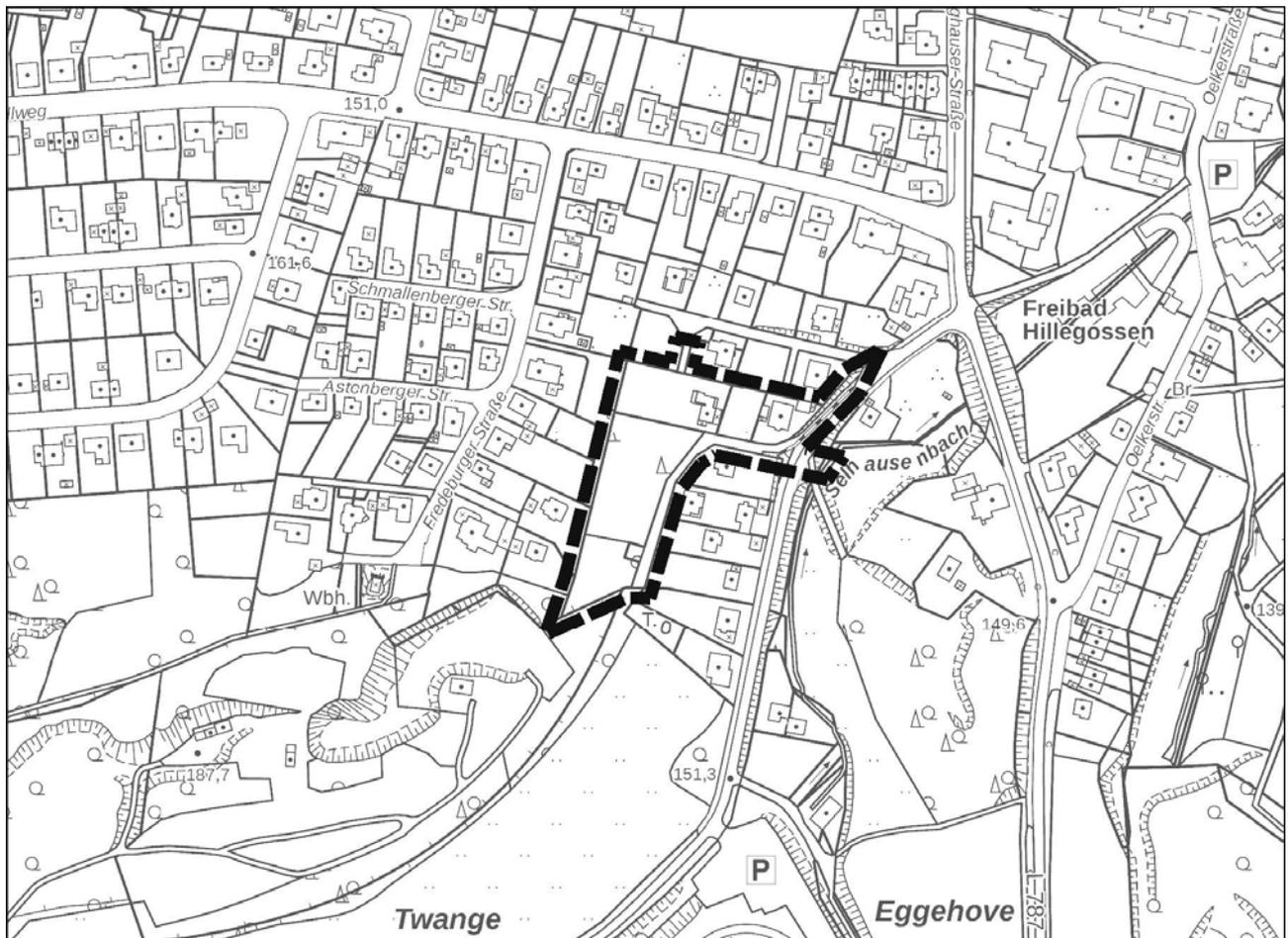
Stand: Sitzung; März / 2020

STADT BIELEFELD

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“

Stadtbezirk: Stieghorst

Plangebiet: Teilbereich östlich der Fredeburger Straße, südlich Lipper Hellweg, westlich der Selhausenstraße



**Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gemäß
§§ 3 (2) BauGB**

Verfahrensstand: Satzung

**Verfasser:
Stadt Bielefeld Bauamt – 600.52**

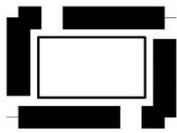
Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

Gestaltungsplan (ohne Maßstab)

Stand: Entwurf, April / 2019



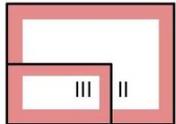
Legende: Gestaltungsplan



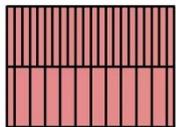
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB



bestehendes Gebäude



Vorschlag für neue Einzelhäuser mit Flachdach und Vollgeschosse



Vorschlag für neue Einzelhäuser mit geneigtem Dach



Vorschlag für neue Garagen



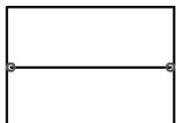
Verkehrsfläche



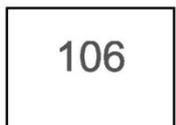
private Zuwegung



private Grundstücksfläche



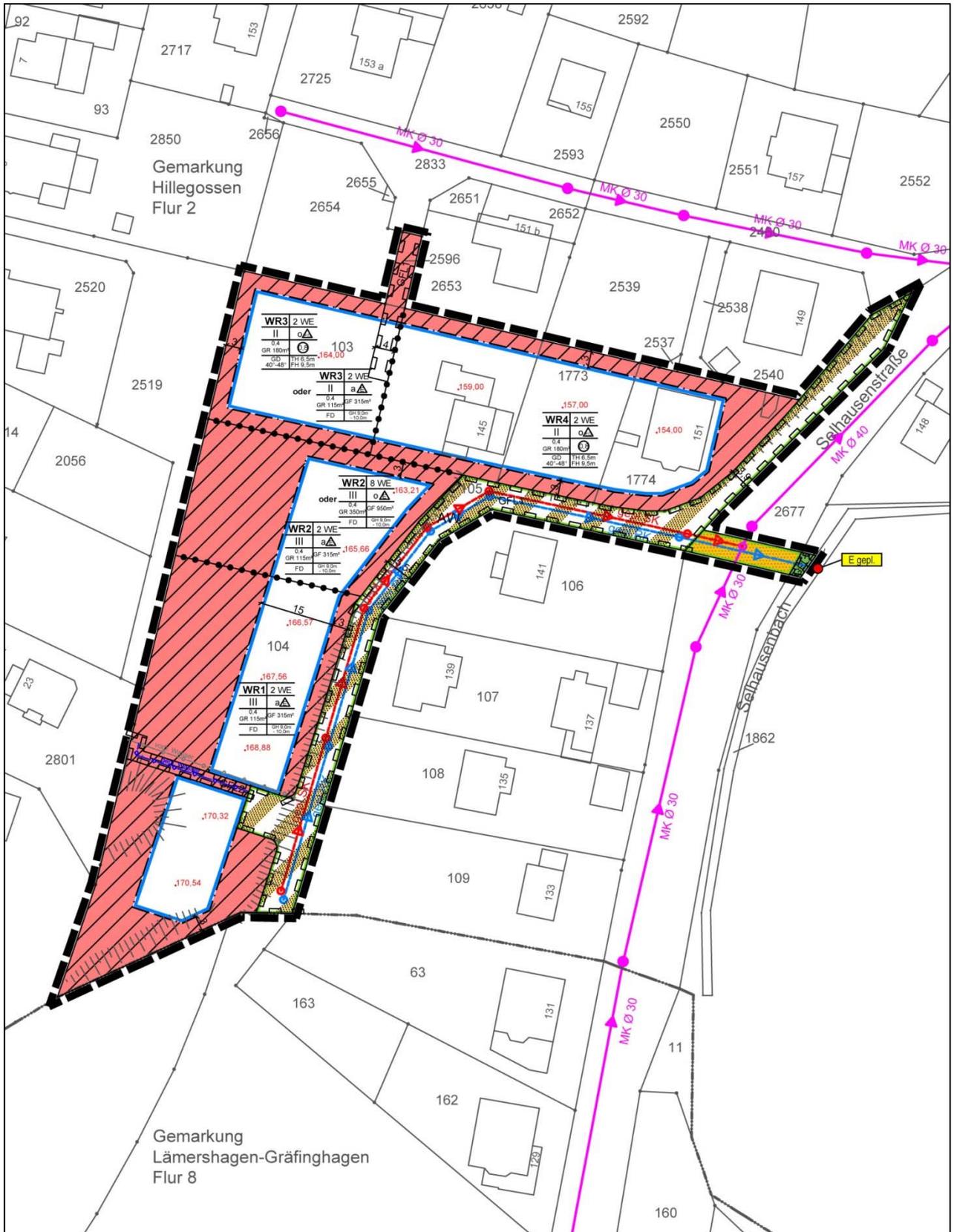
vorhandene Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

Stand: Entwurf, April / 2019



1. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“

Von der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24.01.2020 bis einschließlich 24.02.2020 folgende Stellungnahmen von Bürgern eingegangen:

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
A) Stellungnahmen von Einwendern angrenzend bzw. im direkten Umfeld des Plangebietes		
1	<p>Anwohner/in der Selhausenstraße nördlich des Plangebietes Schreiben vom 09.01.2020</p> <p>Die Einwendenden beantragen für die Erstellung der Einzelhäuser Typ Flachdach auf dem Flurstück 103 analog zu dem Flurstück 104 drei Vollgeschosse. In der Fassung vom Februar 2018 wäre hier eine Dreigeschossigkeit vorgesehen gewesen.</p> <p>Der topographische Verlauf ihres Grundstücks sei ähnlich dem des Flurstücks 104. Ein Vermessungsbüro sei bereits mit der Höhenaufnahme des Grundstücks beauftragt.</p> <p>Die Höhenangaben auf dem Flurstück 103 seien im Nutzungsplan nur Mittelwerte und spiegeln den tatsächlichen Geländeverlauf nicht wider.</p>	<p>Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes soll gegenüber dem heutigen planungsrechtlichen Bestand neben Gebäuden mit geneigten Dächern auch der Gebäudetyp des Stadthauses zugelassen werden können (WR 3). Aufgrund der räumlichen Nähe und Ausrichtung zum geplanten Ensemble ist das Gesamterscheinungsbild bzw. die Wirkung eines Gesamt-Ensembles in diesem Bereich noch gegeben.</p> <p>Da in diesem Bereich allerdings das Gelände ein weniger starkes Gefälle gegenüber dem südlichen Bereich aufweist - dies hat auch das Höhenmaß des Einwenders gezeigt - (rd. 1 m Gefälle auf 10 m), besteht hier nicht die Notwendigkeit den Eingangsbereich der Gebäude als Untergeschoss ähnlich eines Kellergeschosses teilweise in den Hang zu bauen. Daher sind in diesem Bereich lediglich zwei Vollgeschosse zulässig, sodass ein drittes Geschoss über dem zweiten Vollgeschoss zwingend als Nicht-Vollgeschoss gem. § 2 (5) auszuführen ist, sprich mit maximal 40 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses.</p> <p>Aufgrund der differenzierten Topografie im Plangebiet, welches sowohl ein West-Ost- als auch ein Süd-Nord-Gefälle aufweist, kann der festgesetzte untere Bezugspunkt zum Zwecke der niveaugleichen Erstellung der Gebäude-Bodenplatte mit der Planstraße bis maximal 0,50 m unterschritten werden. Mit dieser Festsetzung wird bei der späteren tatsächlichen Positionierung der Gebäude ein gewisser Spielraum eingeräumt, um auf die tatsächlichen Geländebeziehungen vor Ort reagieren zu können. Gleichzeitig soll die Spanne hier nicht zu weit gefasst werden, um den geplanten Ensemble-Charakter im Plangebiet durch zu große Höhenversprünge zwischen den einzelnen Gebäuden nicht zu gefährden.</p>

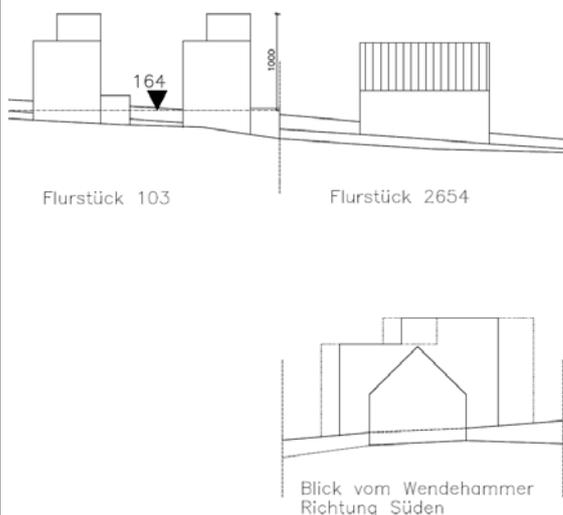
		<p>Um im Rahmen der Baugenehmigungsplanung einen weiteren Spielraum bei der Positionierung der Gebäude zu ermöglichen, können geringfügige Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei wird in der Ausnahmeregelung unmittelbar auf die Berücksichtigung des ausreichenden Nachbarschutzes hingewiesen, was sich auf eine im Plangebiet mögliche Unterschreitung der bauordnungsrechtlich geregelten Abstandsflächen bzw. auf eine mögliche Verschattung bezieht.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
2	<p>Anwohner/in der Selhausenstraße südöstlich des Plangebietes Schreiben vom 20.02.2020</p> <p>Die Einwendende spricht ihre Enttäuschung über die Nichtbeachtung ihrer Bedenken seitens des Bauamtes und der Bezirksvertretung Stieghorst aus.</p> <p><u>Zufahrt zum Grundstück</u> Für die Einwendende ist weiterhin nicht geklärt, ob die Standsicherheit beider Stützmauern gewährleistet ist. Ihre Zweifel dazu, habe sie bereits im Schreiben vom 11.07.2019 (siehe Anlage A2, Seite A2 - 4, Lfd. Nr. 1) erläutert. Im Januar musste die Einwendende für eine Kanalspülung eine Firma anfordern. Der Spülwagen musste rückwärts zu ihrem Grundstück fahren. Auf halber Strecke war dem Fahrer die Weiterfahrt zu schwierig. Die Einwendende geht davon aus, dass diese Zufahrt eine Belastung mit schweren Baufahrzeugen nicht aushält. Da ihr der Name des Investors nicht mitgeteilt wurde, trage sie allein das Risiko der Erreichbarkeit zu ihrem Grundstück, wenn Schäden an der Zufahrt auftreten.</p>	<p>Die geplante Erschließung des Plangebietes wurde in Abstimmung mit dem Amt für Verkehr der Stadt Bielefeld erarbeitet. Diesseits wurde bestätigt, dass die Befahrbarkeit der Zuwegung mit der vorhandenen Stützmauer grundsätzlich auch für Schwerlastverkehr möglich sei. Voraussetzung hierfür ist ein Ausbau der privaten Erschließung im unteren Straßenabschnitt (Bereich der Stützmauer) auf mind. 3,50 m Breite. Um die Umsetzung sicherzustellen wird ein entsprechender Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Bielefeld und dem Projektentwickler geschlossen. Zudem ist vor Beginn von Bau- und Erschließungsarbeiten eine Bestandsaufnahme der Stützwand an der Selhausenstraße als Beweissicherung durchzuführen, da die Verkehrsfläche oberhalb der Stützwand eine erhebliche Mehrbelastung durch Schwerlastverkehr während der Bauphase erfährt. Die Durchführung des Beweissicherungsverfahrens wird vom Amt für Verkehr der Stadt Bielefeld veranlasst. Die Kosten für die Beweissicherung sowie die Instandsetzung bei eventuellen Schäden hat der Projektentwickler zu tragen, was ebenfalls im Erschließungsvertrag festzuhalten ist. Sollte es zu einer Beschädigung der Stützmauer kommen, die eine Befahrbarkeit nicht weiter zulässt und eine Sanierung erfordert, so hat der Verursacher/ Projektentwickler geeignete Alternativen temporär für die Erschließung zu erbringen. Eine Möglichkeit kann die Erschließung über die nordwestlich gelegenen Flurstücke 2596 und 103 darstellen. Voraussetzung hierfür ist die Zustimmung der Grundstückseigentümer.</p>

<p><u>Geplantes Baugrundstück laut Bebauungsplanentwurf oberhalb des Grundstücks der Einwendenden</u></p> <p>In diesem Bereich kann der Investor entscheiden, ob er zwei Einzelhäuser oder ein Achtfamilienhaus bauen will. Für die Einwendende ist nicht ersichtlich, warum ausgerechnet hier ein so großes Bauwerk möglich ist. In einem großen Umfeld gibt es nur Ein- und Zweifamilienhäuser.</p> <p>Für die Einwendende wurden bisher nur die Wünsche der Investoren berücksichtigt. In keinem Punkt seien ihre Belange berücksichtigt worden.</p>	<p>Nach Ratsbeschluss vom 17.11.2016 bzw. 25.06.2016 sind bei investorenbezogenen Baulandentwicklungen grundsätzlich 25% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Dieser Beschluss unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung, die das Leitbild der sozialen Mischung beinhaltet. Der soziale Wohnungsbau wird dadurch gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt, statt ihn an einer Stelle konzentriert vorzusehen. Darüber hinaus werden alle Marktteilnehmer/ -innen gleichbehandelt, da jeder Bebauungsplan von der Beschlusslage betroffen ist. Zum vorliegenden Bebauungsplan hat der Stadtentwicklungsausschuss am 17.04.2018 den Grundsatzbeschluss nochmals bestätigt und beschlossen, dass die 25 %-Quote für öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau einzuhalten ist.</p> <p>Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde daher die Möglichkeit zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit aufgenommen, innerhalb dessen bis zu acht Wohnungen errichtet werden können, die den Kriterien des geförderten Wohnungsbaus entsprechen. Es wird dabei bewusst keine zwingende Vorgabe zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses festgesetzt, da es dem privaten Projektentwickler zu überlassen ist, ob der erforderliche Anteil an sozial geförderten Wohnraum im Geschosswohnungsbau oder in Form von Mieteinzelhäusern zur Verfügung gestellt wird. Im Einzelfall kann auch die Eigentumsförderung für selbstnutzende Antragsteller genutzt werden.</p> <p>Mit der Lage des möglichen Mehrfamilienhauses soll sich dieses möglichst in die vorhandene Siedlungsstruktur integrieren. Eine südlichere, exponiertere Lage zum Landschaftsraum hin hätte eine stärkere Beeinträchtigung des Ortsrandbildes zur Folge.</p> <p>Kritik und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Kritik zum möglichen Mehrfamilienhaus wird aus genannten Gründen zurückgewiesen, bezüglich der Bedenken zur geplanten Erschließung wird auf den Erschließungsvertrag verwiesen.</p>
---	---

3	<p>Anwohner/in der Selhausenstraße, nördlich des Plangebietes Schreiben vom 24.02.2020</p> <p>Der Einwendende bittet darum, ergänzend zu seiner Stellungnahme vom 22.07.2019 (siehe Anlage A2, Seite A2 - 5, Lfd. Nr. 2) noch folgende Anregungen zu berücksichtigen:</p> <p>Bei einer zukünftigen Bebauung seines Grundstücks, der Flurstücke 2654 und 2655, ist seines Erachtens eine ausreichende Belichtung nicht gegeben. Laut DIN 5034-1 muss am 17. Januar für einen Wohnraum mindestens eine Stunde Sonneneinstrahlung gegeben sein. Aufgrund der topographischen Verhältnisse wäre dies bei der geplanten Bebauung mit den Stadthäusern nicht gegeben. Bei einer Bebauung nach dem geltenden Bebauungsplan wäre eine ausreichende Sonneneinstrahlung erreichbar, da ein Satteldachhaus mit Nord-Süd-Ausrichtung im vorgesehenen Baufenster eine wesentlich geringere Verschattung verursachte. Bei der Planung der Stadthäuser auf dem Flurstück 103 sind seines Erachtens nach, seine nachbarlichen Belange nicht ausreichend gewürdigt. Deshalb sollte die Ausweitung der Bebauungsplanänderung auf das Flurstück 103 nicht erfolgen.</p> <p><u>Falls der Ausweitung der Bebauungsplanänderung auf das Flurstück 103 doch stattgegeben würde, habe der Einwendende noch folgende Anregungen bzw. sind ihm noch Unstimmigkeiten aufgefallen:</u></p> <p>Einer möglichen Bebauung mit den Einzelhäusern mit Flachdach auf dem Flurstück 103 wurde nur in die Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen, weil dadurch die Wirkung eines Gesamt-Ensembles gegeben wäre. Allerdings orientiert sich die Bebauung des Flurstücks 104 nach Osten, auf dem Flurstück 103 wäre auch eine Bebauung im westlichen Teil möglich. Diese mögliche Bebauung im westlichen Teil des Grundstücks erscheint mir in diesem Zusammenhang nicht schlüssig, da dadurch diese Ensemble-Wirkung nicht mehr gegeben wäre. Eine Verkleinerung des Baufensters, sprich einen größeren Grenzabstand zur Westgrenze, analog zu dem Flurstück 104, wäre nach Erachten des Einwendenden städtebaulich angemessen.</p>	<p>In einem bebauten Gebiet kann und muss damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es durch eine Bebauung zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt. Nach DIN 5034-1 gilt zur Tag- und Nachtgleiche eine Mindestbesonnungsdauer von vier Stunden und für die Wintermonate von einer Stunde als ausreichende Besonnung. Eine Wohnung gilt als „gut besonnt“, wenn Wohn- und Kinderzimmer am 21. Dezember zwei Stunden besonnt werden. Um die Verschattungswirkungen auf das nördlich angrenzende Grundstück zu prüfen wurde eine Verschattungsstudie erstellt und der Planbegründung zum Bebauungsplan beigelegt (Anlage C, Seite C 24, Kapitel 10.10 „Verschattung“). Der Verschattungssimulation ist zu entnehmen, dass diese Werte unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung erreicht werden. Eine nicht hinnehmbare Verschattung der Nachbargrundstücke kann somit nicht festgestellt werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Das nach Westen hin größere Baufenster auf dem Flurstück 103 ist durch das geringere West-Ost-Gefälle zu erklären. Auf dem Flurstück 104 liegt im Westen der Grundstücke ein so starkes Gefälle vor, dass eine Bebauung entweder sehr tief in den Hang gegraben werden müsste oder sehr viel höher als die restlichen Gebäude liegt. Diese starke Hanglage ist auf dem Flurstück 103 nicht gegeben und ermöglicht so ein größeres Baufenster. Außerdem soll im Sinne der Nachverdichtung eine höhere Ausnutzbarkeit ermöglicht werden. Gleiches gilt hier im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan auch bei der angehobenen Traufhöhe im Falle eines geneigten Daches.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
---	---	---

Im Bereich der Flurstücke 103, 1773 und 1774 sind die Höhenpunkte in Metern über Normalhöhennull (NHN) zur Berechnung der unteren Bezugspunkte für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ohne Nachkommastellen angegeben, beim Flurstück 104 sind sie dagegen mit zwei Nachkommastellen angegeben. Dies legt die Vermutung nahe, dass die Höhenpunkte bei den Flurstücken 103, 1773 und 1774 nur geschätzt und nicht vor Ort gemessen wurde. Wie sich dieser ungenaue Höhenpunkt gerade auf das nördliche Stadthaus auf dem Flurstück 103 auswirkt, kann man in beiliegender Zeichnung sehen. Wenn sich, wie im Gestaltungsplan vorgeschlagen, das Gebäude eher nach Osten orientiert, läge die Gesamthöhe des Gebäudes bei etwa 12 Meter. Diese Höhe überschreitet demnach die zulässige Gesamthöhe deutlich. Eine Korrektur des Höhenpunktes auf einen tatsächlich gemessenen Wert ist daher unumgänglich. Dabei ist die Lage des Baufensters zu berücksichtigen. Falls dem Vorschlag einer Verkleinerung des Baufensters nicht gefolgt werden würde, müssten mehrere Höhenpunkte maßgeblich sein, damit die zulässige Gesamthöhe, bezogen auf den natürlichen Bodenverlauf, nicht überschritten wird.

Anlage des Einwendenden



In der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes, Maß der baulichen Nutzung (6.2) ist von einer maximalen Gebäudegröße von 7 x 12 m die Rede. In den textlichen Festsetzungen ist nur eine GFZ von 115 m² festgelegt. Da die Gebäudebreite schon durch die Grundstücksbreite beschränkt ist, könnte sich auf dem Flurstück 103 eine Gebäudelänge von

Für Flurstück 104 wurden die Unteren Bezugspunkte aufgrund der starken Topografie so gewählt, dass die geplanten Baukörper, die mit ihren schmalen Grundrissen in den Hang gebaut werden, umsetzbar sind. Hierfür wurden bereits konkrete hochbauliche Entwürfe zugrunde gelegt. Da das Flurstück 103 geringere Höhenunterschiede als das Flurstück 104 aufweist, wurde hier zunächst aus den Höhenpunkten der DGM (Digitales Geländemodell) ein Mittelwert festgesetzt.

Um auf die tatsächlichen Geländebeziehungen vor Ort reagieren zu können, wurde in den textlichen Festsetzungen ein gewisser Spielraum bei der späteren tatsächlichen Positionierung der Gebäude eingeräumt. So kann der festgesetzte untere Bezugspunkt zum Zwecke der niveaugleichen Erstellung der Gebäude-Bodenplatte mit der Planstraße bis maximal 0,50 m unterschritten werden.

Um hier gegenüber dem Einwandergrundstück eine verlässliche Festsetzung gewährleisten zu können, wurden nun auch für diesen Bereich konkrete hochbauliche Entwürfe angefertigt. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass für ein Gebäude südlich angrenzend zum Einwandergrundstück die Gebäude-Bodenplatte auf 163,62 m ü. NHN zu errichten wäre. Dies entspricht dem vorgesehenen Spielraum.

Die vom Einwander beigefügte Zeichnung wird dem tatsächlichen Geländeverlauf in Bezug auf den festgesetzten Unteren Bezugspunkt nicht gerecht.

Um im Rahmen der Baugenehmigungsplanung einen weiteren Spielraum bei der Positionierung der Gebäude zu ermöglichen, können geringfügige Abweichungen vom unteren Bezugspunkt ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei wird in der Ausnahmeregelung unmittelbar auf die Berücksichtigung des ausreichenden Nachbarschutzes hingewiesen, was sich auf eine im Plangebiet mögliche Unterschreitung der bauordnungsrechtlich geregelten Abstandsflächen bzw. auf eine mögliche Verschattung bezieht.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Für die angesprochene Bauvariante der schmal geschnittenen Stadthäuser wird eine maximale Grundfläche von 115 m² festgesetzt. Diese orientiert sich an den konkreten Grundrissen des Vorhabens (7,00 m x 12,00 m) und berücksichtigt zudem die Möglichkeit zur Errichtung von im baulichen Zusammenhang stehenden

<p>über 16 m ergeben. Deshalb rege ich an, die maximale Gebäudegröße in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen bzw. die maximale Gebäudetiefe auf dem Flurstück 103 über ein kleineres Baufenster festzulegen.</p> <p>In den textlichen Festlegungen ist im Punkt 11.2 Abstandsflächen festgelegt, dass nur für die Gebiete WR 1 und WR 2 eine von der BauO NRW abweichende Tiefe der Abstandsfläche von 0,3 H gilt. Damit wäre für das Flurstück 103 festzuhalten, dass das oberste Geschoss nicht bündig mit der nördlichen Gebäudeaußenwand abschließen dürfte, um die erforderliche Abstandsflächentiefe von 0,4 H einzuhalten.</p> <p>Außerdem ist ihm aufgefallen, dass bei der Nutzungsschablone für den Typ Satteldachhaus die maximale Traufhöhe nicht mehr mit 4,5 Metern (siehe gültigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1994), sondern mit 6,5 Metern angegeben ist. Er vermutet hier einen Übertragungsfehler, da einerseits die Traufhöhe bei der Dachneigung von 40° - 48° nicht passt, andererseits wurde die Erhöhung der Traufhöhe auch nirgendwo begründet. Deshalb sollte die Nutzungsschablone auf die Werte aus dem gültigen Bebauungsplan korrigiert werden.</p> <p>Somit bittet der Einwendende darum, als einzig direkt von der Änderung des Bebauungsplanes an der Südseite seines Grundstücks Betroffener, die Planung noch einmal zu überdenken und seine Anregungen zu berücksichtigen.</p>	<p>überdachten Terrassen, Wintergärten u.ä., die in diesen Wert einbezogen werden müssen.</p> <p>Dass mit diesen Festsetzungen theoretisch auf dem Flurstück 103 eine Gebäudetiefe von bis zu 16 m möglich wäre, ist richtig. Dieses Gebäudemmaß ist jedoch nicht unüblich und findet sich so auch in der näheren Umgebung, wie beispielsweise an der Freudenburger Str. 13 mit 10 x 18 m oder an der Selhausenstraße 149 mit 12 x 15 m.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Wie die Abstandsflächen eingehalten werden - ob im Staffelgeschoss bündig zur nördlichen Außenwand oder nicht - ist dem Bauherren überlassen. Maßgeblich ist hier, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zum angrenzenden Grundstück einzuhalten sind.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die festgesetzte Traufhöhe ist kein Übertragungsfehler. Sie stellt, so wie auch die Firshöhe, einen Maximalwert dar, der eine höhere Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht, jedoch in Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung von 40° - 48° die Kubatur des Gebäudes in einer städtebaulich vertretbaren Größe halten soll. Durch die Beibehaltung der Dachneigung ist entweder wie mit den bisherigen Festsetzungen zu bauen (also z.B. mit einer Traufhöhe von 4,50 m) oder die Gebäude sind in Anlehnung an den südlich angrenzend geplanten Gebäudetyp ebenfalls mit einem schmalen Gebäudegrundriss von 7m zu errichten, wodurch eine hybride Form dieses Haustypus entsteht und ein städtebaulicher Kontext zwischen dem neu geplanten Gebäudeensemble und dem heutigen Bestand hergestellt wird.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
---	---

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die erneute Offenlage informiert, es wurden allerdings keine erneuten Stellungnahmen eingereicht.