

Anlage:

B

Auswertung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

- B-Plan-Vorentwurf, Plankonzeption
- Auswertung der Beteiligungsverfahren

Auswertung der Beteiligungsverfahren

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Februar 2007 – bestehend aus einer Auslegung des Vorentwurfes vom 05.02.2007. – 23.02.2007 und dem Unterrichts- und Erörterungstermin am 15.02.2007.

Hierbei wurden zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung folgende, nach städtebaulichen Themenbereichen geordnete und in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgelistete Äußerungen vorgebracht:

Folgende Themenkreise wurden angesprochen:

Themenkreis	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
Art und Maß der Nutzung	<p>Es wird angeregt, statt der geplanten Nachverdichtung der Wohnbebauung im Plangebiet ein Einkaufszentrum zu ermöglichen. Die Notwendigkeit weiterer Wohnbaugrundstücke in dieser Lage wird angezweifelt, da im Umfeld – so z.B. im Plangebiet „Breipohlshof“ - noch viele Bauplätze verfügbar sind.</p> <p>Zusätzlich wird angeregt die Größe der einzelnen Baugrundstücke und die Belegung über eine Quotenregelung bauleitplanerisch zu steuern, da derzeit schon viele ausländische Mitbürger im Plangebiet leben.</p>	<p>Ein Einkaufszentrum ist nach dem in der Stadt als Entwurf vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept planerisch nicht beabsichtigt.</p> <p>Nach Recherchen des Investors ist ein Bedarf für weitere Wohnbaugrundstücke in dieser Lage vorhanden. Deshalb ist es städtebaulich sinnvoll, eine von Wohnnutzungen umgebene Brachfläche im Sinne einer Innenentwicklung und Nachverdichtung als Wohnbauland zu entwickeln. Abweichend von der Plankonzeption zum Vorentwurf wird nunmehr eine geringere Nachverdichtung angestrebt und durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Demnach entstehen Grundstücksgrößen von mindestens 500m² mit der Zulässigkeit für max. zwei Wohneinheiten je Wohnhaus. Die Vergabe der einzelnen Wohnbaugrundstücke an bestimmte Personenkreise ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu steuern.</p> <p><i>Mit Ausnahme der vorgenannten Festsetzungen zu den einzelnen Wohnbaugrundstücken werden die Anregungen nicht berücksichtigt.</i></p>

Erschließung des Wohngebietes	<p>Es wird angeregt, dass zumindest eine temporäre Zufahrt während der Bauphase über den Südring ermöglicht wird. Die Straße „Am Rohrwerk“ sei eine nicht ausgebaute Straße, die derzeit schon keinen Begegnungsverkehr von LKW's ermögliche.</p> <p>Alternativ könne eine Erschließung über die „Windelsbleicher Straße“ (zwischen den Häusern Nr. 132 - 140) oder über die Straße „Am Rohrwerk“ über eine heute mit Garagen bebaute Fläche erfolgen</p> <p>Ein Bürgersteig sei nicht vorhanden. Das bedeute, dass das Gefährdungspotential für Schulkinder, die den Straßenverlauf „Am Rohrwerk“/ „Bochumer Straße“ als Schulweg nutzen, deutlich zunehmen werde.</p> <p>Zusätzlich sei der Einmündungsbereich „Windelsbleicher Straße“/ „Am Rohrwerk“ schon derzeit zu bestimmten Tageszeiten überlastet. Diese Situation würde sich durch die Verdichtung der Wohnbebauung und sonstige Entwicklungen (z.B. Autobahnanschluss Buschkampstraße) verschärfen. Deshalb solle diese Kreuzung zumindest mit einer Ampelanlage ausgestattet werden.</p> <p>.</p>	<p>Die Anregungen wurden geprüft. Der Straßenbaulastträger des Südringes (StraßenNRW) gestattet aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs keine weitere Zufahrt vom Südring. Das zuständige Fachamt der Stadt Bielefeld hat unter Beachtung aller Rahmenbedingungen aufgrund der vorliegenden Planung die Bedingungen für den Verkehrsfluss im Plangebiet und bezogen auf den Anschluss in das umgebende Straßennetz geprüft. Im Ergebnis sind die vorhandenen Straßen geeignet, die zusätzlich zu erwartenden Verkehrere problemlos aufzunehmen.</p> <p>Auch die alternativen Anregungen zur Erschließung wurden geprüft. Sie sind nicht umsetzbar, da die dafür erforderlichen Grundstücke nicht verfügbar sind.</p> <p>Für die Straße „Am Rohrwerk“ ist kein Ausbau vorgesehen. Deshalb soll geprüft werden, ob während der Bauphase die Abmarkung einer Teilfläche als Fußweg möglich ist. Das Erschließungskonzept wurde insoweit modifiziert, dass auf die nördliche Zufahrt des Wohngebietes von der Bochumer Straße aus verzichtet werden soll. Hier wird lediglich noch eine Fuß- und Radweganbindung geschaffen. Somit sind nur noch Teile der Anwohner der Bochumer Straße von dem zusätzlichen durch das neue Wohngebiet verursachten Verkehr betroffen. Es ist beabsichtigt, das Teilstück der Bochumer Straße von der Einmündung der Straße am Rohrwerk bis zur Einfahrt in das neue Wohngebiet auszubauen und somit den Verkehrsbedürfnissen anzupassen.</p> <p>Insgesamt werden die Auswirkungen der neuen Wohnbebauung auf die betroffenen Straßen als vertretbar angesehen.</p> <p>Das Aufstellen einer Ampelanlage ist nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens.</p>

		<i>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</i>
Ruhender Verkehr	Es wird nachgefragt, wo die derzeit im Straßenraum parkenden Anlieger zukünftig parken sollen, wenn der Randstreifen der „Bochumer Straße“ im Rahmen des Ausbaus der Straße entfällt.	Nach Untersuchungen des zuständigen Fachamtes ist der ruhende Verkehr grundsätzlich auf den Wohnbaugrundstücken selbst unterzubringen. Die Straßen weisen jedoch eine so große Breite auf, dass ruhender Verkehr innerhalb des Straßenraumes verträglich unterzubringen ist. <i>Die Anregung wird nicht berücksichtigt .</i>
Wegerecht	Es wird nachgefragt, ob das Wegerecht für die Eigentümer der Liegenschaft „Bochumer Straße“, Hausnummer. 7 zur Bochumer Straße durch die Neuplanung beeinträchtigt wird.	Das Wegerecht bleibt erhalten. Es ist in den Nutzungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Anwohners des betreffenden Gebäudes übernommen. <i>Die Anregung wird berücksichtigt.</i>
Gewohnheitsrecht	Es wird nachgefragt, ob das Gewohnheitsrecht der Zufahrt zu den Garagen über das Flurstück 582 zukünftig erhalten bleibt.	Gewohnheitsrechte sind privatrechtlich zu regeln. Sie sind nicht Inhalt der Bauleitplanung.
Kosten der Erschließung	Die Anlieger möchten wissen, von wem die Kosten für die im Plangebiet auszubauenden Erschließungsanlagen übernommen werden.	Die im Zusammenhang mit der Realisierung der geplanten Erschließungsanlagen entstehenden Kosten werden gemäß § 124 BauGB einem privaten Investor übertra-

		gen. Den Anliegern entstehen durch die im Plangebiet geplanten Erschließungsanlagen keine Kosten.
Immissionsschutz	<p>Es wird angeregt, die Lärmschutzmaßnahmen in Richtung Westen bis zum Obi-Gelände zu verlängern, und dadurch auch die Bestandsimmobilien beidseitig der Bochumer Straße zu schützen. Insgesamt wird befürchtet, dass es durch die geplanten Lärmschutzmaßnahmen nur zu einer Verlagerung der auf das Gebiet einwirkenden Immissionen kommt.</p> <p>Gleiches gelte für die Luftschadstoffe. Auch bezogen auf diesen Aspekt wird eine Umverteilung und insgesamt höhere Belastung für die Anwohner erwartet.</p>	<p>Nach dem vorliegenden Schalltechnischen Gutachten werden die Schutzansprüche der geplanten neuen Wohnnutzungen eingehalten. Eine Verlängerung des Lärmschutzwalles in Richtung Westen ist nicht möglich, da die dafür erforderlichen Flächen nicht verfügbar sind. Für die Bestandsgebäude greift hier der Bestandsschutz. Durch die geplante Bebauung und insbesondere durch die aktive Lärmschutzmaßnahme wird es – durch die lärmabschirmende Wirkung - insgesamt für Teile der Bebauung an der Bochumer Straße zu einer Verbesserung der Immissionssituation kommen.</p> <p>Bezogen auf die Luftschadstoffe bleibt nach den Ergebnissen des für das Plangebiet erarbeiteten lufthygienischen Gutachtens ein insgesamt verträgliches Niveau gemäß 22. BImSchV erhalten.</p> <p><i>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</i></p>
Altlasten	<p>Es wird angeregt, im Rahmen der Altlastenuntersuchung auch den Bereich zwischen dem ehemaligen Parkplatz und der derzeit vorhandenen Zufahrt zum Wohngebiet auf mögliche Schadstoffe zu untersuchen.</p>	<p>Die entsprechende Fläche wurde gutachterlich untersucht. Gefahren für gesundes Wohnen bestehen nicht.</p> <p><i>Die Anregung wurde berücksichtigt.</i></p>

Niederschlagswasser	Der vorhandene Regenwasserkanal ist hydraulisch überlastet. Deshalb wird nachgefragt, wie die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen kann, wenn eine Rückhaltung im Plangebiet nicht möglich ist.	Nach den Ergebnissen des vorliegenden Gutachtens zur Versickerungsfähigkeit der Böden ist eine flächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken möglich. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll über innerhalb des Straßenkörpers ausgebildeter Rigolen einer Versickerung zugeführt werden.
Freizeit und Erholung	Es wird angemerkt, dass erst durch die zusätzlich angestrebte Wohnbebauung ein Bedarf an Spielflächen entsteht.	Aktuell besteht im Plangebiet selbst und im engeren Umfeld kein Spielplatz, sodass schon derzeit ein Bedarf vorhanden ist. Diesem soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch die Festsetzung einer Spielplatzfläche Rechnung getragen werden. <i>Die Anregung wurde bei der Planung berücksichtigt.</i>
Naturschutz und Landschaftspflege	Es wird bezweifelt, dass die in Anspruchnahme eines geschützten Biotops unvermeidbar sei, wenn im Umfeld genügend Alternativen für die Entwicklung von Wohnbauland verfügbar sind.	Nach der aktuellen Fassung des Landschaftsschutzgesetzes handelt es sich bei der in Rede stehenden Fläche nicht mehr um ein gesetzlich geschütztes Biotop. Einer Entwicklung zu Wohnbauland stehen entsprechend Naturschutzbelange nicht entgegen. <i>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</i>
Kindergarten	Es wird nachgefragt, ob für die Kinder der im Plangebiet zu erwartenden neuen Einwohner ausreichend Kindergartenplätze verfügbar	Vom zuständigen Fachamt wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kein Bedarf angemeldet.

FNP-Änderung	Es wird angeregt, dass für eine Fläche (Flurstück 167, Flur 2), die im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes im wirksamen FNP als Wohnbaufläche zurückgenommen wurde, auch in Zukunft eine Darstellung als Wohnbaufläche erfolgen soll.	Die Fläche liegt im Wasserschutzgebiet. Nach dem Ratsbeschluss von 1989 entspricht es nicht den Entwicklungszielen der Stadt in Wasserschutzgebieten Wohngebiete zu entwickeln. <i>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</i>

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Januar / Februar 2007.

Hierbei wurden zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung folgende Stellungnahmen abgegeben:

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Polizeipräsidium Bielefeld Kurt-Schuhmacher-Str. 46 33615 Bielefeld 27.02.2007</p>	<p>Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanres bestehen seitens des zuständigen Verkehrskommissariates 11 grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Es wird jedoch angemerkt, dass an dem inneren Erschließungsring keine Stellplätze vorgesehen sind. Erfahrungsgemäß reichen die auf den Baugrundstücken vorgesehenen Stellplätze nicht aus.</p> <p>Zusätzlich wird angeregt, Festsetzungen aufzunehmen, die die gärtnerische Anlage, Gestaltung und dauerhafte Unterhaltung der Vorgärten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dergestalt regeln, dass eine zu „dichte, unübersichtliche Bepflanzung im Vorgartenbereich ausgeschlossen ist. Einfriedungen sollten nur zulässig sein, wenn dadurch die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird. Für die an einen öffentlichen Verkehrsraum angrenzenden Flächen des Kinderspielplatzes sollte sichergestellt werden, dass hier Zäune oder Hecken eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.</p>	<p>Nach Maßgabe des zuständigen Fachamtes sind aufgrund der vorhandenen und zusätzlich zu erwartenden Verkehre keine gesondert festgesetzten Stellplatzflächen im öffentlichen Straßenraum erforderlich.</p> <p>Der Text zum Bebauungsplan wird um die für die Verkehrssicherheit erforderlichen Festsetzungen ergänzt. Ebenso wird in den Text aufgenommen, dass die Eingrünung des Spielplatzes entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig ist.</p> <p><i>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</i></p>
<p>WEGE mbH Goldstraße 16-18 33602 Bielefeld 14.02.2007</p>	<p>Es wird hinterfragt, weshalb die bebauten Flächen westlich der Bochumer Straße nicht in das Plangebiet einbezogen wurden, obwohl der gesamte Bereich zwischen dem westlich angrenzenden Sondergebiet und der Bochumer Straße im Rahmen der 129. FNP-Änderung als Wohnbaufläche dargestellt werden soll.</p>	<p>Für die Einbeziehung der bebauten Flächen westlich der Bochumer Straße besteht kein Planerfordernis.</p> <p>Das verträgliche Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich wird seit vielen Jahren Realität. Immissionsschutz-</p>

	<p>Weiter wird angemerkt, dass durch das geplante Nebeneinander von bestehenden Unternehmen und zusätzlicher Wohnbebauung, für die bestehenden Betriebe keine Einschränkungen entstehen dürfen.</p>	<p>rechtlich wurde es schon bei der Aufstellung des westlich angrenzenden VEP „Obi“ (I/B/VE/1) nachgewiesen. Auch die Ergebnisse des für dieses laufende Verfahren vorliegenden Immissionschutzgutachtens dokumentieren, dass die Schutzansprüche der vorhandenen und zusätzlich geplanten Nutzungen gewahrt bleiben.</p> <p><i>Der Anregung zur Erweiterung des Plangebietes wird nicht gefolgt. Einschränkungen für die bestehenden Betriebe sind nicht zu erwarten, die Anregung wurde im Verfahren schon berücksichtigt.</i></p>
<p>moBiel GmbH Postfach 219046 33697 Bielefeld 31.01.2007</p>	<p>Es wird angeregt, dass zur besseren ÖPNV-Erschließung des Plangebietes eine Fußwegeverbindung zwischen dem östlichen Verlauf der Planstraße und der Windelsbleicher Straße – und damit zur Bushaltestelle - geschaffen wird.</p>	<p>Die Anregung wurde geprüft. Die Umsetzung scheitert an nicht vorhandenen Grundstücksflächen.</p> <p><i>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</i></p>
<p>Westfälisches Museum für Archäologie Kurze Straße 36 33613 Bielefeld 08.02.2007</p>	<p>Es werden keine Anregungen vorgebracht. Die Stellungnahme enthält den üblichen Hinweis, dass, sollten bei Erdarbeiten Bodenverfärbungen usw. entdeckt werden, der Einsender zu benachrichtigen sei.</p>	<p>Der Hinweis wird unter den Text zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><i>Die Anregung wird berücksichtigt.</i></p>
<p>Deutsche Telekom AG Philip-Reis-Platz 1 33602 Bielefeld 06.02.2007</p>	<p>Anregungen werden nicht vorgebracht. Es werden Hinweise zur späteren Erschließung des Baugebietes gegeben.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet.</i></p>

<p>Straßen.NRW. Postfach 100207 33502 Bielefeld 25.01.2007</p>	<p>Es werden konkrete Umsetzungsdetails benannt, die bei der Umsetzung des Lärmschutzwalles zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung beachtet.</p> <p><i>Die Anregung wird berücksichtigt.</i></p>
<p>Stadtwerke Bielefeld GmbH Postfach 102692 33526 Bielefeld 20.02.2007</p>	<p>Es wird angeregt, auf einer südlichen Teilfläche zwischen dem befahrbaren Wohnweg und der östlichen Plangebietsgrenze ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen. Dieses ist für die Verlegung von ELT-Versorgungsleitungen erforderlich.</p>	<p>Auf der entsprechenden Teilfläche wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.</p> <p><i>Die Anregung wird berücksichtigt.</i></p>