

Stellungnahme zum Bebauungsplan

III/Br 40 -NA- -- Wohnbebauung an der Grafenheider Straße/Naggertstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch nach Überarbeitung der Planung in Folge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, gibt es meinerseits noch einige Bedenken bezüglich der vorgelegten Planung.

Wie den Planungszielen (Begründung 4.1) zu entnehmen ist, *„soll eine maßvolle Nachverdichtung des gewachsenen Siedlungsbereichs unterstützt und dringend benötigter Wohnraum in Bielefeld geschaffen werden. Die Planung soll sich dabei verträglich in das bebaute Umfeld einfügen.“*

In welcher Hinsicht soll dies zutreffen?

Aus dem städtebaulichen Konzept (4.2) entnehme ich *„Es sind größere Gebäudekörper geplant, die stark gegliedert sind und sich somit hinsichtlich ihrer Erscheinungsweise in den umgebenden Wohnbaubestand einfügen sollen.“* und *„zwei bis drei Geschosse und Flachdach“*, während nach Abschnitt 5.9 (Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbildes) Größe und Dachform bewusst anders gewählt sind, um *„um einerseits einen eigenen Quartierscharakter zu schaffen und andererseits eine effiziente Ausnutzung der Gebäudekörper zu gewährleisten“*.

Im Folgenden möchte ich daher einige Kritikpunkte vorbringen:

1. Die *„Wohnungsknappheit“* in Bielefeld kann nicht pauschal als Begründung genutzt werden, um unverhältnismäßige Neubauten in ein kleinteiliges Quartier einzubringen. Die genannte *„maßvolle Nachverdichtung“* muss auch planerisch deutlich werden – nur weil man etwas so nennt, wird es nicht dazu.
2. Eine straßenabgewandte Gliederung der Baukörper (und Baufelder) ist irrelevant für das Straßenbild - es zählt die straßenseitige Gebäudebreite und -höhe. Die Planung lässt eine Gebäudebreite an der Naggertstraße von bis zu 33,50 m zu – mehr als das Dreifach der üblichen Bebauung!

Siehe hierzu auch die beigefügte Skizze, in welcher ich schematisch dargestellt habe, wie die geplanten Baukörper (links) neben der üblichen Bebauung der Naggertstraße aussehen würde. Der rechte Baukörper zeigt dabei eine in diesem Quartier übliche Gebäudebreite, sowie die First- und Traufhöhe des vorliegenden Bebauungsplanes. An dieser Stelle erneut die Frage: In welcher Hinsicht fügt sich die geplante Bebauung verträglich ein?

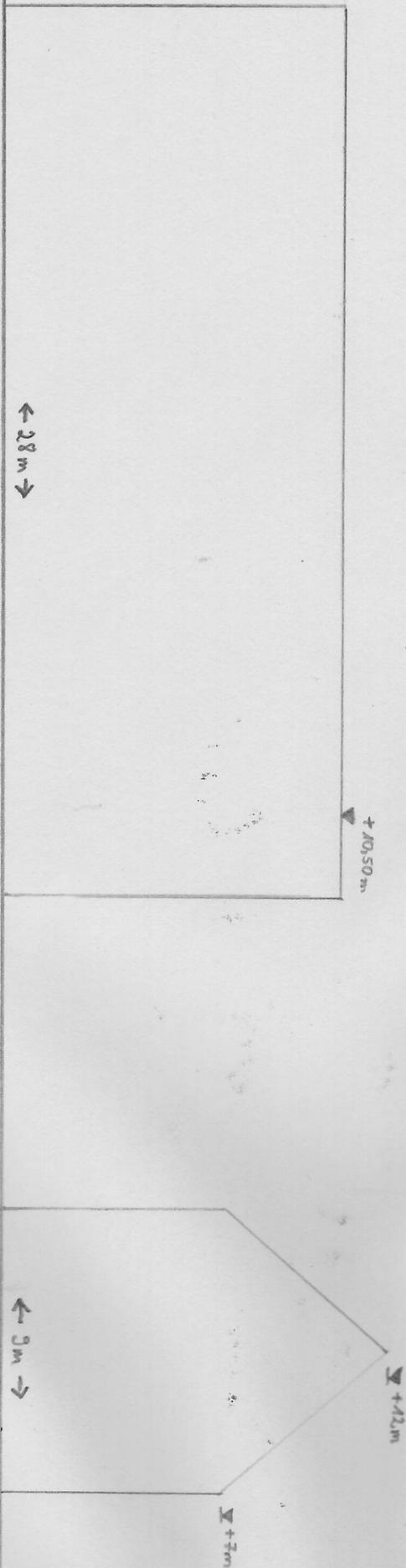
3. Die Einschränkung der Dachform auf Flachdächer zu begründen mit einer *„effizienteren Ausnutzung des Gebäudes“* (Zitat aus der frühzeitigen Beteiligung, *„Stellungnahme der Verwaltung“*) entbehrt jeder Grundlage. Oder soll hier etwa ein Vollgeschoss mit Flachdach mit einem Dachgeschoss verglichen werden? Die richtige Analogie wäre hier Staffelgeschoss und Dachgeschoss – diese haben jedoch schon per Definition die gleiche Grundfläche (drei Viertel des Vollgeschosses) - mit dem Unterschied, dass das Dachgeschoss auch unterhalb der Kopfhöhe nutzbare Flächen bietet und darüber noch einen Kriechboden! Bei genauerer Betrachtung entstehen dementsprechend sogar mehr nutzbare Flächen in einem geneigten Dach.

4. Wie ist der ausdrücklich geplante "eigenständige Quartierscharakter" mit dem angeblichen Wunsch zur Einfügung und "Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes" zu vereinbaren? Inwiefern sollen überhaupt vier Baukörper (selbst mit dieser Masse) ein Quartier bilden können?
5. Die zusätzliche Stichstraße ist nur erforderlich, weil die Baukörper so groß und sperrig geplant sind, dass sie nicht nebeneinander an die Naggertstraße passen. Bei gleicher Geschossfläche könnten auch vier schmale Baukörper in erster Reihe stehen – sodass eine große zusammenhängende Grünfläche zwischen Häusern und Gewerbehallen bleibt. Zur weiteren Aufteilung der Baumasse könnte dann ein zusätzlicher Baukörper an der Warthestraße eingefügt werden – unter Erhalt der Linde. Die Baukörper sollten dann den Vorgaben für WA1 entsprechen: Satteldächer mit 30-50° und zweigeschossig - ein weiteres (nicht-Vollgeschoss) befindet sich dann im Dach.
6. Zuletzt möchte ich ein letztes Mal auf die hier vermeintlich gelinderte Wohnungsnot eingehen. Dazu eine kleine Rechnerie: Die Baukörper haben nach Gestaltungsplan etwa 1600 m² Geschossfläche. Rechnen wir großzügig 50 cm für die Außenwände ab, sind wir noch bei 1430 m² Brutto-Innenfläche. Mit einem üblichen Reduktionsfaktor für Innenwände, etc. von 0,85 kommen wir auf 1215 m² Wohnfläche. Diese auf 14 Wohnungen aufgeteilt, ergibt eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 87 m². *Durchschnittlich!*
In diesem Zusammenhang ist auch die Anzahl der Wohnungen je Haus fragwürdig - 14 Wohnungen mit einem Eingang, aber auf drei Etagen? Selbst die großen Behelfssiedlungen der frühen Nachkriegszeit (als echte Wohnungsnot herrschte!) waren für 6 bis 8 Parteien je Eingang – je zwei auf einem Geschoss.

Ich möchte meine Kritik also noch einmal zusammenfassen: Unter dem Vorwand der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken sollen hier übermäßig massive Neubauten implantiert werden, die sich in keiner Hinsicht in das bestehende Quartier einfügen. "Maßvoll" und "verträglich" sind für die Planer offensichtlich nur inhaltsleere Floskeln. Es gibt ausreichend Beispiele die zeigen, dass es anders geht.

Mit freundlichen Grüßen

Ansichtsbreiten
Magerstrasse
(Maßstab 1:200)



geplante Baukörper
(MA2)

übliche Baukörper
(üblich MA1)

Streitbörger PartGmbH · Adenauerplatz 4 · 33602 Bielefeld

per E-Mail: bauberatung@bielefeld.de

Stadt Bielefeld
-Bauamt-
August-Bebel-Str. 92
33602 Bielefeld

Dr. Hermann Gördes

Rechtsanwalt

E-Mail: h.goerdes@streitboerger.de

Sekretariat: Frau Smerling
Tel.: +49 (0) 521 / 91414-19
Fax: +49 (0) 521 / 91414-885

Bitte unbedingt angeben:
00579/22/GÖ/ds

Neuaufstellung des Bebauungsplans III/Br40

Bielefeld, den 09.06.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

XXX, geschäftsansässig XXX Straße XX in XXX Bielefeld wird von uns ständig beraten und vertreten. XXX ist Eigentümer des gewerblich genutzten Areals unter der Adresse Grafenheider Straße 20.

XXX hat durch die KÖTTER Consulting Engineers GmbH & Co. KG in Rheine die schalltechnische Situation in Bezug auf die heranrückende Wohnbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze (Grafenheider Straße 22 und Warthestraße) untersuchen lassen. Es hat sich herausgestellt, dass in der Tagzeit Lärmwertüberschreitungen an den Immissionspunkten IO-14 und IO-13 (bereits abgerissen) auftreten, wenn diese grenznahe Bebauung als WA eingestuft wird. Die Stellungnahme des Büros KÖTTER Consulting Engineers GmbH & Co. KG (Projektleiter Frank Wenzel) vom 08.04.2022 nebst Lärmkataster und Schallpegelberechnung überreichen wir als **Anlage**.

Namens des Mandanten bitten wir darum, diese Ergebnisse und der Schallimmissionsprognose bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um künftige Konflikte zu vermeiden, gegen die sich der Mandant zum Schutz seiner legalen gewerblichen Nutzung des angrenzenden Grundstücks wehren

www.streitboerger.de

Bielefeld · Düsseldorf · Hamm · Lingen · Münster · Potsdam

müssten.

Mit freundlichen Grüßen

für

Dr. Hermann Gördes

nach Diktat kanzleiabwesend

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tim Bremke', written in a cursive style.

Dr. Tim Bremke

Rechtsanwalt

BIELEFELD

Adenauerplatz 4 · 33602 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 521 / 91414-0

Dr. Manfred Streitbürger (bis 2011)

Walter Maaß (bis 2020)
Notar a. D.

Dr. Hartmut Stange (bis 2015)

Dr. Hermann Gördes

Friederike Streitbürger LL.M. University of London (UK)
Fachanwältin für Arbeitsrecht
Fachanwältin für Familienrecht
Mediatorin (Univ.)

Dr. Norbert Westhoff

Dr. Peter Meyer
Notar (Amtssitz Bielefeld)
Fachanwalt für Erbrecht

Dr. Bertram Schacker LL.M. University
of Georgia, USA / Attorney at Law (New York)
Notar (Amtssitz Bielefeld)
Wirtschaftsmediator
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Dr. Jost H. Streitbürger M.C.L. Univ. of San Diego (USA)
Notar (Amtssitz Bielefeld)
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Dr. Matthias Rose
Notar (Amtssitz Bielefeld)
Fachanwalt für Medizinrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Patrick Maaß LL.M. University of London
Notar (Amtssitz Bielefeld)
Fachanwalt für gewerblichen Rechtsschutz

Ivonne Bartling LL.M. Westfälische Wilhelms-
Universität Münster
Notarin (Amtssitz Bielefeld)
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Dr. Yorck Tilman Streitbürger, Licenciado en Derecho,
Abogado (Madrid)
Fachanwalt für Insolvenzrecht
Wirtschaftsmediator

Dr. Götz Zerbe
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Axel Geese
Fachanwalt für Insolvenzrecht

Oliver Meinert
Notar (Amtssitz Bielefeld)
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Mediator (Univ.)

Dr. Claas Birkemeyer LL.M. Univ. Passau (Europarecht)
Notar (Amtssitz Bielefeld)
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Stephan Schmeken LL.M. Jagiellonen-Univ. Krakau
Notar (Amtssitz Bielefeld)

Dr. Birte Meister, Master en Droit - Université
de Lorraine, LL.M. Universität Bielefeld
Fachanwältin für Insolvenzrecht

Maren Gördes-Rubbenstroh
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Dr. Linus Meyer LL.M. University of Lancaster (UK)
Notar (Amtssitz Bielefeld)
Fachanwalt für internationales Wirtschaftsrecht
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Dr. Mady Meiners LL.M. London School of Economics (UK)
Notarin (Amtssitz Bielefeld)
Fachanwältin für gewerblichen Rechtsschutz

Dr. Tim Bremke
Notar (Amtssitz Bielefeld)
Fachanwalt für Vergaberecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Nora Loof
Fachanwältin für Urheber- und Medienrecht
Fachanwältin für Arbeitsrecht
Zertifizierte Datenschutzbeauftragte (TÜV)

Tim Thieme

DÜSSELDORF

Elisabethstraße 16 · 40217 Düsseldorf
Tel.: +49 (0) 211 / 95291-0

Dr. Götz Philipp
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Dr. Stefan Blume
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dr. Patrick J. Ugowski
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

HAMM • MÜNSTER

Heßlerstraße 40 · 59065 Hamm
Tel.: +49 (0) 2381 / 1608-0

Johann-Krane-Weg 10 · 48149 Münster
Tel.: +49 (0) 251 / 97008-200

Verspoel 10 · 48143 Münster
Tel.: +49 (0) 251 / 270766-0

Prof. Dr. Gerhard Speckmann

Dr. Martin Schlüter (bis 6/2017)
Notar a.D.

Dr. Rudolf Brocker
Notar (Amtssitz Hamm)
Fachanwalt für Familienrecht

Dr. Edith Barbasch
Fachanwältin für gewerblichen Rechtsschutz

Dr. Martin Lange
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

Dr. Tilman Coenen
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Dr. Christoph Reimann LL.M. oec. Int.
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

Dr. Till Veltmann
Notar (Amtssitz Hamm)
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dr. Peter Rösmann
Notar (Amtssitz Hamm)
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

Dr. Nils Rumpker LL.M.
Notar (Amtssitz Münster)
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

Dr. Florian Dallwig
Notar (Amtssitz Hamm)
Fachanwalt für Versicherungsrecht

Dr. Philip Seel LL.M.
Notar (Amtssitz Hamm)
zugleich Steuerberater

Klaus-Niels Knees

Prof. Dr. Christoph Görisch
Of Counsel

Dr. Barbara Berndt

Sonja Albrecht
Fachanwältin für Arbeitsrecht

Kathrin Henselmeyer

Deniz Kilic LL.M.
Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarktrecht

Dr. Caroline Bronnert-Härle LL.M.

Dr. Roman Lammers

Julian-Alexander Gerhold
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

Rafael Mattern

Oliver Strauch

Dr. Michael Seiters LL.M.
Fachanwalt für Medizinrecht
Fachanwalt für Steuerrecht
Mediator

Kai-Oliver Burmann

Dr. Christian Rüsing LL.M.

Caroline Rohling

Caroline Oenning

LINGEN

Kiesbergstraße 20 · 49809 Lingen
Tel.: +49 (0) 591 / 91515-80

Dr. Bernd H. Schulte
Vors. Richter am OVG NRW a. D.

Dr. Niklas Schulte
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

POTSDAM

Birkenstraße 10 · 14469 Potsdam
Tel.: +49 (0) 331 / 27561-0

Dr. Thorsten Purps
Fachanwalt für Erbrecht

Martin Vogel
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Marcus Flinder
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Mediator

Dr. Jochen Lindbach
Wirtschaftsmediator
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Familienrecht

Mathias Matusch
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Medizinrecht

Andreas Jurisch
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

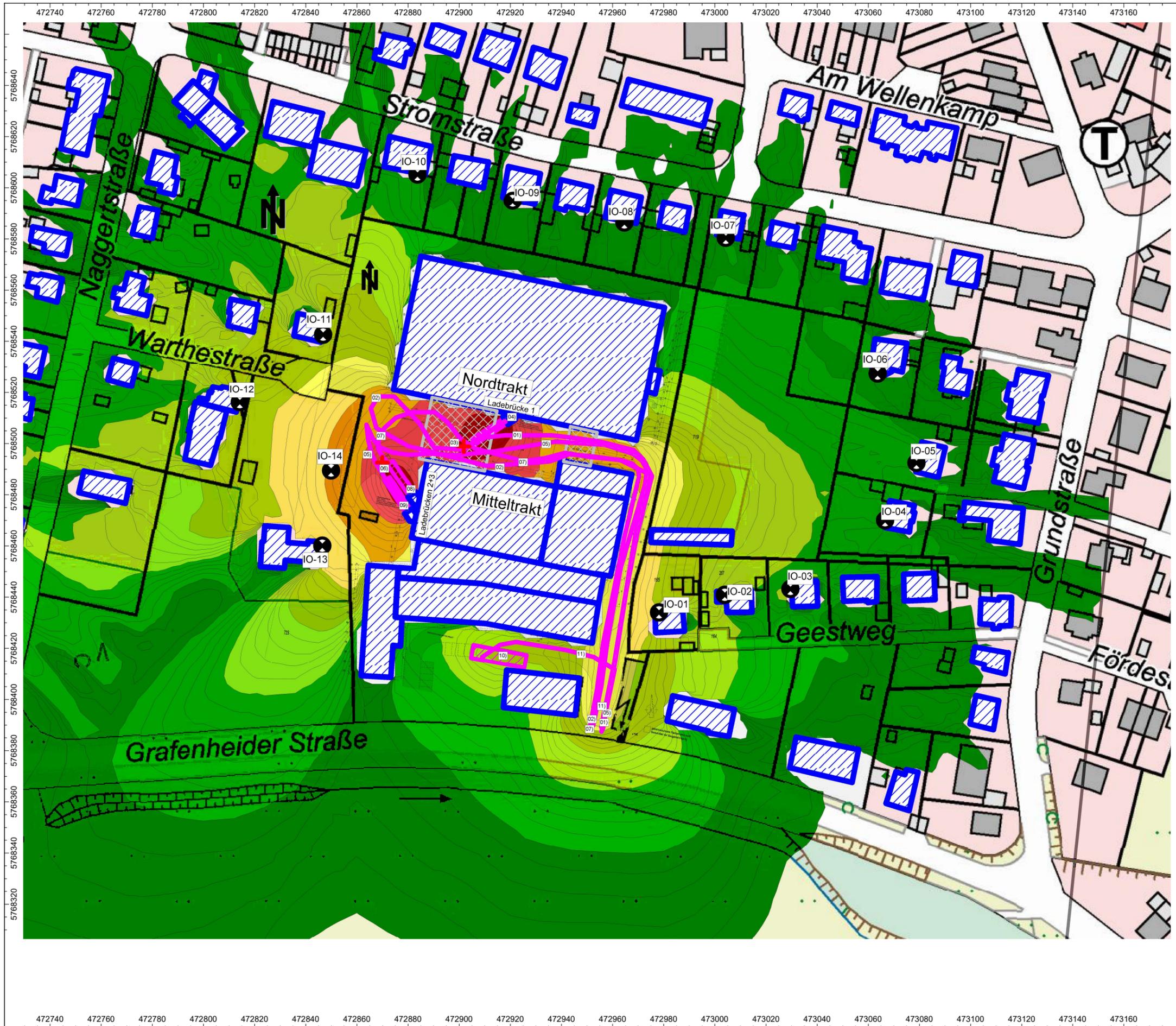
Andreas Lietzke
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

Anja Weber
Fachanwältin für Versicherungsrecht

Jeannine Lorenz
Fachanwältin für Transport- und Speditionsrecht

Jennifer Röhring
Fachanwältin für Familienrecht
Fachanwältin für Versicherungsrecht

Theresa Kunke

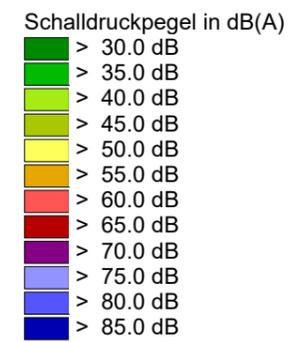


Projekt-Nr.: R-8-2022-0108

Lärmkataster Habig und Krips GmbH

Digitalisierter Übersichtslageplan /
Berechnete Lärmkarte im Tageszeitraum
mit der Darstellung
der Betriebsgebäude,
der Emissionsquellen und der
Immissionsorte (IO) in der Nachbarschaft

- IO-01; Geestweg 12
- IO-02; Geestweg 10
- IO-03; Geestweg 8
- IO-04; Grundstraße 11 a
- IO-05; Grundstraße 15
- IO-06; Stromstraße 28 a
- IO-07; Stromstraße 22
- IO-08; Stromstraße 18
- IO-09; Stromstraße 14
- IO-10; Stromstraße 10
- IO-11; Warthestraße 7
- IO-12; Warthestraße 4
- IO-13; Grafenheider Straße 22
- IO-14; Immissionspunkt ohne Bebauung

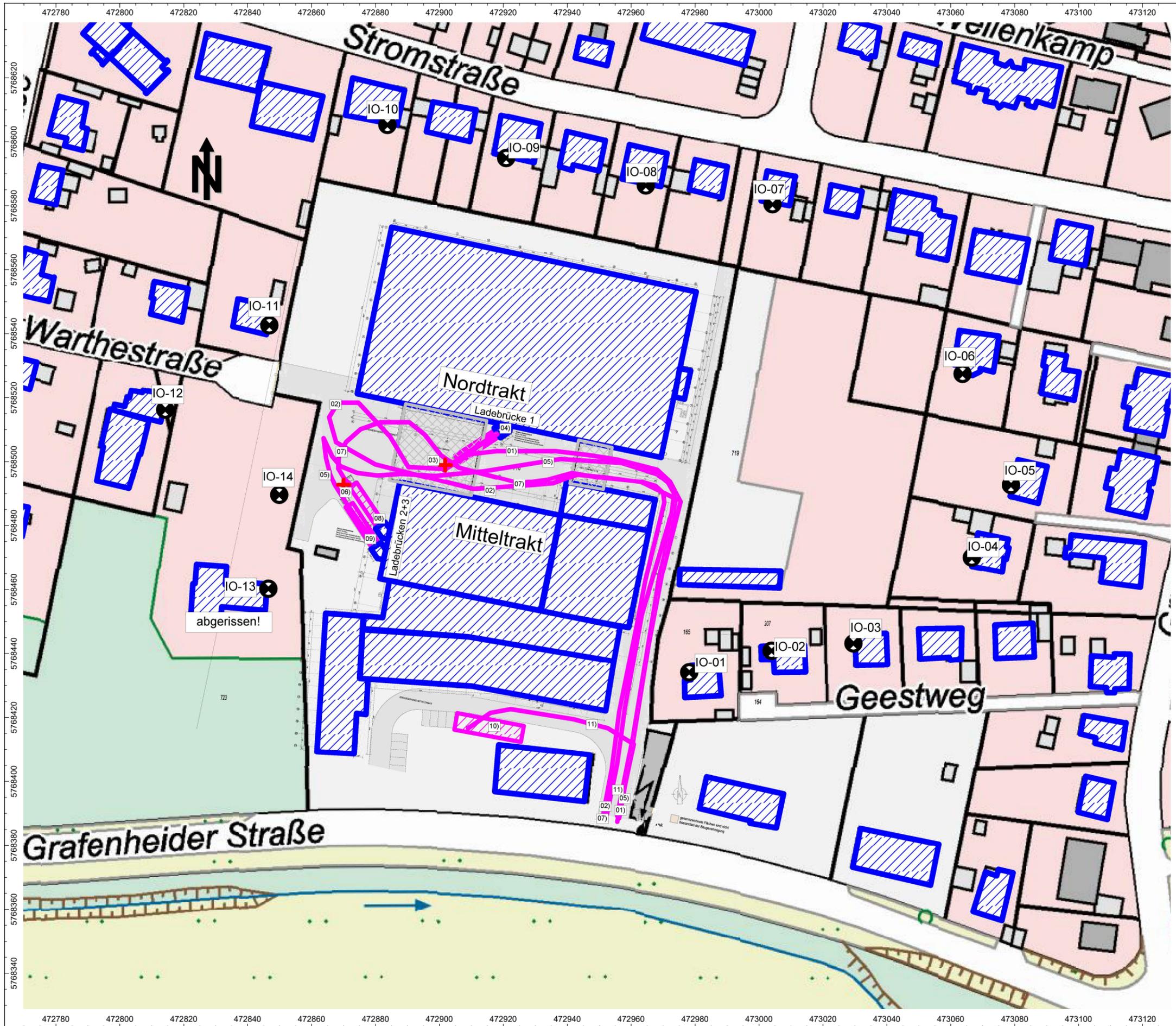


Berechnungshöhe: 5 m ü. G.

- + Punktquelle
- Linienquelle
- ▭ Flächenquelle
- ▭ Haus
- ⊗ 3D-Reflektor
- Immissionspunkt
- Rechengebiet

Stand: 06.04.2022
Maßstab: 1 : 1500

Auftraggeber:
Habig und Krips GmbH
Grafenheider Straße 79
33729 Bielefeld



Projekt-Nr.: R-8-2022-0108
Lärmkataster Habig und Krips GmbH
Digitalisierter Übersichtslageplan
mit der Darstellung
der Betriebsgebäude,
der Emissionsquellen und der
Immissionsorte (IO) in der Nachbarschaft

- IO-01; Geestweg 12
- IO-02; Geestweg 10
- IO-03; Geestweg 8
- IO-04; Grundstraße 11 a
- IO-05; Grundstraße 15
- IO-06; Stromstraße 28 a
- IO-07; Stromstraße 22
- IO-08; Stromstraße 18
- IO-09; Stromstraße 14
- IO-10; Stromstraße 10
- IO-11; Warthestraße 7
- IO-12; Warthestraße 4
- IO-13; Grafenheider Straße 22 (abgerissen)
- IO-14; Immissionspunkt ohne Bebauung

	Punktquelle
	Linienquelle
	Flächenquelle
	Haus
	3D-Reflektor
	Immissionspunkt
	Rechengebiet

Stand: 05.04.2022

Maßstab: 1 : 1200

Auftraggeber:
Habig und Krips GmbH
Grafenheider Straße 79
33729 Bielefeld

Von: Frank Wenzel [mailto:F.Wenzel@koetter-consulting.com]
Gesendet: Freitag, 8. April 2022 10:52
An: Bernd Habig; Horst Rössner
Betreff: Vorabergebnisse
[Frank Wenzel, 08.04.2022 10:51]

Unsere Projekt-Nr. / our project no.: **R-8-2022-0108** Projektleiter / project-leader: **Frank Wenzel**

Guten Tag die Herren,

vorab erhalten Sie in der Anlage die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose.

In der Anlage A ist der digitalisierte Übersichtslageplan mit den geplanten Emissionsquellen wie z. B. Fahrspuren und Verladetätigkeiten (10x Lkw Verladetätigkeiten tags) sowie die Gebäude und Immissionsorte in der Nachbarschaft dargestellt.

In Anlage B sind die berechneten Immissionspegel an den Immissionsorten in der Nachbarschaft dokumentiert.

Des Weiteren erhalten Sie in Anlage B die berechnete Lärmkarte.

Beim Ortstermin am 04.04.2022 mit Herrn Habig wurde festgestellt, dass der IO-13 (Grafenheider Straße 22) bereits abgerissen ist.

Wie mit Herrn Habig am Ortstermin besprochen, haben wir informativ einen Immissionspunkt (IO-14) nördlich des abgerissenen IO-13 platziert (siehe Übersichtsplan in Anlage A und Lärmkarte in Anlage B).

Falls im Bereich dieser Fläche zukünftig Wohnbebauung geplant wird, sind Richtwertüberschreitungen bei einer Gebietseinstufung wie Allgemeines Wohngebiet sehr wahrscheinlich.

An allen weiteren untersuchten Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 5 dB(A) unterschritten.

Auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse könnten wir das Schallgutachten erstellen.

Vorab sollten wir nochmal telefonieren.

Bei Rückfragen sind wir gerne für Sie da!

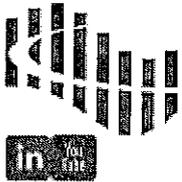
Mit freundlichen Grüßen

i. V. Frank Wenzel
Immissionsschutz und Erschütterungen

Anlage:

Anlage A:

Anlage B:



KÖTTER Consulting Engineers GmbH & Co.

KÖTTER KG
CONSULTING ENGINEERS

T: +49 5971 9710 17 | F: +49 5971 9710 55 | M:
+49 173 2369325

F.Wenzel@koetter-consulting.com -

<https://www.koetter-consulting.com>

Bonifatiusstraße 400 - 48432 Rheine

Managing Directors: Dr.-Ing. Johann Lenz -

Dipl.-Kfn. Oliver Siebel

Amtsgericht Steinfurt HRA 4948

As you are aware, messages sent by e-mail can be manipulated by third parties. For this reason our e-mail messages are generally not legally binding. This electronic message (including any attachments) contains confidential information and may be privileged or otherwise protected from disclosure. The information is intended to be for the use of the intended addressee only. Please be aware that any disclosure, copy, distribution or use of the contents of this message is prohibited. If you have received this e-mail in error please notify us immediately by reply e-mail and delete this message and any attachments from your system. Thank you for your cooperation.

Wie Sie wissen, koennen ueber das Internet versandte E-Mails unter fremdem Namen erstellt oder der Inhalt veraendert werden. Aus diesem Grund sind unsere als E-Mail verschickten Nachrichten grundsatzlich keine rechtsverbindlichen Erklaerungen. Der Inhalt dieser E-Mail samt Anlagen ist vertraulich und u. U. rechtlich geschuetzt. Der Inhalt ist ausschliesslich an einen bestimmten Empfaenger gerichtet. Eine Weitergabe, die Herstellung von Kopien oder der sonstige Gebrauch durch Nichtadressaten ist nicht erlaubt. Wir bitten daher jeden anderen Empfaenger, der diese E-Mail versehentlich erhaelt, uns umgehend zu informieren und die Nachricht zu loeschen.

Please consider the environment - do you really need to print this email?

Projektnr. : R-8-2022-0108

Lärmkataster Habig + Krips



Tageszeitraum

Stand: 05.04.2022

Emissionsquellen

01) 6x Lkw-Hinfahrt zu Ladebrücke 1; (Nordtrakt)

02) 6x LKW-Rückfahrt von Ladebrücke 1 zur Ausfahrt

03) 6x Lkw Betriebsgeräusche mit rangieren bei Ladebrücke 1

04) 6x Lkw-Verladung a 32 Materialeinheiten bei Ladebrücke 1

05) 4x LKW-Fahrspur zu den Ladebrücken 2 und 3

06) 4x Lkw Betriebsgeräusche mit rangieren bei Ladebrücken 2+3

07) 4x LKW-Fahrspur, Rückfahrt von Ladebrücke 2 und 3 zur Ausfahrt

08) 2x Lkw-Verladung a 32 Materialeinheiten bei Ladebrücke 2

09) 2x Lkw-Verladung a 32 Materialeinheiten bei Ladebrücke 3

10) Pkw-Parkplatz

11) Hin- und Rückfahrspur zum Pkw-Parkplatz (20 Bewegungen)