

Anlage

A	Bebauungsplan Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“ - Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB Planungsstand: Entwurf April 2015
----------	--

A.1

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Die Bezirksvertretung Jöllenbeck und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld haben am 20.06.2013 bzw. am 02.07.2013 über die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“ auf Grundlage der Vorentwurfsunterlagen beraten. Die Beschlüsse zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB wurden in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 02.07.2013 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch einen Unterrichts- und Erörterungstermin am 17.09.2013 um 18:00 Uhr in der Aula der Realschule Jöllenbeck, Dörpfeldstraße 8 sowie durch die Möglichkeit, vom 09.09.2013 bis zum 27.09.2013 schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.07.2013 gemäß § 4 (1) BauGB bis zum 13.09.2013 um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** sind die in der folgenden Tabelle unter Punkt A.1.1 zusammengefassten Äußerungen vorgetragen worden. Die Anregungen und Hinweise wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet. Im Anschluss wird unter A.1.2 die Berücksichtigung **fachbehördlicher Anregungen** für den Bebauungsplan im Planentwurf dargelegt.

A.1.1 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Öffentlichkeit (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:
1	<p>Unterrichtungs- und Erörterungstermin mit Gelegenheit zur Äußerung am 17.09.2013 (siehe auch Anlage zu A.1.1)</p> <p>In der Versammlung wurden vom Bauamt zunächst Verfahrensablauf, Planungsziele, städtebauliche Rahmenbedingungen und Plankonzept erläutert. Ergänzend wurden die bis dahin in 2 Schreiben eingegangenen Kritikpunkte an der Planung von der Verwaltung vorgetragen.</p> <p>Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger bezogen sich insbesondere auf folgende Aspekte (siehe Protokoll):</p> <ul style="list-style-type: none"> • auf die bisher vergeblichen städtischen Vermarktungsbemühungen und auf den „verwahrlosten“ Eindruck des Grundstücks, • auf eine möglichst zügige Vermarktung und Bebauung, • auf das Plankonzept und auf eine möglichst geringere Bebauungsdichte v. a. an der Straße Ellerbusch mit u. a. geringerer Verschattung der Nachbargrundstücke, • auf die Erschließung über die Planstraße, • auf den aus Sicht der Bürger nicht benötigten Fuß-/ Radweg im Osten, der ggf. auch als Erschließung zur / von der Imsiekstraße genutzt werden könne sowie 	<p>Das im Unterrichts- und Erörterungstermin vorgestellte Plankonzept ist als Vorentwurfskonzept vorgestellt worden. Die Verwaltung hat in der Versammlung dargelegt, dass dieses Konzept zunächst als Diskussionsgrundlage für die Einleitung des Änderungsverfahrens erstellt worden ist und dass im Planverfahren selbstverständlich eine Überarbeitung möglich ist.</p> <p>Nach einer verwaltungsinternen Variantenprüfung wird zur Entwurfsberatung ein überarbeitetes Plankonzept vorgelegt. Im Sinne einer Kompromisslösung wurde versucht, hier die verschiedenen Anregungen der Bürgerinnen und Bürger aus der umgebenden Nachbarschaft aufzugreifen und unter Berücksichtigung der fachlichen Anforderungen ein marktfähiges Plankonzept für eine Einzel-/Doppelhausbebauung vorzulegen.</p> <p>Entwurfsmerkmale der nunmehr vorgeschlagenen Planvariante sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erschließung von Nordosten über eine Zufahrt nach Westen - voraussichtlich als Einbahnstraße und unter Verzicht auf eine flächenintensive Wendeanlage für Feuerwehr, Müllfahrzeug, Anlieferverkehr etc. • Reduzierung der Zahl der Baugrundstücke

	<ul style="list-style-type: none"> • auf einen im Baugebiet aufgestellten Altkleidercontainer. 	<p>an der Straße Ellerbusch von 3 auf 2 sowie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zurücksetzung der Baukörper von der Straße und geänderte Ausrichtung, so dass z. B. West-/ Südwestgärten möglich sind und • Berücksichtigung des vorhandenen Parkstreifens in der Straße Ellerbusch durch Erschließung von Osten bzw. Südwesten. • Aufhebung des aus Sicht einiger Anlieger / Anliegerinnen nicht benötigten Fuß-/ Radwegs im Osten (Erweiterung des Plangebiets) und mögliche Zuordnung der Fläche zu Baugrundstücken. <p>Es wird im Ergebnis davon ausgegangen, dass mit diesem Planungsvorschlag ein erheblicher Teil der Anregungen und Kritikpunkte städtebaulich angemessen berücksichtigt werden kann.</p> <p>Zu Nachfragen zu dem zwischenzeitlich aufgestellten Altkleidercontainer hat die Verwaltung in der Versammlung bereits Stellung genommen und darauf verwiesen, dass diese oft ohne Kenntnis der Verwaltung aufgestellt werden würden.</p> <p>Zusammenfassend werden die Fragen und Anregungen zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird durch die vorgeschlagene Planvariante teilweise entsprochen.</p>
2	<p>Bürgerin und Bürger aus Bielefeld als Bauinteressenten im Plangebiet, Schreiben vom 19.09.2013</p> <p>Es wird Interesse geäußert, ein Grundstück am Ellerbusch zu kaufen, um ein freistehendes Einfamilienhaus zu errichten. Der Änderungs-Bebauungsplan findet grundsätzlich Zustimmung. Eine Vormerkung für ein Grundstück ist bereits erfolgt.</p> <p>Es wird jedoch zu bedenken gegeben, dass es aufgrund der kleinen Grundstücksgrößen von ca. 450-500 m² sinnvoll wäre, die Wohnfläche im Obergeschoss durch Schrägen nicht zu sehr einzuschränken. Es wird daher eine Trauf- und Firsthöhe von mindestens 4,8 m bzw. mindestens 10 m befürwortet. Darüber hinaus wird eine größere Variation von Dachneigungen (ab 25 Grad) und Dachformen (z. B. Zelt- oder Walmdach) angeregt, da sich die Individualität der Bauherren in ihrem Haus widerspiegeln sollte.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt im Planverfahren berücksichtigt:</p> <p>Im Planentwurf werden die nunmehr angedachten 5 Baugrundstücke größer zugeschnitten, die Größen liegen um 550 bis gut 650 m². Somit besteht mehr Spielraum für die Bauinteressenten. Zudem werden die Bauhöhen für die geplanten, sog. 1 ½-geschossigen Baukörper mit 4,8 und 10,0 m Trauf- und Firsthöhe wie angeregt und analog zu den angrenzenden Baufeldern im Norden, Osten und Süden festgesetzt.</p> <p>Eine Ausweitung der zulässigen Dachneigung und Dachformen wird jedoch mit Blick auf das relativ homogene städtebauliche Umfeld mit i.W. zwischen 38° und 45° steilen Satteldächern ausdrücklich nicht befürwortet. Flache Dachneigungen ab 25° und Zelt- und Walmdächer würden in diesem Umfeld zu städtebaulichen und gestalterischen Problemen führen.</p> <p>Den Anregungen wird teilweise stattgegeben.</p>

3	<p>Anwohner westlich der Straße Ellerbusch, Schreiben vom 22.06.2013 mit Unterschriftenliste (ca. 35 Mitunterzeichner aus dem Bereich Ellerbusch / Imsiekstraße)</p> <p>Grundsätzlich werden die Aktivitäten der Planänderung mit dem Ziel, die noch freien Grundstücke zu vermarkten, begrüßt.</p> <p>Es wird aber darauf hingewiesen, dass die angestrebte Steigerung der Attraktivität der Grundstücke mit dem vorgestellten Vorentwurf (Stand April 2013) aus folgenden Gründen nicht erreicht werden kann:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Lage des Baufensters parallel zur Straße lässt nur unattraktive Gärten auf der Nord-Ost-Seite zu. • Die Zufahrten zu den geplanten 3 Häusern am Ellerbusch reduzieren die Attraktivität der Grundstücke weiter, da potenzielle Gartenflächen beschnitten würden. Zudem ist die Zufahrtssituation angesichts der bereits vorhandenen Parkbuchten nicht umsetzbar (reduzierte Straßenbreite). Sollten die vorhandenen öffentlichen Parkplätze mit den zwei Bäumen wieder entfernt werden, würde sich die angespannte Parkplatzsituation weiter verschärfen. • Die vorgeschlagenen Gebäudehöhen von maximal 10 m werden mit Blick auf die errichteten Häuser am Ellerbusch 1, 3, 5, 7 als zu hoch bewertet. • Die bisher vorgesehenen Parkflächen entfallen, obwohl bereits heute ein deutliches Parkflächenproblem besteht. Das Haus Ellerbusch 1 mit 3 Wohneinheiten kann den entsprechenden Parkraumbedarf nicht auf dem Grundstück decken. Es besteht somit der dringende Bedarf nach zusätzlichen Parkflächen, da die vorhandenen 2 öffentlichen Parkplätze im vorderen Bereich des Baugebiets nicht ausreichen. • Kritisiert wird die zusätzliche Straßeneinfahrt gegenüber dem Haus Ellerbusch 9 (Verlust attraktiver Freifläche des noch freien Grundstücks, asphaltierte Fläche zwischen Grundstücken 2342 / 2238 als Durchfahrt vorhanden). Es wird ein zusätzliches Risiko auf der Spielstraße befürchtet, da die Geschwindigkeitsbegrenzung nicht immer eingehalten wird und der Bereich bei einer Begrünung / Sichtschutz schlecht einsehbar wäre. <p>Vorgetragen wird weiterhin, dass der bisherige komplexe Zuschnitt und die (zu kleinen) Grund-</p>	<p><i>Hinweis: Das Schreiben wurde bereits vor der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB im September 2013 an das Bezirksamt gerichtet. Die umfassenden Anregungen wurden i.W. auch im Unterrichts- und Erörterungstermin am 17.09.2013 erörtert (s. oben). Das vorliegende Schreiben wird dennoch zwecks Vollständigkeit auch im Rahmen der vorliegenden Beratungsvorlage aufgenommen.</i></p> <p>Die Anregungen bzgl. des Plankonzepts werden im Grundsatz aufgegriffen, die vom Einwender vorgeschlagene Variante mit 5 Bauplätzen wird sinngemäß mit der erforderlichen Erschließung als Entwurf ausgearbeitet. Die darüber hinausgehenden Anregungen können jedoch nicht alle aufgenommen werden.</p> <p>Nach einer verwaltungsinternen Variantenprüfung wird zur Entwurfsberatung ein überarbeitetes Plankonzept vorgelegt. Im Sinne einer Kompromisslösung wurde versucht, hier die verschiedenen Anregungen der Bürgerinnen und Bürger aus der umgebenden Nachbarschaft aufzugreifen und unter Berücksichtigung der fachlichen Anforderungen ein marktfähiges Plankonzept für eine Einzel-/ Doppelhausbebauung vorzulegen.</p> <p>Entwurfsmerkmale der nunmehr vorgeschlagenen Plankonzepts sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erschließung von Nordosten über eine Zufahrt nach Westen - voraussichtlich als Einbahnstraße und unter Verzicht auf eine flächenintensive Wendeanlage für Feuerwehr, Müllfahrzeug, Anlieferverkehr etc. • Reduzierung der Zahl der Baugrundstücke an der Straße Ellerbusch von 3 auf 2 sowie • Zurücksetzung der Baukörper von der Straße und geänderte Ausrichtung, so dass z. B. West-/ Südwestgärten möglich sind und • Berücksichtigung des vorhandenen Parkstreifens in der Straße Ellerbusch durch Erschließung von Osten bzw. Südwesten. • Aufhebung des aus Sicht einiger Anlieger/ Anliegerinnen nicht benötigten Fuß-/ Radwegs im Osten (Erweiterung des Plangebiets) und mögliche Zuordnung der Fläche zu Baugrundstücken. <p>Die Erschließung ist mit dem Amt für Verkehr abgestimmt worden. Es wird im Ergebnis davon ausgegangen, dass mit diesem Planungsvorschlag ein erheblicher Teil der Anregungen und Kritikpunkte städtebaulich angemessen berücksichtigt werden kann.</p>
---	---	---

<p>stückgrößen eine Vermarktung bisher nicht zugelassen haben.</p> <p>Der Stellungnahme wurden zwei alternative Entwurfsvorschläge mit nur noch 5 bzw. 4 Baugrundstücken (bisher im Vorentwurf: 6 Baugrundstücke) und zusätzlichen Stellplätzen als Anregung und Diskussionsgrundlage beigelegt. Hierzu werden außerdem die Vorteile gegenüber dem bisherigen Plankonzept aufgeführt. Anhand einer ergänzenden Unterschriftenliste wird die Befürwortung der Entwurfsvorschläge durch weitere Anwohner zum Ausdruck gebracht.</p> <p>Es wird angemerkt, dass die nun zu erstellende Planung das Ziel haben sollte, die Bebauung innerhalb von 2 Jahren abzuschließen – ggf. auch durch reduzierte Grundstückspreise. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anwohner selbst die Auflage hatten, innerhalb von maximal 2 Jahren zu bauen. Es wird eine einvernehmliche Lösung der Situation angestrebt.</p>	<p>Bezüglich der zulässigen Bauhöhen werden für die geplanten sog. 1 ½-geschossigen Baukörper die im Originalplan „Meyerfeld“ für die Bauzeilen WA2 im Norden und Süden geltenden Trauf- und Firsthöhen mit 4,8 m und 10,0 m aufgenommen. Die bisher hier geplante Hausgruppe war voll zweigeschossig mit Trauf- und Firsthöhen von 6,2 m und 11,0 m geplant worden. Die Sammelstellplatzanlage im Westen an der Straße Ellerbusch wäre zudem mit mehr Unruhe für die Nachbarn verbunden gewesen.</p> <p>Die im Originalplan „Meyerfeld“ für die westliche Bauzeile WA1 geltenden Trauf- und Firsthöhen mit 4,0 m und 9,0 m sind im Altplan i. W. auf die fernwirksamen Randlagen begrenzt und werden im inneren Plangebiet im Interesse etwas erweiterter Baumöglichkeiten aus vertretbaren Gründen nicht aufgenommen.</p> <p>Durch die Reduzierung auf 2 von der Straße abgerückte, jetzt i. W. Ost-West ausgerichtete Baukörper werden auch die nachbarlichen Interessen angemessen berücksichtigt. Da die Neubaukörper gemäß Planentwurf im Norden des Baukörpers auf Flurstück 2263 und im Osten der westlichen Bauzeile Ellerbusch liegen, sind hier ggf. relevante Verschattungen nicht zu befürchten.</p> <p>Dagegen ist Flurstück 2270 (Imsiekstraße 5) aufgrund der Lage im Südosten des unteren Neubaugrundstücks im Sommerhalbjahr im Verlauf des späteren Nachmittags betroffen. Dieses wird jedoch im Tagesgang in der konkreten Situation ebenfalls für vertretbar gehalten, auf die bisher festgesetzte Garagenanlage an der Grundstücksgrenze wird ebenfalls verwiesen.</p> <p>Zur Klarstellung sei ergänzt, dass die jetzt wegfallende Gemeinschaftsstellplatzanlage für die geplante Hausgruppe vorgesehen war und nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung gestanden hätte.</p> <p>Angemerkt sei, dass in der westlichen Bauzeile Ellerbusch nur maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind und dass zunächst grundsätzlich die als Mindestmaß erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Flurstück nachzuweisen sind. Temporäre zusätzliche Kfz, z. B. durch eine Zeitlang noch im Elternhaus wohnende Kinder, können nicht Maßstab für die öffentliche Daseinsvorsorge sein, zumal ansonsten die Kosten für öffentliche Verkehrsflächen und Stellplätze nicht mehr als angemessen wahrgenommen werden.</p> <p>Die angeregte zusätzliche Stellplatzzeile im zu</p>
--	---

		<p>erweiternden Straßenraum Ellerbusch ist verwaltungsintern geprüft worden, wird im Ergebnis aber nicht für erforderlich gehalten und daher mit Blick auf die Kosten nicht aufgenommen.</p> <p>Kritik und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird durch die vorgeschlagene Planvariante teilweise entsprochen.</p>
4	<p>Anwohner westlich der Straße Ellerbusch, Schreiben vom 23.09.2013</p> <p>Bezug genommen wird auf die Entwurfsalternative 1 des Einwenders unter der lfd. Nr. 3. Hierzu wird angeregt, die vorgeschlagene Straßenführung zwischen den Häusern 2342 und 2238 zu übernehmen, da hier bereits eine asphaltierte Straße vorhanden ist.</p> <p>Angeregt wird zudem, die Fläche des geplanten Fuß-/ Radwegs im südöstlichen Randbereich dem Grundstück 2343 zuzuschlagen. Diese seit mehr als 10 Jahren bestehende Wegeverbindung wird nicht genutzt, da Imsiekstraße und die Straße Ellerbusch problemlos fußläufig nutzbar sind. Der „Restweg“ zwischen den Häusern 2291 und 2239 könnte diesen Grundstücken zugeschlagen werden.</p> <p>Gefordert wird außerdem eine Pflege der unbebauten Fläche bis zur Vermarktung durch die Stadt Bielefeld (ISB).</p> <p><i>Zusätzliche Aufnahme: Erstes Schreiben des Anwohners im Vorfeld des Beteiligungszeitraums, Schreiben vom 19.06.2013:</i></p> <p>Bezug genommen wird auf die noch nicht erfolgte Vermarktung der Flächen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Käufer der Grundstücke im Jahr 2002 mit Abschluss des Kaufvertrags verpflichtet haben, den Neubau innerhalb von 2 Jahren vollständig fertig zu stellen. Kritisiert wird in diesem Zusammenhang, dass dies nicht auch für die Stadt Bielefeld gilt.</p> <p>Weiterhin wird der Zustand der noch nicht bebauten Restfläche kritisiert (Mangel an Pflege, hohes Gras, verstreuter Müll). Beantragt wird die Umwandlung dieser Fläche in eine Grünflä-</p>	<p>Die Anregungen bzgl. des Plankonzepts werden im Grundsatz aufgegriffen, die von den Einwendern vorgeschlagene Variante mit 5 Bauplätzen wird sinngemäß mit der erforderlichen Erschließung als Entwurf ausgearbeitet. Die darüber hinausgehenden Anregungen können jedoch nicht alle aufgenommen werden.</p> <p>Im Sinne einer Kompromisslösung wurde versucht, hier die verschiedenen Anregungen der Bürgerinnen und Bürger aus der umgebenden Nachbarschaft aufzugreifen und unter Berücksichtigung der fachlichen Anforderungen ein marktfähiges Plankonzept für eine Einzel-/ Doppelhausbebauung vorzulegen.</p> <p>Entwurfsmerkmale des nunmehr vorgeschlagenen Plankonzepts sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erschließung von Nordosten über eine Zufahrt nach Westen - voraussichtlich als Einbahnstraße und unter Verzicht auf eine flächenintensive Wendeanlage für Feuerwehr, Müllfahrzeug, Anlieferverkehr etc. • Reduzierung der Zahl der Baugrundstücke an der Straße Ellerbusch von 3 auf 2 sowie • Zurücksetzung der Baukörper von der Straße und geänderte Ausrichtung, so dass z. B. West-/ Südwestgärten möglich sind und • Berücksichtigung des vorhandenen Parkstreifens in der Straße Ellerbusch durch Erschließung von Osten bzw. Südwesten. • Aufhebung des aus Sicht einiger Anlieger / Anliegerinnen nicht benötigten Fuß-/ Radwegs im Osten (Erweiterung des Plangebiets) und mögliche Zuordnung der Fläche zu Baugrundstücken. <p>Es wird im Ergebnis davon ausgegangen, dass mit diesem Planungsvorschlag ein erheblicher Teil der Anregungen und Kritikpunkte städtebaulich angemessen berücksichtigt werden kann. Die Durchfahrt nach Westen wird als vertretbar bewertet und bringt für die dort auf der Nord- und Westseite des Ellerbuschs bestehende Bebauung (Ellerbusch 9 bzw.11) angesichts der nur ca. 4 geplanten Baugrundstücke keine besondere, ggf. nicht zumutbare Belastung. Die</p>

<p>che mit niedrig wachsenden Büschen, um die Pflegekosten zu minimieren.</p> <p>Der Anwohner äußert sich weiterhin zur Beschlussvorlage der Verwaltung vom 14.05.2013. Die Einleitung des Planverfahrens wird grundsätzlich kritisiert (Anlass und Ziele der Planung), die Planung wird damals wie heute als Fehlplanung seitens der Verwaltung bewertet. Hierzu wird angemerkt, dass sich durch den geplanten Wegfall der Gemeinschaftsstellplatzanlage, den zu erwartenden Besucherverkehr sowie den Wegfall weiterer Stellplätze im Straßenraum die bereits kritische Parksituation noch verschärfen wird. Beantragt wird die Beibehaltung sowie Realisierung der am Eingang der Straße Ellerbusch geplanten Einstellfläche.</p> <p>Das Fußwegesystem wird als überproportioniert bewertet. Auf das Fußwegesystem am östlichen Rand der Fläche sollte verzichtet werden, hier findet erfahrungsgemäß kein Fußgängerverkehr statt. Auch die übrigen Fußwege werden nur in geringem Maß genutzt. Die Relation zu den entstandenen und bestehenden Kosten sei nicht gegeben.</p> <p>Im Hinblick auf den Verfahrensablauf wird kritisiert, nicht als unmittelbar betroffener Nachbar am 27.02.2013 in schriftlicher Form über die Planung informiert und zu einem Gespräch eingeladen worden zu sein. Dass sein Grundstück auf der anderen Straßenseite liegt, dürfe kein Kriterium sein.</p> <p>Befürchtet wird eine weitere Belastung der Anwohner mit Baulärm, -schmutz etc., die durch die o. g. Verpflichtung (Fertigstellung 2 Jahre) vermieden werden sollte. Betont wird, dass die Folgen der Fehlplanungen nicht zu Lasten der bisherigen Käufer gehen können, die sich an ihre vertraglichen Pflichten gehalten haben.</p>	<p>Sammelstellplatzanlage im Westen an der Straße Ellerbusch wäre zudem mit mehr Unruhe für die dortigen Nachbarn (Ellerbusch 3, 5, 7) verbunden gewesen.</p> <p>Durch die Reduzierung auf 2 von der Straße abgerückte, jetzt i. W. Ost-West ausgerichtete Baukörper werden auch die nachbarlichen Interessen angemessen berücksichtigt.</p> <p>Angemerkt sei, dass im Plangebiet i.W. nur maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind und dass zunächst grundsätzlich die als Mindestmaß erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Flurstück nachzuweisen sind. Temporäre zusätzliche Kfz z.B. durch eine Zeitlang noch im Elternhaus wohnende Kinder können nicht Maßstab für die öffentliche Daseinsvorsorge sein, zumal ansonsten die Kosten für öffentliche Verkehrsflächen und Stellplätze nicht mehr als angemessen wahrgenommen werden.</p> <p>Die angeregte zusätzliche Stellplatzzeile in einem erweiterten Straßenraum Ellerbusch ist verwaltungsintern geprüft worden, wird im Ergebnis aber nicht für erforderlich gehalten und mit Blick auf die Kosten nicht aufgenommen.</p> <p>Zur Klarstellung sei ergänzt, dass die wegfallende Gemeinschaftsstellplatzanlage für die geplante Hausgruppe und nicht der Öffentlichkeit vorgesehen war.</p> <p>Kritik und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird durch die vorgeschlagene Planvariante teilweise entsprochen.</p> <p><i>Hinweis: Das erste Schreiben des Anwohners wurde bereits vor der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB im September 2013 an das Bezirksamt gerichtet. Die umfassenden Anregungen wurden teilweise auch im Unterrichts- und Erörterungstermin am 17.09.2013 erörtert (siehe oben). Das vorliegende Schreiben wird dennoch zwecks Vollständigkeit auch im Rahmen der vorliegenden Beratungsvorlage aufgenommen.</i></p> <p><i>Zu den Planinhalten wird auf die Stellungnahme zum Schreiben des Einwenders vom 23.09.2013 verwiesen.</i></p>
--	--

A.1.2 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:
5	<p>Stadtwerke Bielefeld GmbH, Netzinformationen und Geodaten, Schreiben vom 27.08.2013</p> <p>Verwiesen wird auf das Schreiben vom Amt für Brand- und Katastrophenschutz, in dem für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h für mindestens 2 Stunden als ausreichend beziffert wird. Diese Löschwassermenge kann durch die Stadtwerke bereitgestellt werden. Eine Versorgungsgarantie wird angesichts möglicher temporäre Außerbetriebnahmen bei Störfällen etc. aber nicht übernommen.</p> <p>Mitgeteilt wird, dass zur Grundversorgung mit Feuerlöschwasser gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 331 Unterflurhydranten an den Trinkwasserversorgungsleitungen montiert werden. Sollte zusätzlich eine besondere Feuerlöschversorgung (z. B. Überflurhydranten) gefordert werden, wird um eine direkte Benachrichtigung des Fachbereichs Netzbau gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Planrealisierung zu beachten.</p> <p>Ein weiteres Abwägungserfordernis leitet sich hieraus nicht ab.</p>
6	<p>Stadtwerke Bielefeld GmbH, Netzinformationen und Geodaten, Schreiben vom 05.09.2013</p> <p>Vertreten werden hier die Belange der Versorgung mit Energie und Wasser. Die Stadtwerke handeln auch im Auftrag und Namen der Gesellschaft für kommunale Telekommunikation mbH (BITel) als Lizenznehmer gemäß TKG.</p> <p>Diese Belange werden von der anstehenden Bauleitplanung berührt. Es ergeben sich aber aus Umweltsicht keine wesentlichen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter. Es bestehen keine Anregungen zu den Festlegungen.</p> <p>Es wird angeregt, in der weiteren Bauleitplanung auf den privaten Grundstücksflächen der 3 Gebäude im Innenbereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Breite von 1,50 m gem. § 9 (1) Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen (räumliche Skizze in Anlage). Es wird der Vorbehalt geäußert, im weiteren Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB ggf. über die bereits genannten Anregungen hinaus Ergänzungen und Bedenken zu äußern.</p>	<p>Das gewünschte Leitungsrecht wird im Planentwurf aufgenommen. Es wird gebeten, die Notwendigkeit der späteren Begründung des Leitungsrechts in den Kaufverträgen aber nochmals im Zuge der Erschließungsplanung zu überprüfen.</p> <p>Ein weiteres Abwägungserfordernis leitet sich hieraus nicht ab.</p>

Anlage zu A.1.1:

Vermerk

über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“ in der Aula der Realschule Jöllenbeck, Dörfeldstraße 8 am 17.09.2013

Beginn: 18.02 Uhr
Ende: 19.01 Uhr

Teilnehmer:

Herr Bartels	Bezirksbürgermeister Jöllenbeck
Herr Holtmann	Bezirksamt Jöllenbeck
Frau Strobel	Bezirksamt Jöllenbeck
Herr Hunger	Bauamt
Herr Pfeiffer	Bauamt
12 interessierte Bürgerinnen und Bürger	

Herr Bartels eröffnet den Termin und erklärt den Zweck der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Herr Hunger erläutert, dass eine frühzeitige Bürgerbeteiligung im anstehenden Bebauungsverfahren nicht zwingend vorgeschrieben ist, trotzdem wird eine solche durchgeführt. Er erklärt den geplanten Ablauf des Unterrichts- und Erörterungstermins. Herr Bartels berichtet, dass bis zum Ende der nächsten Woche weitere Stellungnahmen abgegeben werden können. Herr Hunger erklärt seine Bereitschaft, die Planung in weiteren Gesprächen im Bauamt zu erörtern.

Mittels Beamers zeigt Herr Hunger ein Luftbild des Plangebietes und den zurzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan und erläutert dessen Festsetzungen: Dort sind Hausgruppen zulässig,

es können 9 Reihenhäuser errichtet werden mit 11 m Firsthöhe sowie eine Stellplatzanlage, die den Reihenhäusern zugeordnet ist. Es handelt sich hierbei um keinen öffentlichen Parkplatz. Er bezeichnet die Planung als Kind der Zeit. Der Bebauungsplan ist ansonsten umgesetzt worden. Weiterhin zeigt Herr Hunger den neu aufzustellenden Plan. Ziel ist es städtische Flächen zu vermarkten; es sollen insgesamt 6 Einfamilienhäuser im Wohngebiet errichtet werden können. Die Firsthöhe soll auf 10 m entsprechend der Umgebungsbebauung reduziert werden, die Traufhöhe soll 4,8 m betragen. Herr Hunger weist daraufhin, dass der Gestaltungsplan unverbindlich ist, im Gegensatz hierzu sind die Festsetzungen des Nutzungsplanes maßgeblich. Weiterhin zeigt er die Erschließung und weist auf die verschiedenen Breiten (4 und 6 m) hin. Maximal sollen 2 Wohneinheiten pro Gebäude errichtet werden können. Derzeit läuft die Beteiligung der Fachämter und Träger öffentlicher Belange, deren Stellungnahmen im weiteren Verfahren zu beachten sind.

Herr Hunger trägt die einzelnen Kritikpunkte an der Planung, die in 2 Schreiben der Bürger aufgezählt wurden, vor. Weiterhin weist er darauf hin, dass der Presseartikel „größere Grund-

stücke oder ein Park“ im Bauamt angekommen ist. [Die Schriftstücke und der Presseartikel sind als Anlage beigefügt.]

Zum weiteren Prozedere erläutert Herr Hunger, dass zunächst eine Beschlussvorlage für die Gremien, d.h. Bezirksvertretung Jöllenbeck und Stadtentwicklungsausschuss, zu erstellen ist. Hierin ist eine Auswertung der frühzeitigen Beteiligung vorzunehmen und ein überarbeitetes Konzept für den Bebauungsplan einzufügen. Auf die Frage nach weiteren Anregungen wird kritisch hinterfragt, ob das Bauamt überhaupt bereit sei, auf die Anregungen einzugehen. Weiterhin wird auf einen im Plangebiet aufgestellten Altkleidercontainer hingewiesen. Hierzu gibt es unterschiedliche Äußerungen, wem das betreffende Grundstück gehören solle (Eigentümer des Reihenhausgrundstückes oder städtische Fläche). Herr Hunger macht deutlich, dass es nicht Ziel der Planung ist, die vorhandenen Grundstücksgrenzen zu verändern. Frau Strobel erläutert, dass die Verwaltung oft keine Kenntnisse von auf öffentlichen Flächen aufgestellten Altkleidercontainern besitzt. Evtl. hat der private Grundstückseigentümer eine Genehmigung erteilt. Herr Holtmann ergänzt, dass zu prüfen ist, wer Eigentümer der Fläche ist.

Herr Hunger verdeutlicht die Interessenlage der Stadt: Es handelt sich um städtisches Eigentum, die Finanzsituation der Stadt ist bekannt. Das Baugrundstück soll aktiviert und vermarktet werden. Dieses Bebauungsplangebiet ist ansonsten zu ca. 95 % bebaut. Weitere Wohneinheiten können dort geschaffen und eine abgeschlossene Siedlung gebildet werden. Herr Hunger macht darauf aufmerksam, dass die städtische Fläche erworben werden kann.

Herr Hunger beschreibt den weiteren Verfahrensablauf. Zunächst ist ein Bebauungsplanentwurf unter Berücksichtigung der Anregungen zu erarbeiten. Dieser Entwurf wird nach den entsprechenden politischen Beschlüssen 1 Monat öffentlich ausliegen. In dieser Zeit kann zu der Planung erneut Stellung genommen werden. Im Gegensatz zur frühzeitigen Beteiligung werden die dann vorgebrachten Anregungen einzeln mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und der Politik zur Entscheidung vorgelegt. Gleichzeitig wird dann der Satzungsbeschluss gefasst.

Herr Hunger bestätigt auf Nachfrage von Herrn Bartels, dass gegenüber der Sitzung der Bezirksvertretung kein neuer Planungsstand vorliegt. Herr Hunger erläutert, dass zunächst die Anregungen der Öffentlichkeit abgefragt werden sollen, um dann einen Vorschlag für die Politik für die anschließende Auslegung des Entwurfs zu erarbeiten. Von einem Bürger wird gelobt, dass die Verwaltung sich mit der Kritik auseinandersetzt. Seit nunmehr 12 Jahren wird erfolglos versucht, die Fläche zu vermarkten. Es wird davor gewarnt erneut eine Planung zu schaffen, die nicht umgesetzt werden kann und dadurch scheitern würde. Für den Fall, dass an der Straße Ellerbusch statt der vorgesehenen drei nur zwei Grundstücke geschaffen werden, wären diese sofort zu verkaufen. Herr Hunger legt dar, dass dieses mit den vorhandenen Baufenstern zu vereinbaren ist. Der Käufer kann ein mehr oder weniger großes Grundstück erwerben. Daraufhin wird angeregt, dass Baufenster zu verkleinern, um die Verschattung zu verringern und das Nachbargrundstück weniger zu belasten.

Herr Hunger macht deutlich, dass man erst am Anfang des Planverfahrens steht. Zur Erschließungssituation äußert er, dass auch eine Erschließung zwischen den Häusern 20 und 22 von den jeweiligen Grundstückseigentümern kritisch gesehen würde. Die derzeitige Planung belastet andere Grundstücke. Denkbar wäre eine Kompromisslösung, die ein Durchfahren durch das Gebiet ermöglicht und die Belastung verteilt. Von den Bürgern wird angemerkt, dass zwischen den Hausnummern 20 und 22 bereits eine geteerte Straße vorhanden ist. Herr Bartels erklärt, dass eine Ausfahrt dort zu längeren Fahrten um das Gebiet herum führen würde.

Es wird von einem Bürger eine schnelle Vermarktung und ein entsprechend schneller Abschluss des Baugebietes ohne lange Bauzeiten gefordert. Das Grundstück ist inzwischen vergammelt, das Gebiet müsste durch die Stadt gepflegt werden.

Herr Bartels macht deutlich, dass eine schnelle Entwicklung im Interesse der Stadt liegt. Die von Herrn Hunger angebotene Patenschaft für die Grünfläche wird von den Bürgern als nicht praktikabel zugewiesen, weil die Fläche zu groß und zu vermüllt sei. Der in dem Nutzungsplan eingezeichnete Fuß- und Radweg wird nicht genutzt und nicht gebraucht. Daher wäre er nach Bürgermeinung auch als Straße in Richtung Imsiekstraße nutzbar.

Herr Holtmann erläutert den aktuellen Stand des Verfahrens, weist auf die öffentliche Auslegung des Entwurfes und die schriftliche Antwort auf die Einwendungen zum Entwurf hin.

Herr Bartels bedankt sich für die Teilnahme und beendet die Veranstaltung.