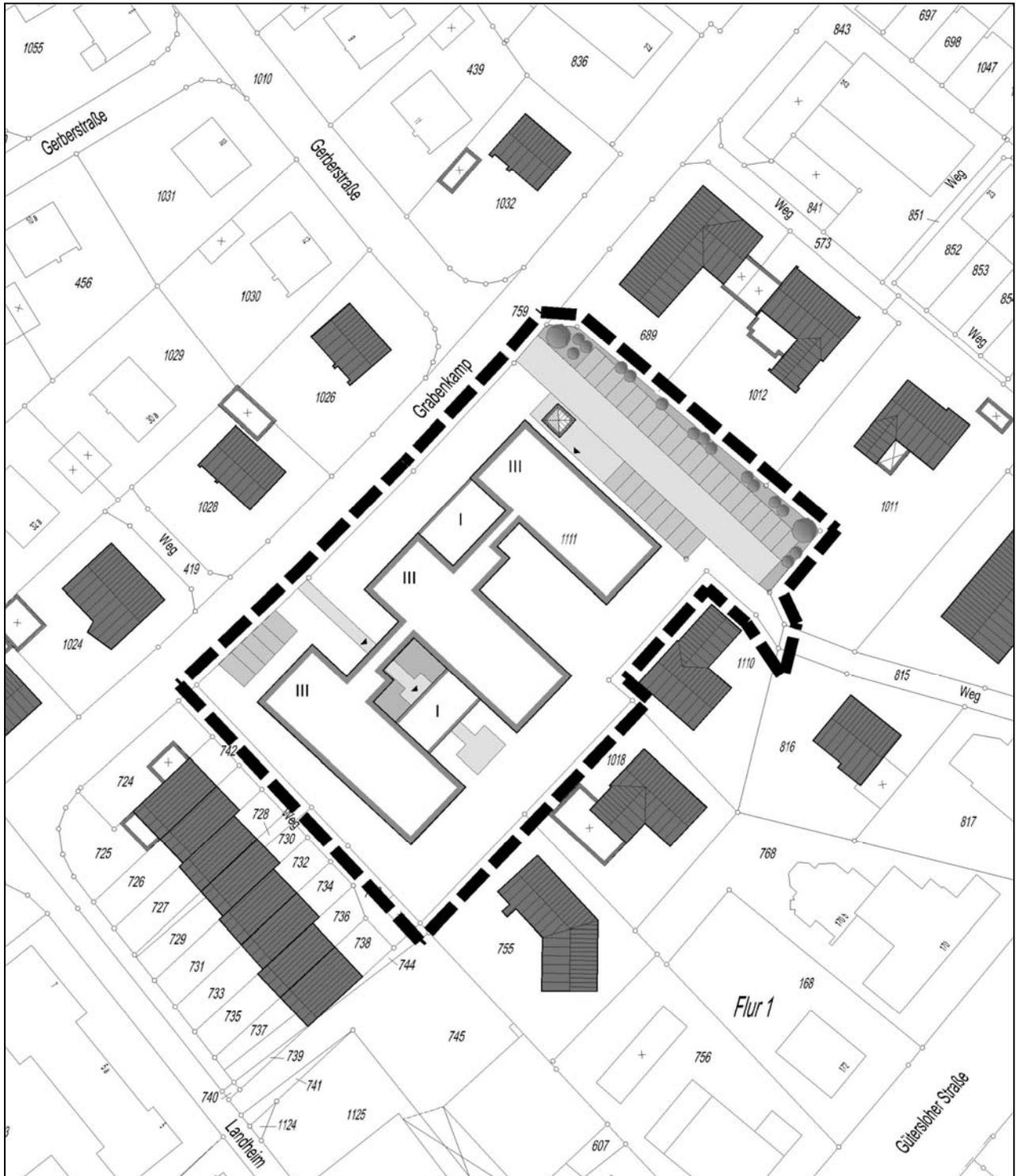


## Anlage

<b>A</b>	<b>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB</li></ul>
----------	--

# Bebauungsplan-Vorentwurf Gestaltungsplan



## Legende: Gestaltungsplan



Plangebietsgrenze des Gestaltungsplanes



Bestehendes Gebäude mit Satteldach, Geneigtes Dach  
im Wohngebiet



Bestehendes Gebäude mit Flachdach (Nebengebäude)  
im Wohngebiet



Vorschlag für neues Gebäude mit Flachdach  
im Wohngebiet



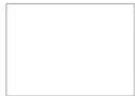
Anzahl der Vollgeschosse



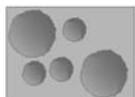
Private Zuwegung



Stellplätze

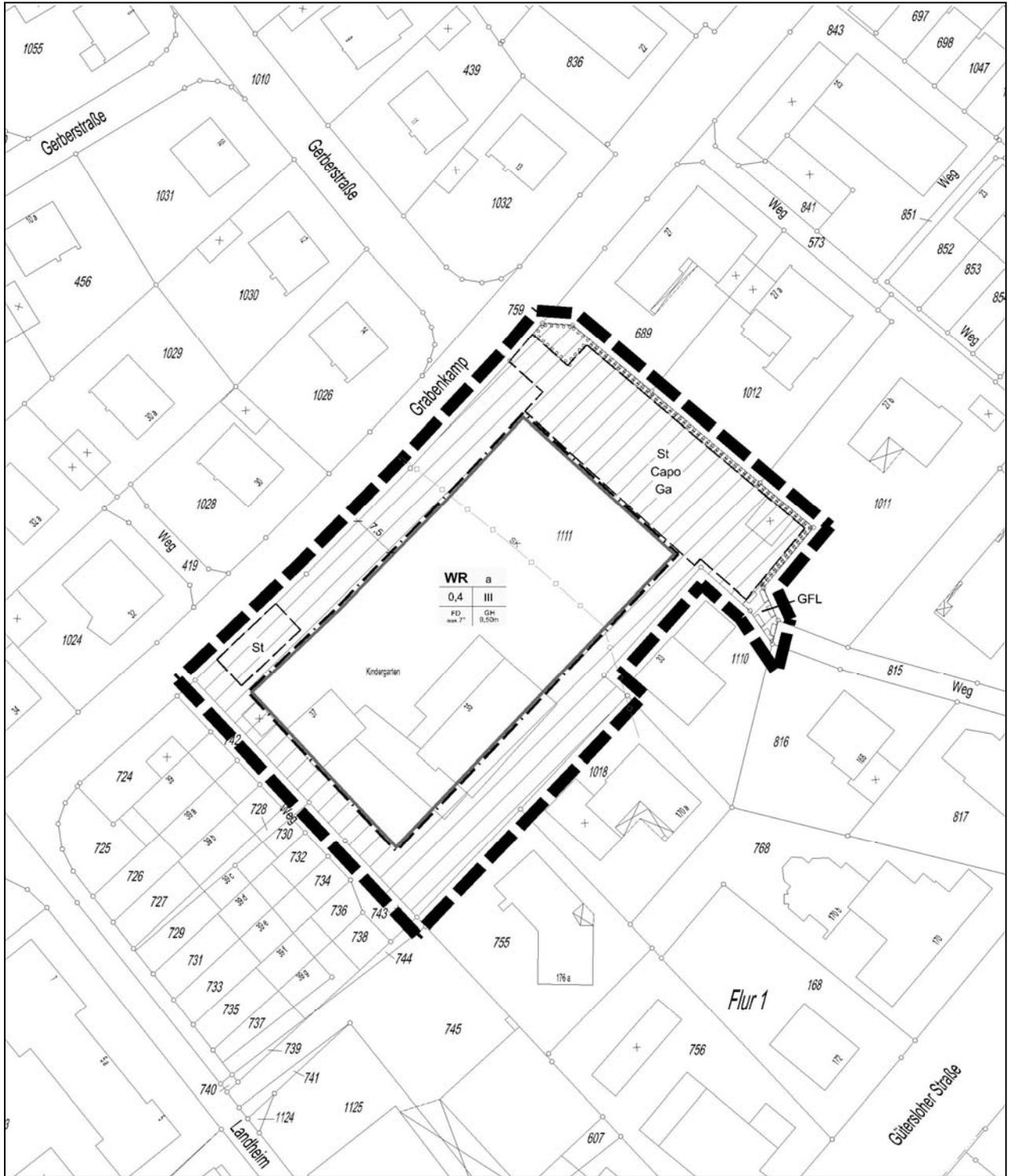


Private Grundstücksfläche



private Grünfläche/ naturnahe Bepflanzung

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ – Vorentwurf Nutzungsplan



# Zeichenerklärungen

## 0. Abgrenzungen



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

## 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB



Reines Wohngebiet  
gem. § 3 BauNVO

## 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Höhe der baulichen Anlagen
- GH maximale Gebäudehöhe

## 3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

a abweichende Bauweise



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA		a	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
0,4	III		Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Anzahl der Vollgeschosse
FD max. 7°	GH 9,50m		Dachform Dachneigung	Gebäudehöhe

## 4. Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffern 12, 13 und 21 BauGB

Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen



vorhandener Schmutzwasserkanal (wird verlegt)



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Bielefeld und der Ver- und Entsorgungsträger

## 5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## 6. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB

St Stellplätze

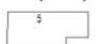
Capo Carports

Ga Garagen

max. 7° Dachneigung

FD Flachdach

z.B. 4 Maßzahl (in m)



vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze

1111 Flurstücksnummer

## **Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 06.09.2010 bis einschließlich 17.09.2010 im Bauamt und im Bezirksamt Brackwede eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 20.09.2010 im Sitzungssaal des Bezirksamtes Brackwede statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung folgende, nach Themenbereichen geordnete und mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgeführten Äußerungen vorgebracht worden.

### **1.**

#### **Nutzungskonzeption für den Standort / das Plangebiet**

*Es wird grundsätzlich eine Befürwortung der Nutzungskonzeption für das Plangebiet vorgebracht. Die nachfolgend zusammengefassten Einwendungen richten sich an das Maß der baulichen Nutzung, die Gestalt / Erscheinung der baulichen Nutzung und die mit dem Betrieb des Projektes erwarteten Beeinträchtigungen.*

### **2.**

#### **Kubatur des geplanten Gebäudes; Geschossigkeit; Rücksichtnahmegebot; Schattenbildung**

*Es wird vorgetragen, dass die geplante 9,50 m hohe Bebauung (Monstrum) sich nicht in die Eigenart der Umgebung einfügt und die geplante Dreigeschossigkeit unverhältnismäßig zur Umgebungsbebauung ist.*

*Es wird auf eine Einsehbarkeit der das Plangebiet umgebenden Grundstücke hingewiesen.*

*Die Umgebungsbebauung ist überwiegend entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes eingeschossig (westlich des Grabenkamp zweigeschossig) bebaubar. Es ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt, aus der eine GFZ von 0,4 bei der eingeschossigen und 0,8 bei der zweigeschossigen Bebauung abzuleiten wäre.*

*Die geplante Bebauung stellt hingegen mit ihrer Ausnutzung einen Fremdkörper dar und verstößt aufgrund der erdrückenden Wirkung gegen das planerische Rücksichtnahmegebot.*

*Die geplante Bebauung führt zudem zu einer Verschattung der benachbarten Grundstücke.*

*Es wird auf alternative Standorte für die geplante Nutzung hingewiesen.*

*Es wird die erstellte Verschattungssimulation in Frage gestellt.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Eine 9,50 m hohe dreigeschossige Bebauung ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurzeit nicht ausgeschlossen, wenn es sich um eine kirchliche Nutzung auf dem Grundstück handelt. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für das Kirchengrundstück zurzeit keine Regelung bzgl. der Gebäudehöhe vor, sofern es sich um ein Kirchengebäude handelt.

Planerische Absicht ist, auch vor dem Hintergrund der bewussten Innenentwicklung, also der Nutzung von Grundstücken im Innenbereich, eine Bebauung zuzulassen, welche durchaus im Sinne einer Nachverdichtung zu verstehen ist.

Zwar sind die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Umfeld des Plangebietes deutlich mit einer geringeren Ausnutzbarkeit der betroffenen Grundstücke im Sinne des Maßes der baulichen Nutzung behaftet, dennoch schließt dieses nicht aus, für das in Rede stehende Plangebiet davon abweichende Regelungen zu treffen.

In dem Plangebiet ist bewusst ein Nutzungskonzept vorgesehen, das eben nicht auch in den umliegenden Baugrundstücken / Immobilien verwirklicht werden kann. Zur Umsetzung dieses Konzeptes mit

- betreutem Wohnen,
- Seniorenwohnen,
- Wohngruppe für Menschen mit Behinderung,
- Miet- und frei finanziertem Wohnungsbau,
- Diakonieeinrichtung,
- Quartierstreff,
- Kindergartengruppe

bedarf es eine anderen Bauform / Architektur, als dieses für das „klassische“ Wohngebäude erforderlich ist.

Daraus ergibt sich die Größe / Kubatur des Gebäudes mit seinen zwingenden Anforderungen, um es in dem o.g. Sinne auch wirtschaftlich betreiben zu können.

Hierzu gehören z.B. die Wohnfläche insgesamt ebenso wie die Notwendigkeit aus funktionalen Gründen ein dem Grunde nach zusammenhängenden Gebäudekomplex zu ermöglichen. Eine deutliche Verringerung des Bauvolumens steht in keinem Verhältnis zu der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens. Die hier projektierten Wohn- und Nutzflächen sind für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit des Bauvorhabens unerlässlich.

Einer Verringerung des Volumens bzw. die Aufteilung des Volumens auf kleinere Baueinheiten steht die notwendige funktionale Einheit des Bauvorhabens entgegen.

Es bedarf zwingend einer dreigeschossigen Bebauung in der Tiefe und Breite der einzelnen Baukörper.

Diese anderen / neuen Festsetzungen beziehen sich auf die

- Gebäudehöhe mit 9,50 m aufgrund der Zulässigkeit von drei Geschossen sowie der abweichenden Bauweise.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet) wird dabei ebenso erhalten wie die Obergrenzen für die GRZ und GFZ nach § 17 BauNVO für diesen Baugebietstyp mit 0,4 bzw. 1,2.

Eine für die Nachbargrundstücke / -bebauung unzumutbare und städtebaulich ersichtliche nachteilige Wirkung lässt sich nicht feststellen.

Als Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung sind bei der Planung zu berücksichtigen:

- die erdrückende Wirkung,
- die Einsehbarkeit der benachbarten Grundstücke,
- die Verschattung der Nachbargrundstücke durch die geplante Bebauung.

Die zukünftige Bebauung stellt keine offene Bauweise dar, sondern ist aufgrund der notwendigen (oben beschriebenen) Nutzungs- und Funktionszusammenhänge als sog. abweichende Bauweise planungsrechtlich zu behandeln.

Dieses ist aber für die Nachbarbebauung ohne Relevanz, da diese abweichende Bauweise nach außen keine Nachteile zu Lasten der angrenzenden Grundstücke entwickelt. Den angrenzenden Grundstücken entsteht durch den Zusammenhang der Bebauung kein Nachteil.

Die Geschossigkeit von drei Geschossen ist ebenso wie die Gebäudehöhe von 9,50 in keiner Weise unverhältnismäßig zu der Bebauung im Umfeld des Plangebietes. Hier sind aufgrund der Zweigeschossigkeit mit dem flachgeneigtem Dach auf der Westseite des Grabenkamp vergleichbare Höhen zu finden. Auch ist die südlich vorhandene Reihenhausbebauung zweigeschossig ausgebildet.

Die geplante Bebauung / die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigen die notwendigen Grenzabstände ebenso wie sie die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten. Zudem wird das dritte abschließende Geschoss zu seinen Außenseiten als zurückspringendes Geschoss (rd. 2,00 m Rücksprung) in der Art eines Staffelgeschosses

ausgeführt. Nach Westen, Osten und Süden werden somit keine „aufgehenden“ drei Geschosse zu erkennen sein.

Die Abstände des geplanten Gebäudes zu den angrenzenden Gebäuden im Süden beträgt mindestens rd. 14 m. Hier sind bei der Nachbarbebauung keine Freisitze / Gärten vorhanden. Der Abstand der geplanten Bebauung zur Straße Grabenkamp beträgt rd. 24 m, der zu den nördlich angrenzenden Gebäuden rd. 28 m, nach Osten rd. 14 m.

Hier wird planungs- und bauordnungsrechtlich Rücksicht genommen. Das Rücksichtnahmegebot ist nicht verletzt.

Aufgrund dieser Entfernungen ist unter Zugrundelegung der Gebäudehöhe eine Verschattungssimulation durchgeführt worden. Diese zeigt eindeutig, dass zur Frühlings- / Herbstzeit ab ca. 16.00 Uhr eine Verschattung des Freibereiches nördlich des Plangebietes eintreten kann. Alle anderen anliegenden Grundstücke werden nicht verschattet. Bei keinem Grundstück wird in Folge des Planvorhabens eine dauerhafte bzw. eine erhebliche unzumutbare Verschattung eintreten.

Eine erdrückende Wirkung kann aufgrund der beschriebenen Gebäudehöhe und den Abständen zu der Nachbarbebauung ebenfalls nicht objektiv festgestellt werden.

Eine „erdrückende Wirkung“ ließe sich feststellen, wenn der Eindruck des „Eingemauertseins“ durch die Bebauung zu erwarten wäre.

Die geplante Bebauung arbeitet mit nicht unerheblichen Vor- und Rücksprüngen in der Fassade nach Osten und Westen (Kammstruktur). Auf die Abstände der Bebauung und die Ausführung des dritten Geschosses mit seinen Rücksprüngen ist bereits hingewiesen worden.

Der geplante Baukörper ist nicht von solchen Ausmaßen, dass er für die Nachbargrundstücke eine unzumutbare "erschlagende" oder "einmauernde" Wirkung entfaltet, zumal die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Die Möglichkeit der Einsehbarkeit von Nachbargrundstücken aus dem Plangebiet heraus ist durchaus gegeben. Diese Möglichkeit ist unabhängig von den Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Geschossigkeit jederzeit in dem Plangebiet und seinem Umfeld zu erwarten und stellt kein „Alleinstellungsmerkmal“ des in Rede stehenden Plangebietes als Ergebnis der beabsichtigten Festsetzungen dar.

Die Bauleitplanung berücksichtigt die Belange der Nachbargrundstücke in ausreichender Weise.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit der Bebauung in dem Plangebiet berücksichtigen u.a.

- die Regelung des Rücksprunges des dritten Geschosses in der Fassade,
- die Gliederung der überbaubaren Grundstücksfläche zur Abbildung der einzelnen Gebäudeabschnitte.

### **3.**

#### **Dachform des geplanten Gebäudes**

*Es wird vorgetragen, dass im Umfeld des Plangebietes ausschließlich geneigte Dächer vorhanden sind, dabei ist die Dachneigung bei der zweigeschossigen Bebauung zumeist flach ausgebildet (30° bis 35°). Ein Flachdach passt nicht in die Eigenart der Umgebung.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass in der Vergangenheit im Umfeld des Plangebietes eine eingeschossige Bauweise vorgeschrieben wurde und beantragte Veränderungen bzgl. Geschossigkeit und Dachneigung von der Baubehörde abgelehnt worden sind.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Unter Berücksichtigung der Ausführungen unter 2.) lässt sich auch für die Dachform feststellen, dass mit der Bebauung des Plangebietes / Grundstückes mit einem Flachdach keine nachteilige Wirkung für die Nachbargrundstücke verbunden ist. Die Dachform muss sich nicht an den Dachformen der Umgebungsbebauung orientieren bzw. diese aufnehmen. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Bauvorhaben für besondere Zwecke (s.o.), bei dem aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen die Bebauung ohne ein geneigtes Dach am zweckmäßigsten ist.

Dass im Umfeld des Plangebietes in der Vergangenheit Anfragen bzgl. der Veränderung der Geschossigkeit bzw. der Dachform abschlägig beurteilt worden sind, ist städtebaulich für die Beurteilung der hier in Rede stehenden Planung ohne Belang.

#### **4. Stellplatznachweis / Verkehrsaufkommen**

*Es wird vorgetragen, dass die Anordnung von Stellplätzen in dem Plangebiet nachbarvertraglich zu den angrenzenden als „Reine Wohngebiete“ festgesetzten Baugrundstücken erfolgen muss. Dieses gilt besonders, wenn Gartenzonen an das Plangebiet mit den Stellplätzen grenzen. Die Anzahl / Lage der Stellplätze wird als unzumutbar angesehen.*

*Es wird vorgetragen, dass der Stellplatznachweis von einem STP pro WE zu gering ist. Es wird ein Zuparken des Grabenkamp befürchtet.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass heute bereits Anwohner des Grabenkamp ohne eigene Stellplätze in dem öffentlichen Straßenraum parken und der Parkdruck sich erhöhen wird.*

*Es wird vorgetragen, dass während der Bauphase keine Behinderung auf der Straße Grabenkamp entstehen darf und sich mit dem Baustellenverkehr keine Lärmbeeinträchtigung ergeben darf.*

##### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellplatznachweis bzw. der Raum / die Fläche für die Stellplätze werden in dem Bebauungsplan mit einem Ansatz von 1 STP / 1 WE berücksichtigt. Entsprechend dem konkreten Bauvorhaben sind die tatsächlich notwendigen Stellplätze im Bauantrag nachzuweisen. Unter Berücksichtigung der „Sonderwohnformen“ kann im Bauantrag bei dem Projekt eine Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze vorgenommen werden. Davon unbenommen ist die Möglichkeit, Stellplätze entsprechend der festgesetzten Flächen des Bebauungsplanes vorzusehen. Sämtliche notwendigen Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes / Baugrundstückes unterzubringen. Dass bei besonderen Anlässen auch Parkraum im Grabenkamp in Anspruch genommen wird, unterscheidet das Planvorhaben nicht von den Nutzungen im Umfeld des Plangebietes. Dass Anwohner des Grabenkamps ohne eigene Stellplätze in dem öffentlichen Straßenraum parken, ist nicht durch dieses Planvorhaben begründet.

Der Baustellenverkehr und der mit der Baustelle verbundene Lärm wird sich auf den mit einer Bebauung üblichen Rahmen beschränken. Bei dem Planvorhaben ist davon auszugehen, dass dieses in einem einzigen Bauabschnitt erstellt wird.

Für das geplante Vorhaben sind ca. 35 Stellplätze vorgesehen, von denen bis zu 29 Stellplätze entlang der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden sollen. Diese Stellplätze sollen ausschließlich privat genutzt werden.

In dem hier vorliegenden Fall werden durch die Stellplatz-Nutzung aufgrund der für ein Wohngebiet vergleichsweise hohen Stellplatzanzahl an der östlichen Plangebietsgrenze Geräuschmissionen in einer für ein derartiges Wohngebiet untypischen Größenordnung wahrscheinlich verursacht werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In dieser sind die von der Nutzung der geplanten Stellplätze ausgehenden und auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräuschmissionen ermittelt und bewertet worden.

Die Stellplätze im Norden des Plangebietes werden allesamt abgeschirmt bzw. als Garagen / Carports mit einer geschlossenen Wand nach Norden ausgeführt. Diese bis zu 2,0 m hohe Abschirmung wird in einer Entfernung von 3,00 m zu den angrenzenden Grundstücken errichtet. Der Raum zwischen der Wand und Nachbargrundstücken wird bepflanzt und dauerhaft gepflegt. Die Stellplätze und die Zufahrt / Wegeverbindung sind somit lärmtechnisch von den Nachbargrundstücken getrennt. Die Maßnahme erfolgt auf der Grundlage der Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung.

## 5.

### **Querungsmöglichkeit des Plangebietes im Norden; Zufahrt Grabenkamp 33 / Feuerwehrzufahrt**

*Es wird vorgetragen, die Querung des Plangebietes im Norden für die Öffentlichkeit (Fußgänger) offen zu halten, um die Verbindung zwischen Grabenkamp und Gütersloher Straße beizubehalten.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Wegeverbindung soll über eine Festsetzung als Fläche mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit weiterhin sichergestellt werden.

Die Zufahrt zu dem Grabenkamp 33 (ehem. Küsterhaus) kann über diese Wegeverbindung vom Grabenkamp aus erfolgen. Die Wegeverbindung nach Osten (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) soll weiterhin als Feuerwehrzufahrt für die anliegenden Grundstücke dienen.

## 6.

### **Wertminderung der angrenzenden Grundstücke / sinkende Wohnqualität**

*Es wird durch die geplante Bebauung mit der beabsichtigten Nutzung (Seniorenwohnen und betreutes Wohnen) ein Wertverlust der Baugrundstücke / der Bebauung im Umfeld des Plangebietes erwartet.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Eine objektive Wertminderung der benachbarten Grundstücke ist nicht gegeben. Das geplante Vorhaben mit seiner Nutzung u.a. mit Seniorenwohnen und betreutem Wohnen ist innerhalb eines Reinen Wohngebietes ohne Einschränkung möglich. Zudem sind diakonische Einrichtungen auch in Anlagen für kirchliche Zwecke durchaus zulässig. Aufgrund der Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (Reines Wohngebiet) und in dem Plangebiet (Kirche) sind die geplanten Nutzungen zur Betreuung von Menschen mit Behinderung bzw. altengerechtem Wohnen schon immer zulässig gewesen.

## 7.

### **Baumbestand in dem Plangebiet / Artenschutz**

*Es wird vorgetragen, dass sich in dem Plangebiet erhaltenswerte Bäume befinden, die nicht gefällt werden dürften, mithin der Baumerhalt dem Planungsziel der Bebauung entgegensteht. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für wesentliche Teile des Plangebietes „Private Grünfläche / Vorgärten“ fest.*

*Es wird vorgetragen, dass innerhalb des Plangebietes Fledermäuse vorkommen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die innerhalb des Plangebietes vorhandene Vegetation soll, soweit es die bauliche Konzeption zulässt, erhalten werden. Zudem sind Neupflanzungen im Rahmen der gärtnerischen Gestaltung des Baugrundstückes vorgesehen.

Es erfolgt eine Festsetzung zur Anpflanzung entlang der Straße „Grabenkamp“ und im Norden des Plangebietes.

Für den im Plangebiet vorhandenen Bewuchs ist eine erste grobe Einschätzung der Erhaltungssituation erfolgt. In dem Gebiet kommen neben vitalen, aber nicht unbedingt erhaltungswürdigen Bäumen sowie Kiefern und Birken auch prägende Gehölze vor. Dieses sind z.B. eine Buche und drei Birken mit einer Hainbuche im Westen sowie eine Eiche in der Mitte des Plangebietes. Die Gehölze am Rand des Gebietes sind zumeist zu erhalten. Zur Umsetzung des Planvorhabens / Baukonzeptes wird aber in dem zentralen Bereich ein Fällen von Bäumen unerlässlich sein.

Es besteht keine Baumschutzsatzung.

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Dieses bezieht sich auch auf das Fällen von Bäumen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sog. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch einen externen Fachgutachter erstellt worden.

Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Es ist keine national streng geschützte Art, die in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen ist, als relevant identifiziert. Dies liegt im Wesentlichen am Ausschlusskriterium hinsichtlich der artspezifischen Lebensräume. Diese sind im Geltungsbereich des B-Planes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ nicht vorhanden.

Eine Ausnahme ist, aufgrund der für die Änderung des Bebauungsplanes anwendbaren Freistellungsklausel nach § 44 (5) BNatSchG, nicht notwendig.

Nach Ansicht der Gutachter sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen vorhanden, damit die Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des Artenschutzrechtes vollzugsfähig ist.

Notwendig wird, neben der Berücksichtigung von sog. Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase, die Installation von 2 Fledermaus-Spaltenquartieren am erhalten bleibenden Baumbestand. Später werden die Quartiere an die neu erbauten Gebäude verbracht.

## **8.**

### **Grundstücksübertragung / Stiftung**

*Es wird vorgetragen, dass es sich bei dem Flurstück 1111 um eine Schenkung an die ev. Kirche handelt und diese Schenkung an eine Nutzungsbindung gekoppelt ist.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Für die Bauleitplanung ist es ohne Belang, ob für das beplante Grundstück eine Nutzungsbindung vereinbart ist oder nicht. Grundbuchlich bestehen für das Grundstück / Flurstück 1111 keine entsprechenden Eintragungen.

## **9.**

### **Reihenhauszeile Grabenkamp 13-21, Carports**

*Es wird vorgetragen, im Bereich der Reihenhauszeile Grabenkamp 13-21 die Errichtung von Carports zuzulassen, was nach den derzeitigen Festsetzungen nicht möglich ist.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Reihenhauszeile 13-21 steht in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem hier in Rede stehenden Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“. Die für die Errichtung von Carports angeregte Fläche befindet rd. 70 m nördlich des Plangebietes.

## **Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Vorgetragene Äußerungen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen und in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ berücksichtigt worden.

*Die Stadtwerke Bielefeld GmbH regt an, mit Bezug auf das am 27.01.2011 im Rat der Stadt Bielefeld durch die Stadtwerke Bielefeld GmbH vorgetragene Energiekonzept 2020, folgende Ausführungen in die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes aufzunehmen:*

### Wärmeversorgung

*Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH ist eine Raumwärmeversorgung durch ein Nahwärmekonzept im Sinne eines Objekt-Blockheizkraftwerkes (Objekt-BHKW) sicherzustellen.*

*Ein Erdgas bzw. Biomethan betriebenes Objekt-BHKW bietet sich für das vorgesehene Bauvorhaben aus dreigeschossigen Baukörpern und eingeschossigen Zwischenbauten mit ca. 30 Wohneinheiten zur Wärme- und Stromversorgung direkt an.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Projektträger wird gebeten, in dem Sinne mit der Stadtwerke Bielefeld GmbH weitere Abstimmungen zu treffen und die Wärme- und Stromversorgung entsprechend für das Bauvorhaben vorzusehen.

Im Fall der Errichtung der im Plangebiet zulässigen Gebäude als Energieeffizienzhäuser nach KfW-70 Standard ist die Wirtschaftlichkeit des zusätzlichen Betriebes eines Objekt-Blockheizkraftwerkes (Objekt-BHKW) zu prüfen.

*Die moBiel GmbH regt an, folgende Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes aufzunehmen:*

### Öffentlicher Personennahverkehr

*Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Bushaltestellen Brocker Schule und Linzer Straße, die montags bis sonntags von den Buslinien 95, 123 bzw. 87 und 128 (in Schwachverkehrszeiten) bedient werden. Das Plangebiet weist insgesamt eine gute ÖPNV-Anbindung auf.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

*Die Ev. Kirche von Westfalen – Landeskirchenamt regt an, die Zulässigkeit der Nutzungen in dem Plangebiet so zu regeln, dass weiterhin Aktivitäten des Diakonieverbandes (Nachbarschaftstreff) sowie der Kirchengemeinde (Gemeindeguppen und Andachten) zulässig sind.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Festsetzung der im Gebiet zulässigen Nutzungen wird ergänzt.

Danach sollen nach BauNVO die Nutzungen

- Wohngebäude allgemein zulässig sein sowie
- Anlagen für soziale Zwecke und den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, ausnahmsweise zulässig sein,

während die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen werden sollen.

Mit der Zulässigkeit der Nutzungsarten soll ausschließlich die Wohnnutzung und die in diesem Bereich möglichen Wohnfolgeeinrichtungen zugelassen werden. Hierzu gehört auch, dass weiterhin Aktivitäten des Diakonieverbandes (Nachbarschaftstreff) sowie der Kirchengemeinde (Gemeindeguppen und Andachten) möglich sind.

Andere Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um einen durch das Änderungsgebiet ggf. verursachten Zu- und Abgangsverkehr zu minimieren. Dieses gilt dem Schutz der umgebenen Wohnbebauung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsflächen, die den Charakter von Anliegerstraßen haben.

*Die Ev. Kirche von Westfalen – Landeskirchenamt regt an, zu prüfen, ob mit Blick auf die geplante Pflegewohngruppe eine solche innerhalb des Gebietstypes „Reines Wohngebiet“ nach BauNVO zulässig ist.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Zu den im Reinen Wohngebiet zulässigen Wohngebäuden gehören nach § 3 (4) BauNVO auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die beabsichtigte Nutzung ist innerhalb einer Wohnbaufläche bzw. eines „Reinen Wohngebietes“ grundsätzlich ohne Einschränkung zulässig. Dieses kann ein durch eine der Wohlfahrt dienende Stelle errichtetes Wohngebäude sein, das aus sozialen Gründen der Betreuung und Pflege von Menschen dient. Wenn die Personen / Bewohner gewillt und in der Lage sind, ein eigen gestaltetes Leben in häuslicher Umgebung i.S. des Begriffes „Wohnen in dauerhafter Weise (Häuslichkeit)“ auszuführen, ist die Nutzung als Wohngebäude ohne Einschränkung in einem „Reinen Wohngebiet“ zulässig.