

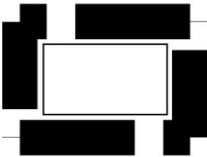
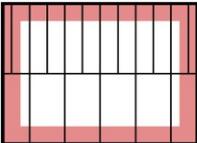
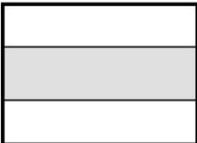
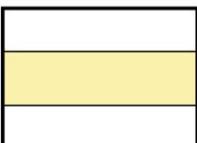
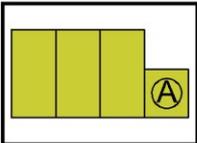
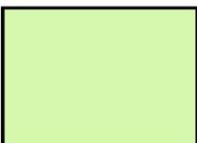
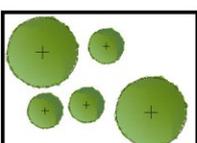
Anlage

A	<p>Bebauungsplan Nr. II/2/23.02 „Wohnen an der Pläßstraße“ Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB</p> <ul style="list-style-type: none">• Pläne zum Vorentwurf• Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit• Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange• Äußerungen aus der Beteiligung der städtischen Fachdienststellen <p>Entwurfsbeschluss</p>
----------	--

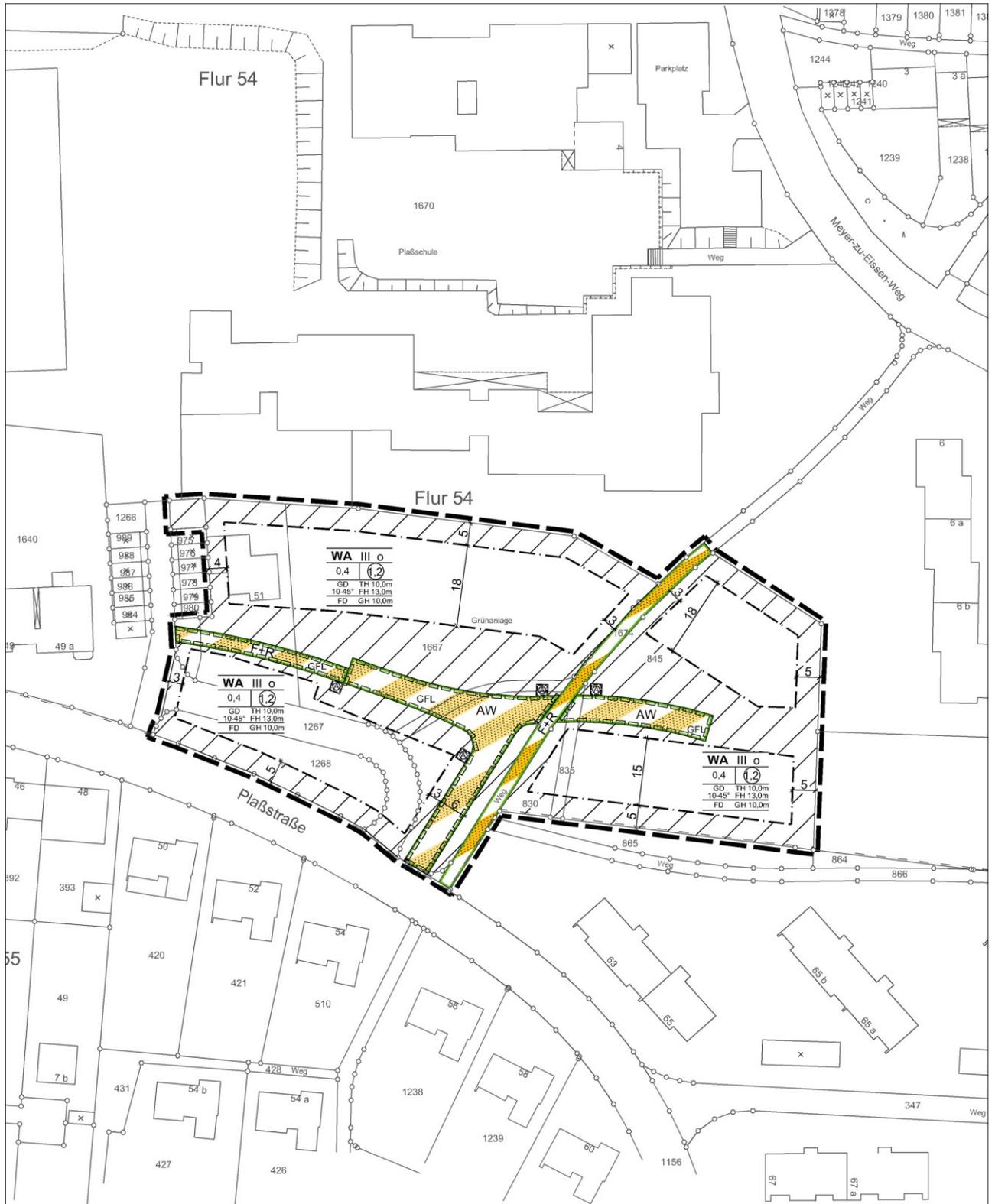
Bebauungsplan-Vorentwurf Gestaltungsplan, Stand: Aufstellungsbeschluss



Bebauungsplan-Vorentwurf Gestaltungsplan - Legende

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Bestehendes Gebäude im Wohngebiet
	Vorschlag für neues Gebäude mit geneigtem Dach im Wohngebiet
	Öffentlicher Fuß- und Radweg
	Private Zuwegungen
	Stellplätze mit Gemeinschaftsstandplatz für Abfallbehälter
	private Grundstücksfläche / Garten
	Gehölze

Bebauungsplan-Vorentwurf Nutzungsplan, Stand: Aufstellungsbeschluss



Nutzungsplan Vorentwurf - Legende

0. Abgrenzungen



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

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



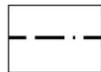
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- $\frac{1}{2}$ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Höhe der baulichen Anlagen
- maximale Traufhöhe
- FH maximale Firsthöhe
- GH maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern (Flachdach)

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

- o offene Bauweise



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

		Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse / Bauweise
WA	III o	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
0,4	$\frac{1}{2}$		
GD TH 10,0m		Dachform	Traufhöhe / Firsthöhe
10-45° FH 13,0m		Dachneigung	Gebäudehöhe
FD GH 10,0m			

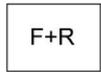
4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)



Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat)



Zweckbestimmung:
Anliegerwohnweg



Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg

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



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

6. Sonstige Planzeichen



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

- Ⓐ Gemeinschaftsstandplatz für Abfallbehälter

- 10-45° Dachneigung
- GD geneigtes Dach
- FD Flachdach

z.B. $\frac{4}{4}$ Maßzahl (in m)



vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze

1267 Flurstücksnummer

1. 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 27.02.2012 bis einschließlich 02.03.2012 im Bauamt, Wilhelmstraße 3, Bielefeld eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 06.03.2012 der Mensa der Martin-Niemöller-Gesamtschule, Apfelstraße 210, Bielefeld statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.02 „Wohnen an der Plaßstraße“ sind zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung folgende, nach Themenbereichen geordnete und mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgeführten Äußerungen vorgebracht worden.

1

Generell eine Bebauung innerhalb des Plangebietes / Generelle Fragen zum Bebauungsplan

- 1.1. *Der Einwender befürchtet eine erheblich negative Beeinträchtigung des positiven Schulbildes durch die Bebauung.*
- 1.2. *Die Grünflächen sollen nach Ansicht des Einwenders erhalten bleiben. Eine Bebauung kann, wenn überhaupt, nur in dem Bereich des ehemaligen Gemeindehauses erfolgen.*
- 1.3. *Das Plangebiet soll freigehalten werden für eine soziale Versorgung (Gemeinschaftseinrichtungen) oder für die Nahversorgung. Auch die Bedürfnisse von ethnischen Bevölkerungsgruppen sollten berücksichtigt werden.*
- 1.4. *Es wird gefragt, warum ein beschleunigtes Bauvorhaben durchgeführt wird.*

Stellungnahme der Verwaltung:

1.1.

Eine erheblich negative Beeinträchtigung des Schulbildes durch den vorgesehenen Wohnungsbau in dem Plangebiet wird nicht gesehen. Der Standort befindet sich im Innenbereich. Dieser ist geprägt von einem Nebeneinander von Wohnnutzung und sozialer Infrastruktur. Dieses bereits vorhandene Nebeneinander wird durch die Wohnbauplanung nicht verändert.

1.2.

Die Grünfläche hat sich mit dem Abriss und dem Freiräumen der kirchlichen Parzellen eingestellt. Es handelt sich bei der Fläche nicht um eine öffentliche Grünfläche, die zu Bauzwecken überplant wird. Es handelt sich um ein privates Grundstück, welches anstatt der bisherigen kirchlichen Nutzung nunmehr einer Wohnbebauung zugeführt werden soll. (Öffentliche) Grünflächen sind in dem Gesamtquartier ausreichend vorhanden, davon zeugt auch das Fußwegenetz, welches durch die öffentlichen und privaten Bereiche führt, um die Grünflächen trittsteinartig miteinander zu vernetzen. Dieser Charakter wird durch die geplante Bebauung an dem Standort nicht aufgegeben.

Vor dem Hintergrund der bewussten Zielsetzung einer baulichen Folgenutzung des bislang durch die Kirche genutzten Areals wäre eine Beschränkung der Baumöglichkeit auf den Bereich des ehemaligen Gemeindehauses ausschließlich der ehemals bestehenden Bebauung geschuldet, die sich ausschließlich aus dem vorherigen Nutzungszweck so eingestellt hat. Eine Wohnfolgenutzung auf diesen Maßstab zu reduzieren, entspricht in keiner Weise dem Umfeld des Plangebietes.

1.3.

Der Bedarf für die dezidierte Ausweisung von öffentlichen Gemeinbedarfsflächen oder Standorten für Versorgungseinrichtungen ist hier nicht gegeben.

Es sind innerhalb des Plangebietes weiterhin Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Also können dort Einrichtungen des sozialen Belanges, auch mit Blick auf Bedürfnisse von ethnischen Bevölkerungsgruppen, untergebracht werden.

1.4.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im "beschleunigten" Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / 23.02 „Wohnen an der Plaßstraße“ wird - und das hat die Bürgerversammlung gezeigt - aber mit allen Beteiligungsschritten eines Regelverfahrens durchgeführt.

Des Weiteren kann im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung gem. § 2 (4), den Umweltbericht gem. § 2a und auf die zusammenfassende Erklärung gem. 10 (4) BauGB verzichtet werden. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden mit der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens sowie eines Gutachtens zur Erfassung und Beurteilung des Baumbestandes die Belange des Umweltschutzes dennoch umfassend berücksichtigt.

2.

Kubatur des geplanten Gebäudes; Geschossigkeit; Rücksichtnahmegebot; Schattenbildung

- 2.1. *Es bestehen Bedenken, dass das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 nicht zu einer positiven Entwicklung der Gegend beiträgt. Anregung, dass das Maß der baulichen Nutzung so parametrisiert werden soll, dass eine wertige Bebauung möglich ist, bzw. die Rahmenbedingungen so gestaltet werden, dass die Gegend sich positiv weiterentwickelt.*
- 2.2. *Es wird angefragt, ob innerhalb des Bebauungsplanes eine Bruttogeschossfläche von 14.240 m² und eine reine Wohnfläche von ca. 10.550 m² möglich sind.*
- 2.3. *Es wird vorgetragen, dass die vorgesehene Bebauung die Plaßschule verschattet. Eine 3-geschossige Bebauung würde die Klassenräume des Schulgebäudes erdrücken. Die vorgesehene Bebauung passt nicht zu den schon vorhandenen 1 und 2 geschossigen Familienhäusern genauso wie die bestehenden Wohnblocks. Eine mögliche Bebauung sollte höchstens aus 1 oder 2 Familienhäusern bestehen.*
- 2.4. *Es wird vorgetragen, dass das geplante Bauprojekt auf dem höchsten Punkt der Plaßstraße liegt und das Gelände in alle Richtungen abfällt. Eine dreigeschossige Bebauung würde dabei sehr massiv wirken und sich nicht in das städtebauliche Bild einfügen. Die nördlich in einer Mulde liegende eingeschossige Schule würde erdrückt und die nach Süden ausgerichteten Klassenräume verdunkeln. Eine zwei- bis zweieinhalb geschossige Bauweise wie die entlang der nordwestlichen Plaßstraße ist nach Aussagen des Einwenders ausreichend.*
- 2.5. *Es wird hinterfragt, ob es ein Gebot zur Verdichtung von neuen Bauflächen gibt. Eine*

3-geschossige Bebauung kann nach Meinung des Einwenders damit nicht begründet werden. Es wird vorgetragen, dass die Bebauung des Umfeldes der Plaßstraße durch Ein- bis Zweifamilienhäusern und nur einigen Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Eine 3-geschossige Bebauung ist untypisch, so wie im Bereich der Plaßstraße Nr. 57 bis ca. Nr. 73 und wirkt wie ein Fremdkörper im Siedlungsgebiet. Ein Vergleich dieser Bebauung mit der geplanten Bebauung ist nach Sicht des Einwenders städtebaulich nicht anzuführen, da das Gelände zum Norden hin massiv abfällt und städtebaulich im Ortsbild gar nicht wahrgenommen wird.

- 2.6. *Es wird vorgetragen, dass direkt vor dem geplanten Baugebiet im Süden eine Bungalow-Siedlung in 1-geschossiger Bauweise steht. Die Dächer sind bedingt durch die Festsetzung des Bebauungsplanes flachgeneigt ausgeführt, so dass kein Ausbau des Dachgeschosses möglich ist. Der Einwender äußert Unverständnis, dass dieser reduzierten Bebauung eine 3-geschossige Bebauung gegenüber gesetzt wird. Eine 3-geschossige Bebauung würde aufgrund der topographischen Lage mindestens wie eine 4-geschossige Bebauung gegenüber der Schule wirken und diese verschatten. Nach Ansicht des Einwenders soll eine 1 ½- oder in Teilbereichen 2-geschossige Bebauung gewählt werden.*
- 2.7. *Nach Ansicht des Einwenders ist eine 3-geschossige Bebauung nur auf Flächen östlich des über das Gelände führenden Fußweges möglich. Dafür müsste das Bebauungsplangebiet erweitert werden. Die Flächen des Plangebietes dürfen maximal zweigeschossig sein und aus Einzel- oder Doppelhäusern bestehen und keine langen Gebäudewände in Ostwestrichtung haben.*
- 2.8. *Eine Bebauung mit Blocks, die 13 m hoch sind, wird vom Einwender abgelehnt, zumal die Gebäude auf einem erhöhten Gelände stehen. Ein Vergleich mit dem BGW-Block wird nicht akzeptiert, da selbst bei diesen durch „farbliche Trixereien“ versucht wurde, diese, nach Ansicht des Einwenders, Bausünden der 70er Jahre kleiner erscheinen zu lassen.*
- 2.9. *Es wird vorgetragen, dass von einer Geschossbauweise abgesehen werden soll. Nur wenn diese aus wirtschaftlichen Gründen unbedingt notwendig ist, sollte diese behutsam in gestaffelter Form geplant werden. Die Anzahl der Wohneinheiten soll auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Wenn weniger als 35 Wohneinheiten geplant wären, würde dieses eine positive Entwicklung der Umgebung fördern.*

Stellungnahme der Verwaltung:

2.1. / 2.2.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 stellt die nach BauNVO für Wohngebiete zulässigen Obergrenzen zum Maß der Nutzung dar. Diese sind nicht ungewöhnlich und in der Umgebung auch bereits in der Ausnutzung vorhanden. Die Festsetzung zur GRZ berücksichtigt die Gebäudegrundfläche und die notwendigen Zufahrten sowie Stellplatzfläche. Insgesamt wird in dem Gebiet eine GRZ über alles von 0,4 erreicht, das heißt: 60 % des Plangebietes sind quasi Freifläche / Grünfläche. Eine Überschreitung der GRZ ist ausschließlich für die Stellplätze und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 zulässig.

Für die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde ein neues Bebauungskonzept erarbeitet, welches eine Entdichtung bezüglich der Baukörper sowie eine Verlagerung der geplanten Stellplatzflächen in eine Tiefgarage vorsieht. Die GFZ liegt für dieses Konzept in dem Gebiet östlich des öffentlichen Fuß- und Radweges nun bei maximal 1,0 sowie westlich des öffentlichen Fuß- und Radweges bei maximal 0,4 / 0,7. Hier wird deutlich, wie gering der Anteil an Geschossfläche bezogen auf das Plangebiet nunmehr ist. Es wird mit dem neuen Konzept fast nur die Hälfte dessen, was nach BauNVO für ein solches Gebiet zulässig ist, in Anspruch genommen. Die zulässige Überschreitung der GRZ auf max. 0,8 gilt neben der

bisherigen Stellplätze und deren Zufahrten auch für die neu geplante Tiefgarage sowie deren Zufahrt.

Die vom Einwender vorgetragene Wohnfläche / Bruttogeschossfläche ist zwar rechnerisch noch denkbar, vor dem Hintergrund des Konzeptes aber nur theoretischer Natur.

2.3. / 2.4.

Die geplante Geschossigkeit und die Gebäudehöhen entfalten keine nachteilige Wirkung für das bebaute Umfeld. Dieses betrifft auch den Standort der nördlich des Plangebietes liegenden Pläßschule. Eine Verschattung wird sich hier durch die geplante Bebauung (Abstand rd. 20 m), wie sie sich heute bereits durch den innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bewuchs einstellt, zeitweise nicht vermeiden lassen.

Das Konzept der offenen Bauweise mit seinem Wechsel zwischen Bebauung und Freifläche wird dabei eine für den Innenbereich typische Situation ergeben, nämlich das Nebeneinander von Wohnbebauung und Infrastruktureinrichtung, welche unter dem Aspekt der Gesamtabwägung im Sinne einer Innenentwicklung keine Beeinträchtigung für einen ordnungsgemäßen Schulbetrieb darstellt. Für die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde ein neues Baukonzept erarbeitet, welches im Hinblick auf das Konzept zur frühzeitigen Beteiligung eine aufgelockerte Gebäudestellung vorsieht. Zudem werden die anfänglich vorgesehenen Gebäudehöhen sowie die dreigeschossige Bauweise reduziert: Westlich des öffentlichen Fuß- und Radweges sind im nördlichen Bereich nun maximale Gebäudehöhen von 10,00 m bzw. 6,50 m sowie zwei Geschosse bzw. ein Geschoss mit jeweils einem zusätzlichen Abschlussgeschoß zulässig. Mit dieser Änderung wird somit dem Einwand des Bürgers entsprochen.

2.5. / 2.6. / 2.7. / 2.8.

Siehe hierzu auch 2.1. / 2.2.

Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung durch die zusätzlichen rd. 50 Wohneinheiten sind durch das städtebauliche Konzept nicht zu erwarten. Für die im Plangebiet entstehenden Wohneinheiten wird im Plangebiet ein Stellplatzangebot vorgesehen, so dass bzgl. des ruhenden Verkehrs keine nachteiligen Wirkungen für das Umfeld zu erwarten sind.

Für die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde ein neues Konzept erarbeitet, welches neben einer entdichteten Bebauung die Verlagerung der vormals geplanten Stellplatzflächen in eine Tiefgarage sowie zusätzliche Flächen für Besucherstellplätze im Westen des Plangebiets vorsieht. Diese privaten Stellplätze sind, bis auf die Besucherstellplätze im Westen, bewusst nicht an dessen Rändern vorgesehen worden, um hier zu der Wohnnachbarschaft keine Konflikte zu erzeugen.

Überdies sind die Wohngebäude im Plangebiet mit erheblichen Abständen zu den benachbarten Wohngebäuden vorgesehen: zu der westlich des Gebietes gelegenen Bebauung rd. 30 m, zu der östlich des Gebietes gelegenen Bebauung rd. 40 m und zu der südlich der Pläßstraße gelegenen Bebauung rd. 30 m.

Es stellt sich planerisch die Frage, ob die geplante Bebauung nachbarverträglich ist.

Dabei ist es vollkommen unerheblich, ob es in der Vergangenheit für das Plangebiet und dessen Umfeld andere, geringere Ziele / Vorstellungen bzgl. der Grundstücksausnutzung gegeben hat. Entscheidend ist hier, dass es für das Plangebiet eine gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes andere städtebauliche Ziervorstellung gibt:

- Nutzung einer Fläche im Innenbereich, durchaus im Sinne einer Nachverdichtung gegenüber der heute im Plangebiet ausgeübten Nutzung, in einem Maß, welches unter Berücksichtigung der objektiv messbaren Parameter verträglich ist.

Eine für die Nachbargrundstücke / -bebauung unzumutbare und städtebaulich ersichtlich 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 Geschossigkeit kann ebenso wie die Gebäudehöhe mit dem neuen Konzept (max. Gebäudehöhe von 13,00 m östlich des öffentlichen Fuß- und Radweges; max. Gebäudehöhe 10,00 m bzw. 6,50 m westlich des öffentlichen Fuß- und Radweges) in keiner Weise als unverhältnismäßig zu der Bebauung im Umfeld des Plangebietes angesehen werden. Hier sind hinsichtlich der Gebäudehöhen vergleichbare Höhen zu finden.

Es wird also konzeptionell sowie planungs- und bauordnungsrechtlich Rücksicht genommen. Das Rücksichtnahmegebot ist nicht verletzt.

Im vorliegenden Fall ist zu beurteilen, ob das durch die Bebauungsplanänderung zulässige Bauvorhaben aus städtebaulichen Gesichtspunkten unverhältnismäßig im Sinne des Nachbar- und Immissionsschutzes ist.

Eine „erdrückende Wirkung“ kann aufgrund der neu geplanten Gebäudehöhen und einer aufgelockerten Bebauung mit den Abständen zu der Nachbarbebauung objektiv nicht festgestellt werden. Eine „erdrückende Wirkung“ ließe sich feststellen, wenn der Eindruck des „Eingemauert-Seins“ durch die Bebauung zu erwarten wäre.

Die geplanten Baukörper sind 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 persönliche subjektive Beurteilung aus Sicht der Nachbargrundstücke kann dabei selbstverständlich anders ausfallen, da mit dem bislang „locker bebauten Kirchgrundstück“ hier ein Gewöhnungseffekt eingetreten ist. Dieser ist aber für die städtebaulich objektive Betrachtung ohne Belang. Dieses gilt auch für das Reklamieren eines Vertrauens in die zurzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Frage ist, ob seitens der Nachbargrundstücke / Einwander ein "Anspruch auf Erhaltung des Planinhaltes" reklamiert werden kann. Die Einwander (und hier sind nicht nur die von der Änderung direkt betroffenen Anlieger zu berücksichtigen, sondern alle Bewohner im Gebiet als sog. Schicksalsgemeinschaft) genießen durch die rechtskräftige Bauleitplanung einen gewissen Vertrauensschutz. Ein solches Vertrauen schließt eine Änderung der bestehenden Planung nicht regelmäßig aus. Die Grundstücke, die direkt an das Plangebiet grenzen, profitieren zurzeit ausschließlich indirekt und nicht als eigenes Recht von der bisherigen Konzeption / Festsetzung.

Sie werden durch die neue Festsetzung in dem Plangebiet, mit der Möglichkeit ihre Grundstücke aufgrund des gültigen Bebauungsplanes nutzen zu können, nicht eingeschränkt. Demzufolge entsteht kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB.

Die Nachbargrundstücke des Plangebietes haben grundsätzlich mit einer Bebauung des Kirchgrundstückes rechnen können. Zumal dieses auch der rechtskräftige Bebauungsplan bereits vorsieht, der keine Regelungen zu dem bislang zulässigen Maß der baulichen Nutzung für die festgesetzte „Fläche für den Gemeinbedarf“ vorsieht.

Eine potenzielle Bebauungsmöglichkeit hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung für das aufzugebende Kirchgrundstück aus den Festsetzungen der Umgebungsgrundstücke / dem Bestand auf der Südseite der Plafßstraße mit einer eingeschossigen Bebauung mit flach geneigtem Dach abzuleiten, entbehrt jeglicher Grundlage, da diese Bebauung nicht ausschließlich die Eigenart der Umgebung des Plangebietes bestimmt.

Die Bauleitplanung berücksichtigt die Belange der Nachbargrundstücke in ausreichender Weise. Dieses wurde mit der Änderung des Bebauungskonzeptes nochmals verdeutlicht und wird auch durch die Simulation / Fassadenabwicklung der geplanten Bebauung im Zusammenhang mit der Bestandbebauung deutlich.

2.9.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt. Auf den Flurstücken beabsichtigt der Ev. Kirchenkreis Bielefeld die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit einer differenzierten Gestaltung. Das Konzept sieht vor, auf verschiedene Bedürfnisse am Wohnungsmarkt eingehen zu können und Raum für das Singlewohnen ebenso anzubieten wie für Familien. Insgesamt sind rd. 50 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes in den Gebäuden denkbar.

Für die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde ein geändertes Bebauungskonzept erarbeitet, welches eine Entdichtung bezüglich der Baukörper vorsieht. Im Zuge dessen sind für die Gebäude westlich des öffentlichen Fuß- und Radweges nun anstatt der ehemaligen 3 Geschosse nur noch maximal zwei Geschosse bzw. zur Plaßstraße hin maximal ein Geschoss mit jeweils einem zusätzlichen Abschlussgeschoß zulässig.

Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung durch die zusätzlichen rd. 50 Wohneinheiten sind planerisch nicht zu erwarten.

Das geänderte Konzept sieht neben einer aufgelockerten Bebauung die Verlagerung der vormals geplanten Stellplatzflächen in eine Tiefgarage sowie weitere zusätzliche Flächen für Besucherstellplätze im Westen des Plangebiets vor. Diese privaten Stellplätze sind, bis auf die Besucherstellplätze im Westen, bewusst nicht an dessen Rändern vorgesehen worden, um hier zu der Wohnnachbarschaft keine Konflikte zu erzeugen.

3.

Fußweg / Schulwegsicherung

- 3.1. *Es wird vorgetragen, dass der Schulweg von der Plaßstraße zur Plaßschule immer für die Kinder sicher begehbar sein muss. Der Fußweg durch die Grünanlage ist im Schulwegplan der Stadt Bielefeld ausgewiesen.*
- 3.2. *Der öffentliche Fußweg bzw. Schulweg soll auch während der Bauzeit und danach erhalten bleiben. Evtl. könnte eine provisorische Lösung westlich vom Plangebiet während der Bauzeit geschaffen werden.*
- 3.3. *Es wird vorgetragen, dass viele Schüler den Fußweg als Schulweg nutzen und dass gemäß dem Bauvorhaben der Erhalt des Fußweges nicht garantiert wird.*
- 3.4. *Der Einwender äußert, dass durch den Wegfall der Wendeschleife das „gefahrlose“ Aus- und Einsteigen der Schulkinder nicht mehr möglich ist. Sehr viele Eltern bringen ihre Kleinen zur Schule und holen sie wieder ab. Einige Taxen holen Sonderschüler ab und warten auf der Wendeschleife um gefahrlos das Aus- und Einsteigen zu bewerkstelligen.*
- 3.5. *Der Einwender trägt vor, dass der Fußweg von der Schillerstraße bis zum Obersee eine besondere Bedeutung erhalten soll. Im Bereich des Kirchengrundstückes, beim Übergang vom Südhang auf den abfallenden Nordhang, sollte der Weg optisch gut erfahrbar, von grün begleitet und nicht von Erschließungsverkehr gekreuzt werden.*

Stellungnahme der Verwaltung:

3.1. - 3.5.

Die öffentliche Fuß- und Rad-Wegeverbindung zwischen der Plaßstraße und dem Meyer-zu-Eissen-Weg bleibt in ihrer Lage und Funktion erhalten.

Die im Plangebiet heute vorhandene Buswendeschleife wird nicht mehr benötigt, so dass diese Verkehrsfläche überplant werden kann. Südlich des Plangebietes befindet sich unmittelbar an der Plaßstraße die Haltestelle des ÖPNV. Private Fahrten von und zur Plaßschule erfolgen über den Meyer-zu-Eissen-Weg.

Für die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde ein geändertes Konzept erarbeitet, welches die Verlagerung der vormals geplanten Stellplatzflächen in eine Tiefgarage vorsieht. Im Westen des Plangebietes werden insgesamt 16 zusätzliche Besucherstellplätze vorgesehen. Überdies hinaus sind im Einmündungsbereich des öffentlichen Fuß- und Fahrradweges entlang der Plaßstraße drei Stellplätze als Elternvorfahrt für die Schüler/Schülerinnen der benachbarten Grundschule projektiert.

4. Stellplatznachweis / Verkehrsaufkommen

- 4.1. *Es wird vorgetragen, dass auch weiterhin die Möglichkeit zum Parken an der Plaßstraße gewährleistet werden soll, da die Schule auch von der Plaßstraße angefahren wird. Ein ausschließliches Anfahren der Schule über die Straße Liethstück würde eine massive Gefährdung der Schüler bedeuten.*
- 4.2. *Im Bereich der Plaßstraße sind zu wenige Stellplätze vorhanden. Durch den Wegfall der Parkplätze hinter der Bushaltestelle wäre die Stellplatzversorgung für die Anlieger, die zum Teil die Häuser nur zu Fuß erreichen können, nicht mehr sichergestellt. Besucher, Handwerker etc. hätten keine Parkmöglichkeiten mehr. Die Stellplätze hinter der Bushaltestelle dürfen in keinem Fall wegfallen.*
- 4.3. *Es wird nicht genügend Parkraum für die Bebauung zur Verfügung gestellt.*
- 4.4. *Die Planung von Tiefgaragen unterstützt eine Hochwertigkeit der Bebauung.*
- 4.5. *Es wird vorgetragen, dass der Parkplatz südlich der Wendeschleife unbedingt erhalten bleiben soll.*
- 4.6. *Der Einwender weist darauf hin, dass seitdem beidseitig der Plaßstraße ein Halteverbot eingeführt wurde, sich die Verhältnisse für die Bewohner der Häuser südlich der Plaßstraße entscheidend verschlechtert haben: Krankenwagen, Taxen und Lieferanten müssen sich zum Be- und Entladen ordnungswidrig verhalten. Oft geschieht das auf dem Bürgersteig. Daraufhin wurden Stellplätze auf den Grundstücken der unmittelbaren Anlieger geschaffen. Die hinterliegenden Grundstücke haben diese Möglichkeiten nicht und sind auf den Parkplatz zum Be- und Entladen und zum Kurzzeitparken dringend angewiesen. Auch ist der Platz für Besucher, das Ein- und Aussteigen von Schulkindern und die Fahrzeuge von Bauhandwerkern wichtig. Es wird angeregt, die Grünflächen östlich des städtischen Fußweges in den Bebauungsplan einzubeziehen und dort weitere PKW-Stellplätze für die Wohnblöcke der BGW zu schaffen und dass eine Erschließung der hinteren Gebäude geplant wird. Es wird angeregt, dass die Stadt Bielefeld von der Kirchengemeinde Schildesche die Stellplätze an der Wendeschleife kaufen soll, damit ein öffentlicher Parkplatz als Ersatz für die nicht vorhandenen Parkbuchten an der Straße geschaffen wird.*
- 4.7. *Es wird festgestellt, dass besonders die Anlieger der 3-geschossigen Wohnblöcke betroffen sind, die in der 2. und 3. Reihe wohnen. Diese waren in den 60er Jahren einverstanden, dass die Häuser autofrei sein sollten, wie es das damalige Planungskonzept vorsah. Der vorhandene Parkplatz des Kirchenkreises südlich der Wendeschleife wurde von den Bewohnern der Hinterlieger genutzt. Später wurde die Plaßstraße mit einem Halteverbot ausgewiesen, der kirchliche Parkplatz konnte weiterhin genutzt werden. Ein Verlust dieser Stellplätze würde für die Anwohner bedeuten,*

- dass sie nicht mehr vor ihren Häusern parken können. Aus diesem Grund wird gefordert, dass der Parkplatz südlich der Wendeschleife erhalten bleiben soll. Die Stadt soll die Stellplätze als Ersatz für nicht vorhandene Parkbuchten an der Straße kaufen.
- 4.8. Es wird eingewendet, dass zu wenige Parkplätze im Bereich der Pläßstraße vorhanden sind. Im Bereich der Pläßstraße sind Vorgärten ausgewiesen, so dass hier noch nicht einmal Stellplätze geschweige denn Carports- oder Garagen erstellt werden dürfen. Zudem besteht in diesem Bereich Parkverbot auf der Straße. Die Bungalow-Siedlung südlich des geplanten Baugebietes kann nur fußläufig erschlossen werden. Die einzigen Parkplätze, die hier vorhanden sind, befinden sich zurzeit auf dem Flurstück 1268. Diese Stellplätze werden über die öffentliche Verkehrsfläche 1267 erschlossen. Diese vorhandenen Stellplätze dürfen für die Allgemeinheit in keinem Fall entfallen.
- 4.9. Nach Ansicht des Einwenders sind die 50 geplanten Wohneinheiten zu viel für das Plangebiet, es wird der Vergleich angestellt, dass südlich des Plangebietes auf einer Fläche die 4x so groß ist, die gleiche Anzahl von Wohneinheiten vorhanden sind. Die in dem Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehenen Festsetzungen erlauben eine Bebauung des Gebietes mit bis zu 150 Wohnungen und nicht, wie vorgestellt, mit ca. 50 Wohneinheiten. Es wird von der Möglichkeiten einer maximalen Ausnutzung ausgegangen, um das Grundstück rentierlich zu bebauen und auszunutzen, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist. Aus diesem Grund soll die Anzahl der geplanten Einheiten reduziert werden. Auch soll bei der Entwicklung des Bebauungsplanes darauf geachtet werden, dass nicht mehr Einheiten entstehen, als in der Planung gewollt ist.
- 4.10. Der Einwender weist darauf hin, dass durch neue 50 Wohneinheiten ein Bedarf von mindestens 50 neue PKW und ein dazugehöriger Anliegerverkehr (Bekannte, Handwerker, etc.) entstehen. Dieser zusätzliche Anliegerverkehr kann nach Meinung des Einwenders nicht von der Pläßstraße aufgenommen werden. Vor allem, wenn die Parkplätze der Buswendeschleife wegfallen. Schon heute kommt es zu Engpässen und in der Vergangenheit – als das Gemeindehaus noch stand – kam es bei Veranstaltungen zu einer Überforderung des Gebietes.
- 4.11. Es wird vorgetragen, dass die Parkplätze an der Pläßstraße unverzichtbar sind und heute intensiv von Anwohnern, Besuchern und Anlieferern und als Spielfläche für Kinder genutzt wird, wenn der Spielebus der Stadt dort hält. Ansonsten ist auf langen Strecken der Pläßstraße kein Haltestreifen angelegt und Parkverbot ausgesprochen.
- 4.12. Der Einwender weist darauf hin, dass an der geplanten Einfahrt zur neuen Siedlung folgende Prozesse gleichzeitig morgens und mittags ablaufen:
- Der laufende Berufsverkehr auf der Pläßstraße
 - Das Aussteigen der Schüler aus PKWs
 - Die über den Fußgängerüberweg kommenden Schüler
 - Die Schüler, die aus dem Bus aussteigen und über die Verkehrsfläche zum Fußweg und weiter zur Schule gehen
 - Dazu kommen die Fahrzeuge aus den geplanten 50 Wohnungen hinzu, die zum Teil gleichzeitig zur Arbeit fahren
- 4.13. Der Einwender trägt vor, dass aufgrund der geplanten Wohneinheiten eine starke Zunahme des Individualverkehrs zu erwarten ist, wodurch Abgase und Lärmbelastigung auf ein nicht vertretbares Maß ansteigen.
- 4.14. Es wird vorgetragen, dass bereits heute sich wenig Autofahrer an eine Tempo 30-Beschränkung halten und dieses Problem mit Zuzug von weiteren Auto- und Motorradfahrern noch verschärft wird.
- 4.15. Es wird bezweifelt, dass es genügend neue Stellplätze für die neuen Anwohner geben wird und dadurch noch eine Zunahme des Parksuchverkehrs sowie ein Zuparken der angrenzenden Seitenstraßen, die nicht dafür ausgelegt sind, entstehen. Bereits heute hätte die Müllabfuhr Probleme, wenn an beiden Seitenstraßenseiten Autos geparkt sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

4.1. -4.5.

Die im Plangebiet heute vorhandene sog. "Wendeschleife" wird nicht mehr benötigt, so dass diese Verkehrsfläche überplant werden kann. Südlich des Plangebietes befindet sich unmittelbar an der Pläßstraße die Haltestelle des ÖPNV. Die Fahrten von und zu der Pläßschule erfolgen über den Meyer-zu-Eissen-Weg.

Grundsätzlich steht die in Rede stehende Fläche / das Kirchengrundstück nicht zur Führung des Stellplatznachweises benachbarter Privatgrundstücke zur Verfügung.

Dass auf dem Kirchengrundstück (außerhalb der "Wendeschleife", die lediglich der Erschließung der Stellplätze dient !) das private Parken nach Aufgabe der Kirchenutzung möglich ist, ist ein Entgegenkommen des Grundstückseigentümers. Hier wird das Parken auf dem Kirchengrundstück, welches keine öffentliche Fläche ist, zurzeit geduldet.

Für die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde ein neues Konzept erarbeitet, welches die Verlagerung der vormals geplanten Stellplatzflächen in eine Tiefgarage vorsieht. Der Nachweis der erforderlichen / notwendigen Stellplätze für die neu geplanten Wohneinheiten entsprechend der ehemaligen Anlage zur Verwaltungsverordnung der Landesbauordnung NRW erfolgt vollständig innerhalb der geplanten Tiefgarage, die im Westen des Plangebietes über eine Rampe erschlossen wird. In diesem Bereich (zwischen der Pläßstraße und der geplanten Tiefgaragenrampe) werden zusätzlich 16 oberirdische Stellplätze für Besucher geschaffen, die ebenfalls von den Quartiersbewohnern / Anwohnern genutzt werden können. Somit soll der von den Einwendern befürchtete Parkdruck planerisch aufgefangen werden.

4.6. - 4.11.

Grundsätzlich steht die in Rede stehende Fläche / das Kirchengrundstück nicht zur Führung des mangelnden Stellplatznachweises benachbarter Privatgrundstücke zur Verfügung. Hier sind außerhalb des Plangebietes für die betroffenen Baugrundstücke Lösungen zu suchen. Das Plangebiet stellt keine öffentliche Stellplatzfläche dar.

Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde ein neues Konzept erarbeitet, welches neben einer entdichteten Bebauung die Verlagerung der vormals geplanten Stellplatzflächen in eine Tiefgarage vorsieht. Der Nachweis der erforderlichen / notwendigen Stellplätze für die neu geplanten Wohneinheiten entsprechend der ehemaligen Anlage zur Verwaltungsverordnung der Landesbauordnung NRW erfolgt vollständig innerhalb der geplanten Tiefgarage, die im Westen des Plangebietes über eine Rampe erschlossen wird. In diesem Bereich (zwischen der Pläßstraße und der geplanten Tiefgaragenrampe) werden zusätzlich 16 oberirdische Stellplätze für Besucher geschaffen, die ebenfalls von den Quartiersbewohnern / Anwohnern genutzt werden können.

Überdies hinaus sind im Einmündungsbereich des öffentlichen Fuß- und Fahrradweges entlang der Pläßstraße drei Stellplätze als Elternvorfahrt für die Schüler/Schülerinnen der benachbarten Grundschule projektiert.

Mit den Änderungen bezüglich der Stellplätze soll der von den Einwendern befürchtete Parkdruck planerisch aufgefangen werden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 stellt die nach BauNVO für Wohngebiete zulässigen Obergrenzen zum Maß der Nutzung dar. Diese sind nicht ungewöhnlich und in der Umgebung auch bereits in der Ausnutzung vorhanden. Die Festsetzung zur GRZ berücksichtigt die Gebäudegrundfläche und die notwendigen Zufahrten sowie Stellplatzfläche. Insgesamt wird in dem Gebiet eine GRZ über alles von 0,4 erreicht, das heißt: 60 % des Plangebietes sind quasi Freifläche / Grünfläche. Eine Überschreitung der GRZ ist ausschließlich für die Stellplätze und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 zulässig.

Für die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde ein neues Bebauungskonzept erarbeitet, welches eine Entdichtung bezüglich der Baukörper sowie eine Verlagerung der geplanten Stellplatzflächen in eine Tiefgarage vorsieht. Die GFZ liegt für dieses Konzept in dem Gebiet östlich des öffentlichen Fuß- und Radweges nun bei maximal 1,0 sowie westlich des öffentlichen Fuß- und Radweges bei maximal 0,4 / 0,7. Hier wird deutlich, wie gering der Anteil an Geschossfläche bezogen auf das Plangebiet nunmehr ist. Es wird mit dem neuen Konzept fast nur die Hälfte dessen, was nach BauNVO für ein solches Gebiet zulässig ist, in Anspruch genommen. Die zulässige Überschreitung der GRZ auf max. 0,8 gilt neben der bisherigen Stellplätze und deren Zufahrten auch für die neu geplante Tiefgarage sowie deren Zufahrt.

4.12. -4.15.

Die in und um das Plangebiet ablaufenden Verkehrsbewegungen sind bekannt.

Die Pläßstraße bildet die äußere Erschließung des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes sind mit Ausnahme des Fuß- und Radweges keine öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung wurde das planerische Konzept zur Wohnbebauung an der Pläßstraße nochmals angepasst. Das neue erarbeitete Konzept sieht vor die vormals geplanten Stellplatzflächen in eine Tiefgarage zu verlagern. Der Nachweis der erforderlichen / notwendigen Stellplätze für die neu geplanten Wohneinheiten entsprechend der ehemaligen Anlage zur Verwaltungsverordnung der Landesbauordnung NRW erfolgt vollständig innerhalb der geplanten Tiefgarage, die im Westen des Plangebietes über eine Rampe erschlossen wird. In diesem Bereich (zwischen der Pläßstraße und der geplanten Tiefgaragenrampe) werden zusätzlich 16 oberirdische Stellplätze für Besucher geschaffen, die ebenfalls von den Quartiersbewohnern / Anwohnern genutzt werden können. Überdies hinaus sind im Einmündungsbereich des öffentlichen Fuß- und Fahrradweges entlang der Pläßstraße drei Stellplätze als Elternvorfahrt für die Schüler/Schülerinnen der benachbarten Grundschule projektiert. Mit dieser Änderung soll der von den Einwendern befürchtete Parkdruck planerisch aufgefangen werden.

Dass die Verkehrsanordnung einer Tempo-30-Zone von den Verkehrsteilnehmern keine Beachtung findet, ist nicht in der Planung von zusätzlichen Wohneinheiten an der Pläßstraße begründet.

5.

Wertminderung der angrenzenden Grundstücke / sinkende Wohnqualität / Schaffung von sozialen Brennpunkten

- 5.1. *Es wird vorgetragen, dass die bestehenden Immobilien ihren Wert verlieren. Es werden weiterhin soziale Spannungen auftreten. Die Wohnqualität wird nach Ansicht des Einwenders extrem abgestuft.*
- 5.2. *Nach Ansicht des Einwenders sind wirtschaftliche Interessen der Grund, dass eine kompakte Bebauung gewählt wurde. Es sollte daher auch bedacht werden, dass unmittelbar betroffene Anwohner einen wirtschaftlichen Schaden erleiden und dass ein Verkauf der bestehenden Häuser nur mit erheblichen Abstrichen möglich sei.*
- 5.3. *Es wird vorgetragen, dass die Planung dem Bild einer grünen, bürgerfreundlichen Stadt widerspricht. Die Freifläche dient der Erholung der Bürger. Dieses soll nach Ansicht des Einwenders so bleiben. Mit einer Bebauung droht eine Ghettobildung. Von einem anderen Einwender wird vorgetragen, dass nicht mehr als 50 Wohneinheiten genehmigt werden sollen, da die Entwicklung zum sozialen Brennpunkt nicht weiter fortschreiten soll. Auch von anderen Einwendern wird angeregt, dass weniger Einheiten entstehen sollen, dieses soll im Bebauungsplan festgesetzt werden.*
- 5.4. *Nach Ansicht eines Einwenders hat sich durch die vorhandene Blockrandbebauung*

im Bereich der Pläßstraße ein sozialer Brennpunkt gebildet. Die alt eingesessenen Familien wachsen langsam heraus, die verbliebenen Familien klagen über die sozialen Missstände die durch die neuen Bewohner entstanden sind. Es wurden vermehrt Einbrüche und Beschädigungen an Fahrzeugen und Eigentum verzeichnet. Der Einwander befürchtet, dass durch eine Weiterführung der massiven Bebauung die Klientel nicht verbessert wird.

- 5.5. *Es wird vorgetragen, dass eine Ausweitung der Bebauung durch großflächige Blockbebauung die Gefahr einer Ausweitung eines sozialen Brennpunktes mit sich bringt. Es wird weiterhin nachgefragt, ob überhaupt der Bedarf, abgesehen vom wirtschaftlichen Interesse des Grundstückseigentümers / des Investors, besteht.*
- 5.6. *Es wird vorgetragen, dass durch die neue Bebauung Wohnraum für mindestens 150 Personen geschaffen wird. Die gesamte Umgebung der Pläßstraße ist ein bislang gut durchmischtes Wohngebiet von Hausbesitzern, Mietwohnungen gehobenen und von Mietwohnungen allgemeinen Standards. Dazu kommen die Wege, die die Bebauung durchziehen und einen naturnahen Eindruck hinterlassen. Der geplante Mietwohnungsbau wird den allgemeinen Standard übermäßig ausbauen und eine Verschiebung in der bislang gut ausgewogenen Struktur hervorrufen, deren Folgen bedacht werden sollten. Es kann durchaus zu einer kompletten Veränderung der Bewohnerstruktur kommen, die der Umgebung ein neues Gepräge gibt. Hier ist unbedingt eine Folgeeinschätzung mit den vielen Argumenten (Verkehr, Natur, soziale Zusammensetzung, Bebauung etc.) vorzunehmen. Solche Folgeabschätzungen sind städteplanerisch Standard und enthalten verschiedene Entwicklungsszenarien über die nächsten 10-20 Jahre. Eine Bebauung der Randflächen sind nach Ansicht des Einwenders möglich. Eine Szenariobildung soll mit Experten und Anwohnern durchgeführt werden, erst danach soll eine Entscheidung für eine Variante gewählt werden.*

Stellungnahme der Verwaltung:

5.1. / 5.2.

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung wurde das planerische Konzept zur Wohnbebauung an der Pläßstraße nochmals angepasst. Auf den Flurstücken beabsichtigt der Ev. Kirchenkreis Bielefeld die Errichtung von acht Mehrfamilienhäusern mit einer differenzierten Gestaltung. Das Konzept sieht vor, auf verschiedene Bedürfnisse am Wohnungsmarkt eingehen zu können und Raum für das Singlewohnen ebenso anzubieten wie für Familien. Insgesamt sind rd. 50 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes in den Gebäuden denkbar.

Dass sich aus dem Baukonzept soziale Spannungen ergeben sollen, lässt sich bauleitplanerisch nicht erkennen. Hier ist ein Wohnungsbau mit Gebäuden mit durchschnittlich jeweils 6 Wohneinheiten geplant. Die offene Bauweise und die weiterhin mögliche Querung des Gebietes durch den öffentlichen Fußgängerverkehr verleiht dem Konzept die Möglichkeit einer sozialen Kontrolle. Hier ist kein anonymes Wohngebiet am Rand eines Siedlungsraumes geplant, sondern es ist die Integration einer maßstäblich verträglichen Bebauung in das Umfeld vorgesehen.

5.3. -5.6.

Der Befürchtung der Schaffung oder der Entwicklung eines neuen / vorhandenen sozialen Brennpunktes an der Pläßstraße durch das geplante Maß der neuen Wohnbebauung kann nicht gefolgt werden.

Es lässt sich aus der Bauform in keiner Weise ableiten, dass hier ein "Störpotenzial" für das vorhandene Quartier geschaffen wird.

Wenn es in dem Quartier nachbarschaftliche Probleme gibt, gilt es diese unabhängig von einer Neubebauung zu lösen. Die Neubebauung für soziale Konflikte verantwortlich zu machen bzw. den geplanten Geschosswohnungsbau und seine Bewohnerschaft als sozial fragwürdig einzustufen und räumlich als Ghetto zu begrenzen, kann nicht nachvollzogen werden.

6.

Baumbestand in dem Plangebiet / Grünfläche

- 6.1. *Es wird angeregt, dass die parkähnliche Landschaft mit dem bestehenden Kastanienbestand erhalten bleiben soll, damit die Bewohner sich in ihrer angestammten Wohngegend weiterhin wohlfühlen können. Ein anderer Einwander regt an, dass möglichst viele Bäume erhalten werden sollen.*
- 6.2. *Die Bäume auf der jetzigen Wiese vor der Pläßschule sollen erhalten bleiben. Dieses sollte durch das Bauamt sicher gestellt werden.*
- 6.3. *Es wird hingewiesen, dass die Wiese als Spielwiese und grüne Freifläche genutzt und wahrgenommen wird. Insbesondere der vorhandene Baumbestand trägt zu einer Aufwertung dieses Bereiches bei. Es wird angeregt, dass bei der Planung dieses Bereiches auf den Erhalt der vorhandenen Bäume geachtet und diese Bäume im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume aufgenommen werden sollen.*
- 6.4. *Anregung zur notwendigen Baumfällung: Die Schüler der Pläßschule spenden Geld für den Regenwald in Costa Rica. Es wird angeregt, dass die Schüler an einer Ersatzpflanzungsaktion beteiligt werden sollen.*
- 6.5. *Die wenigen Grünflächen entlang der Pläßstraße sollen erhalten bleiben.*
- 6.6. *Es wird angeregt, dass die Kastanienwiese zur Auflockerung des ohnehin dicht bebauten Gebietes zur Gewährung der Wohnqualität erhalten werden soll. Sämtliche Klassenraumfenster der Pläßschule würden eine Sicht auf Hauswände statt auf Kastanien erhalten. Eine weitere Stellungnahme besagt, dass der Grünbereich mit dem unterschiedlichen Baumbewuchs für die Kinder so groß wie möglich erhalten bleiben soll.*
- 6.7. *Der Einwander weist darauf hin, dass die vorhandene Grünfläche vor der Pläßschule mit den vielen Kastanien ein beliebter Spielplatz nicht nur in den Sommermonaten sei. Zudem eröffnet sich durch diesen Freiraum ein grünes Tor, das die Bebauung wohltuend unterbricht und den Eindruck eines gut gemischten Wohngebietes unterstreicht. Diese Qualität wird durch die Bebauung zerstört.*

Stellungnahme der Verwaltung:

6.1 - 6.7

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um eine öffentliche Grünfläche. Das Gebiet ist nie als eine solche Fläche vorgesehen oder bestimmt gewesen.

Die frei zugängliche Nutzung der Fläche, auch als Spielplatz, ist bislang geduldet worden. (siehe hierzu 1.2)

Da die Fläche im Selbstbehalt des Ev. Kirchenkreises Bielefeld bleibt, kann hier eine Quartiersentwicklung erfolgen, die auch hochbaulich die städtebaulich favorisierte Idee einer Gruppierung von Baukörpern zu einem Ensemble unterstützt. Dabei wird das vorhandene Wegesystem integriert, so dass eine Öffnung des Standortes weiterhin gewährleistet ist.

Der vorhandene Baumbestand ist erfasst und beurteilt worden.

Unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse ist das städtebauliche Konzept so entwickelt worden, dass Bäume, die keine Einschränkungen hinsichtlich einer langfristigen Erhaltungswürdigkeit aufweisen, erhalten bleiben können.

Innerhalb des Plangebietes werden auf den privaten Grundstücksflächen einzelne im Gebiet befindliche Bäume unter Berücksichtigung ihres Zustandes, der Anordnung der Gebäude, der Vermeidung von Verschattung und dem Flächenanspruch der Tiefgarage überwiegend im Randbereich zum Erhalt festgesetzt.

Bei den gärtnerisch angelegten / gestalteten Freiflächen finden Kommunikationsbereiche mit Verweilqualität zur Bildung von Nachbarschaften ausreichende Berücksichtigung.

2. Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Vorgetragene Äußerungen (Anregungen und Hinweise) der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Das Polizeipräsidium Bielefeld hat weder aus verkehrspolizeilicher Sicht noch unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte Bedenken.

Das Polizeipräsidium Bielefeld sieht die geplante Zufahrt zu dem neuen Wohngebiet unproblematisch. Für die spätere Parksituation ist jedoch folgender Hinweis zu beachten. Die in der Beschlussvorlage angesprochene Buswendeschleife, die sich innerhalb des Plangebietes befindet, ist als solche zu keinem Zeitpunkt genutzt worden. Benutzt wird sie als Parkraum für die dortigen Anwohner, da die Pläßstraße in diesem Bereich beidseitig nicht beparkt werden darf. Diese jetzt schon benötigten Parkplätze fallen demnächst weg, dazu kommen neben den Fahrzeugen der künftigen Hausbewohner auch Fahrzeuge von deren Besuchern. Ausweichparkmöglichkeiten in der Nähe sind nicht vorhanden. Eine in Richtung "Am Pfarracker" befindlicher Parkstreifen wird von den dortigen Hausbewohnern dringend benötigt.

Auch wird die „Buswendeschleife“ zum Teil von Eltern genutzt (dies wird derzeit auch von offizieller Seite wie Schule/Polizei ausdrücklich befürwortet), die ihre Kinder zur dortigen Schule bringen und sich den „Umweg“ und die beengte Parksituation von der Schule im Meyer-zu-Eissen-Weg ersparen wollen. Ihre Fahrzeuge werden dort abgestellt um die Kinder über die öffentliche Fußwegeverbindung zwischen Pläßstraße und Meyer-zu-Eissen-Weg zur Schule zu bringen bzw. gehen zu lassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung wurde das planerische Konzept zur Wohnbebauung an der Pläßstraße nochmals angepasst. Das neue erarbeitete Konzept sieht vor die vormals geplanten Stellplatzflächen in eine Tiefgarage zu verlagern. Der Nachweis der erforderlichen / notwendigen Stellplätze für die neu geplanten Wohneinheiten entsprechend der ehemaligen Anlage zur Verwaltungsverordnung der Landesbauordnung NRW erfolgt vollständig innerhalb der geplanten Tiefgarage, die im Westen des Plangebietes über eine Rampe erschlossen wird. In diesem Bereich (zwischen der Pläßstraße und der geplanten Tiefgaragenrampe) werden zusätzlich 16 oberirdische Stellplätze für Besucher geschaffen, die ebenfalls von den Quartiersbewohnern / Anwohnern genutzt werden können. Überdies hinaus sind im Einmündungsbereich des öffentlichen Fuß- und Fahrradweges entlang der Pläßstraße drei Stellplätze als Elternvorfahrt für die Schüler/Schülerinnen der benachbarten Grundschule projektiert.

Die Bezirksregierung Detmold hat keine Bedenken oder Anregungen bzgl. Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur. Das Dezernat 32 gibt den Hinweis, dass, wenn die Bauleitplanung nicht gegen die Bestimmungen des § 8 BauGB verstößt, die regionalplanerischen Belange nicht berührt werden. Bei einer Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ist eine vorherige landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die landesplanerische Anfrage wird im weiteren Verfahren zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gestellt.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Neuaufstellung nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (von „Fläche für den Gemeinbedarf: Kirche“ in „Wohnbaufläche“).

Die Stadtwerke Bielefeld GmbH teilt mit, dass sie von der Festlegung des Umfangs- und Detaillierungsgrades für die Ermittlung der Belange der Umwelt bezüglich der vorhandenen Versorgungsleitungen nur mittelbar betroffen werden und sich daher keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben. Es bestehen daher keine Anregungen zu den vorgenannten Festlegungen.

Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung wird bereits zum jetzigen Zeitpunkt angeregt, dass auf den privaten Grundstücksflächen, die in einer Anlage durch rote Färbung und Planzeichen dargestellt wurden, für die vorhandene Elt-Kabeltrasse ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der dargestellten Schutzstreifenbreite von 1,50 m gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen sind.

Darüber hinaus wird angeregt, dass die vorhandene Elt-Kabeltrasse, gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 13 BauGB als Führung von Versorgungsleitungen dargestellt werden soll.

Weiterhin wird angeregt, die vorhandene und geplante Erdgashochdruckleitung im Bereich des Fuß- und Radweges ebenfalls gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 13 BauGB als Führung von Versorgungsleitungen darzustellen.

Hinweis bzgl. der Baumpflanzungen, dass das DVGW-Regelwerk (GW 125) sinngemäß in die textliche Begründung des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden soll. Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.

Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlüsse.

Hinweis, dass die Elt-, Gas- und Wasserhausanschlussleitung vor Beginn der Abrissarbeiten vom Netz getrennt werden sollen. Darüber hinaus muss die Erdgashochdruckleitung im Bereich der dargestellten Baugrenze zwischen der Pläßstraße und dem Fuß- und Radweg im Zuge der Erschließungsarbeiten neutrassiert werden.

Bezüglich der Raumwärmeversorgung des Plangebietes wird wie folgt Stellung genommen:

In der Ratssitzung am 27.1.2011 haben die Stadtwerke Bielefeld das Energiekonzept 2020 vorgestellt, welches auf den am Energiekonzept der Bundesregierung angelehnten und formulierten Zielen der Stadt Bielefeld zugunsten einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung mit Elektrizität und Wärme für die Stadt Bielefeld basiert. Das Konzept sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld“ u.a. nachfolgende Schwerpunktziele vor:

- *Senkung des CO₂-Ausstoßes für Bielefeld*
- *Erreichen einer hohen KWK-Quote für Bielefeld bis 2020*
- *Ausbau der dezentralen KWK-Stromerzeugung.*

Mit dem zertifizierten, günstigen „Primärenergiefaktor“ der Fernwärme in Bielefeld können die hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnung problemlos erfüllt werden. Zur Erzeugung von 1 kWh Nutzwärme im Haus wird rechnerisch lediglich 0,105 kWh Primärenergie bei Nutzung der Bielefelder Fernwärme aufgewendet. Da die Fernwärme zu über 96% in umweltfreundlicher und hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird, ist sie im EEWärmeG als Versorgung den Regenerativen gleichgestellt und ist als gültige Ersatzmaßnahme anerkannt.

Zur Erreichung der ehrgeizigen Klimaziele ist daher insbesondere ein Ausbau der klimafreundlichen und ressourcenschonenden Fernwärme notwendig, d.h.:

- *Verdichtungen im bestehenden Fernwärmegebiet*
- *Fernwärmeausbaumaßnahmen*
- *Nahwärmekonzepte wie*
 - *Nahwärmeinseln*
 - *Objekt BHKW, d.h. Versorgung eines/mehrerer benachbarter, größerer Gebäude*
 - *Mikro BHKW, d.h. Versorgung einzelner 1 bis 2-Familienhäuser*

Es wird angeregt, die Begründung um den Abschnitt Ver-/ und Entsorgung / Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen.

„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch Fernwärmeausbaumaßnahmen sicherzustellen.“

Aufgrund der umgebenden und existierenden Versorgungsstruktur ist die Ausweitung des Fernwärmenetzes u. E. besonders empfehlenswert.

Um eine wirtschaftlich vertretbare Lösung darzustellen, wird darauf hingewiesen, dass ein Anschlussgrad von möglichst 100 % an die Nahwärmeversorgung angestrebt werden muss. Darüber hinaus muss eine zeitnah konzentrierte Umsetzung der Planungsvorhaben erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Anregungen zur jeweiligen Berücksichtigung der Leitungstrassen in der Planzeichnung und den Festsetzungen wird gefolgt.

Der Anregung zur Berücksichtigung des Themas "Wärmeversorgung" in der Begründung wird gefolgt.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt mit, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsleitungen befinden. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Hinweis, dass folgender Sachverhalt in die Festsetzung aufgenommen werden soll:

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,00 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinie der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die moBiel GmbH begrüßt die Entwicklung von Wohnbauflächen im dicht besiedelten Umfeld und in zentralen Lagen mit Anschluss an vorhandene Infrastrukturen. Hinweis, dass die Haltestelle Am Steinsiek in einer Luftlinienentfernung von etwa 100 m in südlicher Richtung liegt und damit fußläufig erreichbar ist. Die Bus-Linie 31 (Deciusstraße – Schildesche – Babenhausen Süd) bietet an Werktagen überwiegend einen 20-Minuten-Takt an. In den Nächten Fr/Sa, Sa/So sowie vor Feiertagen wird das Plangebiet von der NachtBuslinie N8 (Jahnplatz – Neues Bahnhofsviertel – Schildesche – Jöllenbeck – Enger – Spenge) an der Haltestelle Pläßstraße (ca. 400 m Fußweg) bedient.

Das Plangebiet ist damit gut an das ÖPNV-Netz angebunden und bietet eine gute Ausgangsbasis für eine umweltgerechte Mobilität.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung um den Sachverhalt ergänzt.

Äußerungen aus der Beteiligung der städtischen Fachdienststellen
Vorgetragene Äußerungen der städtischen Fachdienststellen:

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
1.4	Feuerwehramt 370.01 19.06.2012	<u>Hinweis</u> , dass eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung innerhalb des Plangebietes festgestellt wurden. Diese sind vereinzelte und mittlere Bombardierung, 1 Blindgängerverdachtspunkt, Schützenlöcher. Es sind Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung vorzunehmen. Das Absuchen der zu bebauenden Fläche und Baugruben ist erforderlich. Eine akute Gefährdung ist jedoch zurzeit nicht erkennbar. Tiefbauarbeiten sind rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als solcher in den Bebauungsplan mit aufgenommen.
1.5	Feuerwehramt 370.32 19.06.2012	<u>Hinweis</u> , dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Ausführungen der Gebäude mit Satteldach ausgebaute Dachgeschosse entstehen. Diese Aufenthaltsräume im Dachgeschoss / Spitzboden würden ggf. Feuerwehruzufahrten erfordern, die Auswirkungen auf die Gestaltung / die Anordnung von Stellplätzen haben können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plankonzept wurde bezüglich der Dachformen geändert. Innerhalb des Geltungsbereiches sind nun ausschließlich Flachdächer vorgesehen.

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
1.6	Amt für Schule 400.21 12.06.2012	<p>Das zu überplanende Gebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Plaßschule. Bei dieser Schule handelt es sich um eine dreizügige Einrichtung, die im Schuljahr 2011/2012 294 Schüler in 12 Klassen unterrichtet. Insgesamt stehen in dem Gebäude 12 Klassen sowie drei Mehrzweckräume zur Verfügung, die für die heutigen Schülerzahlen als ausreichend anzusehen sind.</p> <p>Nach dem aktuellen Stand der Planung sollen in dem Bebauungsplangebiet rd. 50 Wohneinheiten errichtet werden. Ab dem Jahr der Fertigstellung (2014) sind somit zwei weitere Kinder pro Jahrgang zu berücksichtigen. Aufgrund der heutigen Kinderzahlen sowie der Anzahl zusätzlich zu errichtender Wohneinheiten im Einzugsbereich der Schule wird ein Rückgang der Schülerzahlen prognostiziert, der sich durch die zusätzlichen Wohneinheiten entsprechend verringert. Im Schuljahr 2016/2017 würden dann noch rd. 282 Schülerinnen und Schüler die Plaßschule besuchen. Der daraus resultierende Raumbedarf für die zu bildenden 12 Klassen kann im vorhandenen Bestand abgedeckt werden.</p> <p>Bei dem durch das betroffene Gebiet verlaufenden Fuß- und Radweg handelt es sich um einen lt. Schulwegplan ausgewiesenen und für die Eltern empfohlen Schulweg von/zur Plaßschule. Während der Bauphase ist daher darauf zu achten, dass die</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung um den Sachverhalt ergänzt.</p> <p>Die Querungsmöglichkeit bleibt weiter durch die Festsetzung eines öffentlichen Weges erhalten</p>

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
		<p>Schulwegsicherheit weiterhin gewährleistet ist. Ggf. ist in geeigneter Weise auf die Nutzung eines anderen Schulweges hinzuweisen.</p> <p>Mit Ausnahme eines Gymnasiums in städt. Trägerschaft befinden sich die weiterführenden Schulen im Umkreis von 3,5 km vom Bebauungsplangebiet. Für Schülerinnen und Schüler, die ein Gymnasium besuchen wollen, entstehen Schülerfahrtkosten, deren Höhe heute noch nicht prognostiziert werden kann. Aufgrund der Erkenntnisse des Amtes für Schule dürfte es sich um einen geringen Betrag handeln.</p> <p>Unabhängig von der baulichen Nutzung bestehen keine Bedenken gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes.</p>	
1.9	Sozialdienst 30.05.2012	<p>Hinweis, dass der Parkplatz an der Pläßstraße 1x wöchentlich mit einem Bulli von der Mobilien Arbeit angefahren wird (Angebote für Kinder durch den Verein Spielen mit Kindern). Wenn auf Grund der Bauarbeiten der Parkplatz nicht mehr zur Verfügung steht, sollte der Träger rechtzeitig Bescheid bekommen, damit er sich um eine Alternative kümmern kann.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
1.9	Sozialdienst 12.06.2012	Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.	Keine Abwägung erforderlich.
1.10	Gesundheits-, Veterinär- und Lebensmittel- überwa- chungsamt 18.05.2012	Keine Bedenken. Die Trinkwasserversorgung und Entwässerung sollen über die vorhandenen Netze erfolgen. Altlasten, Altlasten oder – ablagerungen sind in dem Plangebiet nicht bekannt.	Keine Abwägung erforderlich.
1.11 1.12	Gesamträum- liche Planung und Stadtent- wicklung 600.3 14.06.2012	Keine Anregungen.	Keine Abwägung erforderlich.

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
1.13	Bauamt 600.42 22.06.2012	<p>Hinweis, dass für die gewählten Gebäudetrauf- und Firsthöhen ein fester Bezugspunkt über NN festgesetzt werden soll. Dies kann z.B. über die Oberkante Fertigbelag des noch auszubauenden Erschließungsweges erfolgen.</p> <p>Unter Punkt „Umweltbelange“ der Begründung zum Beschlussvorschlag wird erwähnt, dass die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes nicht zu berücksichtigen sind. Aufgrund der Nähe der geplanten Wohnbebauung zur benachbarten Plattschule wird eine immissionsschutzrechtliche Einschätzung des Umweltamtes für geboten gehalten.</p> <p>Aus Gründen der Verfahrensvereinfachung und zur Vermeidung von Folgekosten bei der öffentlich-rechtlichen Sicherung von Wege-/ Leitungs- und sonstigen Rechten wird angeregt, den als private Verkehrsfläche geplanten Erschließungsweg als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Dies ist insofern sinnvoll, als dass für die zur Planung anstehenden Flächen mehrere Eigentümerwechsel vorgenommen werden sollten und vor diesem Hintergrund Grundstücksteilungen geplant sein sollten.</p> <p>Innerhalb des Gestaltungsplanes sind Flächen des ruhenden Ver-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plankonzept wurde geändert. Es sind nun Flachdächer vorgesehen. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen wird der Abschluss des Gebäudes festgesetzt, als untere Bezugspunkte werden NHN-Höhen festgesetzt.</p> <p>Das Umweltamt sieht anlagebezogen und bezogen auf die Plattschule keine Bedenken bzgl. des Immissionsschutzes.</p> <p>Mit geändertem Plankonzept soll die Erschließung der Grundstücke über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen. Diese werden zugunsten der Anwohner, der Stadt Bielefeld und der Ver- und Entsorger festgesetzt. Die Festsetzung privater Verkehrsflächen entfällt vollständig.</p> <p>Das geänderte Plankonzept sieht die Unterbrin-</p>

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
		kehrs (KFZ-Stellplätze) vorgesehen. Hier ist nicht erkennbar, ob es sich um „öffentliche“ Stellplätze oder um Stellplätze für die geplante Nutzungen handeln wird. Sollte es sich um Stellplätze für die Allgemeinheit handeln wird angeregt, diese Flächen in den Bebauungsplan zu übertragen.	gung der Stellplätze für die geplanten Nutzungen in einer Tiefgarage vor. Zusätzlich werden Stellplätze für Besucher und Anwohner als Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. Die Stellplätze werden im Nutzungsplan entsprechend festgesetzt. Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.
1.14	Bauamt Stadtgestaltung und Denkmal- schutz 600.53 14.05.2012	Belange der Denkmalpflege werden nicht berührt, da sich im Plangebiet keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden. Es soll folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.	Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
1.15	Wohnungs- aufförderung 600.12 19.06.2012	<p>Hinweis, dass innerhalb des Plangebietes öffentlich geförderter Wohnungsbau in der Form von Mietwohnungen möglich ist.</p> <p>Die Neuschaffung von öffentlich geförderten Mietwohnungen wird nur gefördert, wenn insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauflächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt sind. • Standortqualitäten (Versorgungseinrichtungen, Erschließung, Angebot an Freiflächen, nutzbaren Grünflächen, etc.) gegeben sind. • Ein Drittel der Grundstücksfläche nutzbare Grünfläche ist (Grundstücksausnutzung). • Gebäude sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. • Gebäude nicht mehr als 4 Vollgeschosse haben. • Städtebauliche Dichte sich an der GRZ bis 1,0 orientiert. • Gebäude und Außenanlagen barrierefrei errichtet werden. <p>Zur Deckung der Nachfragetendenzen nach familiengerechten Wohnraum, generationsübergreifenden Hausgemeinschaften, seniorenrechten Wohnen oder besonderen Wohnbedürfnissen in der gewachsenen Struktur von Schildesche wird es für richtig und erforderlich gehalten, hier städtebauliche bzw. bauplanungsrechtliche Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen, die diese zukunftsweisenden Wohnformen auch mit Unterstützung der Woh-</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
		<p>nungsbauförderung (Landesförderung) ermöglichen, um u.a. auch die Einwohner aus dem Segment der kleineren „Budgets“ zu erfassen.</p> <p>Lt. der Beschreibung der Planungszielen/-inhalten beabsichtigt der Ev. Kirchenkreis Bielefeld eine neue Quartiersentwicklung in Form einer Gruppierung von Wohnhäusern zu einem städtebaulichen Ensemble.</p> <p>Der Ev. Kirchenkreis Bielefeld könnte auf Fachbereich 600.12 hingewiesen werden, um sich bei 600.6 über die anteilige Fördermöglichkeiten der geplanten Wohnformen und Wohnprojekte beraten zu lassen.</p> <p>Denkbar wären hier Gebäude wie Mehrgenerationenwohnprojekte, familiengerechte Mehrfamilienhäuser, Seniorenwohnanlagen, Baugruppen, o.ä..</p>	
1.16	<p>Amt für Geoinformationen und Kataster 620.22</p> <p>08.06.2012</p>	<p>Hinweis bzgl. der Sicherung von Vermessungspunkten, dass keine weitere Verdichtung des Aufnahme-Punktfeldes (AP-Feldes) erforderlich ist.</p> <p>Hinweis, dass Bescheinigungen zur geometrischen Eindeutigkeit abgegeben werden durch ÖbVI Dipl.-Ing. Gerd Wilkens, Mühlenstraße 31, 33607 Bielefeld.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
1.17	Amt für Verkehr 19.06.2012	<p>Grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Hinweis, dass vor Baubeginn ein Einziehungsverfahren nach § 7 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes NRW für die Buswendeschleife durchgeführt werden muss, da die Buswendeschleife eine öffentliche Fläche nach dem Straßen- und Wegegesetz des Landes NRW ist.</p> <p>Hinweis, dass darüber hinaus die Wegeverbindung zwischen der Pläßstraße und der Straße Meyer-zu-Eissen-Weg im Jahr 1984 gewidmet worden ist. Der Gemeingebrauch wurde mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen auf die Benutzung als Fußweg beschränkt. Für den Teilbereich des Weges zur Straße Meyer-zu-Eissen-Weg hin, gilt weiterhin diese Festsetzung. In dem unteren Bereich zur Pläßstraße würde es sich dann (nach der Neuaufstellung) um einen Fuß- und Radweg handeln. Hier passen die beiden Bebauungsplanausweisungen nicht überein. Wenn die Ausweisung als Fuß- und Radweg in der Neuaufstellung bestehen bleiben soll, dann müsste hier eine Widmungserweiterung vorge-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die öffentliche Fußwegeverbindung zwischen der Pläßstraße und der Straße Meyer-zu-Eissen-Weg soll in seiner heutigen Form erhalten bleiben. Entsprechend der Anmerkungen wird der Weg als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Zusätzlich wird auf den in Rede stehenden Flächen ein Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen aufgenommen.</p>

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
	<p>Ergänzung am 18.07.2012</p> <p>Ergänzung am 26.07.2012</p>	<p>nommen werden für den Bereich zur Pläßstraße hin. Darüber hinaus müsste auch die Benutzung durch Rettungsfahrzeuge in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes geklärt werden, da ansonsten diese Ausweisungen auch nicht übereinstimmen. Eine Widmungserweiterung für den oberen Teil zur Straße Meyer-zu-Eissen-Weg ist nicht möglich aufgrund der bestehenden Bebauungsplanausweisung.</p> <p>Hinweis, dass für das Flurstück 835 (Gemarkung Bielefeld, Flur 54) momentan eine Anfrage beim Amt für Geoinformation und Kataster vorliegt, ob es sich bei diesem Flurstück um eine Ca.-Fläche handelt. Ca.-Flächen werden den gewidmeten Flächen gleich gesetzt.</p> <p>Bei Ca.-Flächen handelt es sich um Flächen, die bereits im Urkataster von 1825 als öffentliche Wege- bzw. Straßenflächen aufgeführt sind. Die Ca.-Flächen werden den gewidmeten Flächen nach dem Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen gleich gesetzt.</p> <p>In einer weiteren Stellungnahme wird der Hinweis gegeben, dass das Amt für Geoinformation und Kataster mitgeteilt hat, dass es sich um eine Ca.-Fläche handelt. Dieses Flurstück soll künftig als private Verkehrsfläche – Anliegerwohnweg – bzw. als allgemeines Wohngebiet genutzt werden. Vor dieser Nutzung ist jedoch ein</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
		Einziehungsverfahren nach § 7 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen erforderlich.	
1.18	Umweltbetrieb Stadtentwässerung 18.06.2012	<p><i>1. Schmutzwasser</i> Hinweis, dass sich der größte Teil des Plangebietes innerhalb des Entwässerungsgebietes 4.26 Baumheide befindet. Lediglich der Bereich der ehemaligen Bebauung östlich des öffentlichen Fuß- und Radweges befindet sich im Entwässerungsgebiet 4.14 Schildesche. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage „Brake“ zugeleitet.</p> <p>Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von privaten Schmutzwasserkanälen in den geplanten privaten Erschließungsstraßen erforderlich. Die geplante Bebauung im nördlichen Baufenster auf der östlichen Seite des F+R Weges ist an die SW-Kanalisation im F+R Weg anzuschließen. Die direkt an der Plafßstraße geplanten Gebäude sollen direkt an die SW-Kanalisation in der Plafßstraße angeschlossen werden. Die verbleibenden Gebäude werden über eine private SW-Kanalisation in der privaten Erschließungsstraße an die öffentliche SW-Kanalisation in der Plafßstraße angeschlossen.</p>	<p>Das Plankonzept wurde auf Grundlage der vorgetragenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren geändert. Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt: Die geplante Bebauung auf der östlichen Seite des Fußweges soll an die bestehende SW-Kanalisation im Fußweg angeschlossen werden. Westlich des Fußweges sollen die geplanten Gebäude an der Plafßstraße direkt an die SW-Kanalisation in der Plafßstraße angeschlossen werden. Die verbleibenden Gebäude im Hinterliegerbereich werden über eine private SW-Kanalisation ebenfalls an die vorhandene öffentliche SW-Kanalisation im Fußweg bzw. in der Plafßstraße angeschlossen.</p>

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
		<p><i>2. Niederschlagswasser</i></p> <p>Hinweis, nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.</p> <p>Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanälen ortsnah in Gewässer eingeleitet. Im Einzelnen wird das Niederschlagswasser wie nachfolgend beschrieben abgeleitet:</p> <p>Die Bebauung entlang der Pläßstraße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 5/12. Für die Einleitung in dem Aßbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der BR Detmold bis zum 30.11.2012. Das Plangebiet wird hier zum größten Teil bereits berücksichtigt. Die ehemalige Bebauung östlich des öffentlichen Fuß- und Radweges und die umliegende nördlich gelegene Bebauung befinden sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 2/44. Für die Einleitung in den Bracksiekbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis des StAfUA OWL bis zum 28.02.2026.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und für die weitere Planung berücksichtigt.</p>

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
		<p>Hinweis, dass nach dem Kenntnisstand der Stadtentwässerung die Bodenverhältnisse nicht geeignet sind um das Niederschlagswasser vollständig zu versickern. Der überwiegende Teil des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers soll daher ortsnah in den Aßbach eingeleitet werden. Die direkt an der Pläßstraße geplanten Gebäude werden über eine private RW-Kanalisation in der privaten Erschließungsstraße an die öffentliche RW-Kanalisation in der Pläßstraße angeschlossen. Lediglich die geplante Bebauung im nördlichen Baufenster auf der östlichen Seite des F+R Weges soll in den Bracksiekbach eingeleitet werden.</p> <p>Zur Begrenzung der hydraulischen Belastung des Aßbachs wird die Einleitung zukünftig gedrosselt über ein bereits geplantes Regenrückhaltebecken erfolgen.</p>	
		<p>3. Rechtliche Voraussetzungen Die Entwässerung der an den privaten Wohnstraßen gelegenen Grundstücke soll über private Kanäle erfolgen. Die Flächen sind daher im Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten Dritter festzusetzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das geänderte Planungskonzept sollen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt werden.</p>

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
		<p><i>4. Kosten</i> Nach dem jetzigen Planungsstand fallen keine Kosten für öffentliche Entwässerungseinrichtungen zur inneren Erschließung des Baugebietes an.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<p><i>5 Anregungen und Forderungen</i> Hinweis, dass bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig der vorhandenen und geplanten Kanaltrasse keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen sind.</p> <p>Zur Entwässerung der direkt an den öffentlichen Fuß-/ Radwegeverbindungen gelegenen Grundstücke wurden in den Wegen Schmutz- und Regenwasserkanäle vorgelegt. Die FR-Verbindungen sind daher als befahrbare Wege in einer Mindestbreite von 4,00 m auszuführen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung / Festsetzung / Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Fuß- und Radweg ist 3 m breit sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in Weiterführung zur Plattschule. Eine Verbreiterung des Weges ist nicht vorgesehen. Es werden auf einer Breite von 4 m Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtentwässerung festgesetzt, davon sind 3 m auf dem Weg und 1 m östlich davon. Die GFL-Fläche östlich des Weges ist nicht zu bebauen und kann im Bedarfsfall von Versorgungsfahrzeugen befahren werden.</p>

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
		<p>Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Die Kellerfenster und Kellerschächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser zu schützen. Nach Möglichkeit ist ein oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser in die Kellerlichtschächte zu verhindern. Dem Anschluss einer Ablaufleitung von den Kellerlichtschächten in die öffentliche RW-Kanalisation kann im Einzelfall auf Antrag zugestimmt werden.</p> <p>Die unter Ziffer 1, 2 und 3 getroffenen Aussagen sind inhaltlich in die Satzungs Begründung aufzunehmen. Die unter Ziffer 5 aufgeführten Anregungen und Forderungen sind im weiteren Verfahren zu prüfen und ggf. in den Erschließungsvertrag aufzunehmen.</p> <p>Die Führung bestehender und geplanter öffentlicher Entwässerungseinrichtungen gemäß § 9 (1) Ziffer 13 BauGB sind in den Bebauungsplan einzutragen.</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und für das weitere Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Anmerkung wird für die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes gefolgt.</p>

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
	Umweltamt Abteilung Umwelt- planung 360.2, 17.07.2012	<p><u>Stellungnahme der unteren Landschaftsbehörde 360.21L</u></p> <p>Hinweis, dass gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB aufgrund der Größe des Plangebietes von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden kann.</p> <p>Aussagen zum Artenschutz: Gem. den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Ziffer 1 – 3 BNatSchG sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen. Im Wesentlichen können die beiden Artengruppen der Vögel und Fledermäuse betroffen sein.</p> <p>Da es sich bei dem Plangebiet überwiegend um eine gepflegte Grünanlage handelt sowie aufgrund der innerstädtischen Lage und wegen deren Größe wird von der Forderung einer Kartierung abgesehen. Es reicht eine Worst – Case – Betrachtung.</p> <p>Der Baumbestand ist allerdings auf Nester und Baumhöhlen und deren Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte eingehend zu untersuchen. Die Bäume mit Nestern und Höhlen sind zu dokumentieren und in einem Bestandsplan zu kennzeichnen. Ggf. sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu treffen sowie Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen darzulegen. Dabei ist sicher</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird ein Artenschutzgutachten erstellt.</p> <p>Für das weitere Verfahren wird ein Gutachten zur Erfassung und Beurteilung des Baumbestandes angefertigt.</p>

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
		<p>zu stellen, dass diese Maßnahmen umsetzbar sind.</p> <p>Hinweis, dass das Artenschutzgutachten den Unterlagen zur weiteren Beteiligung beizufügen ist.</p> <p>Änderung des Flächennutzungsplanes: Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Aufstellung B-Plan: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Anregung, dass im Rahmen der Planung sichergestellt werden sollte, dass ein Teil der Bäume als gliederndes, prägendes und belebendes Element erhalten bleibt. Dies wird entscheidend zur Wohnqualität und zum Wohnwert des Plangebietes und der angrenzenden Wohnbiete beitragen. Gleichzeitig kann hierdurch nicht nur die Akzeptanz der Bürger gegenüber dem neuen Baugebiet erhöht werden, sondern auch in Teilen die Eignung des Gebietes als Lebensraum für die innerstädtische Tierwelt gewahrt bleiben.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse wird ein neues städtebauliches Konzept entwickelt. Bäume, die keine Einschränkungen hinsichtlich einer langfristigen Erhaltungswürdigkeit aufweisen, sollen möglichst erhalten bleiben.</p>

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
	<p>Umweltamt Abteilung Umwelt- planung 360.2, 23.03.2015</p> <p>Vorab- Stellungnah- me zur Ent- wurfsfassung</p>	<p><u>Stellungnahme der unteren Landschaftsbehörde 360.21L</u></p> <p>Gem. unserer Stellungnahme vom 17.07.2012 bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken. Allerdings ist im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachgutachtens zu prüfen, ob durch die geplante Bebauung gegen die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 Abs. 1 Ziffer 1 – 3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG verstoßen wird, und welche Vermeidungsmaßnahmen ggf. erforderlich sind, um einen Verstoß zu vermeiden. Ein solches Gutachten wurde uns bisher nicht vorgelegt. Daher können zu dem aktuellen Entwurf keine weiteren Aussagen getroffen werden.</p>	<p>Das Artenschutzrechtliche Gutachten wurde durch das Büro Kortemeier Brokmann, Landschaftsarchitekten, Herford, 28.02.2013 erstellt und vorab im Zuge des Ämterumlaufs zur Verfügung gestellt.</p> <p>Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Zuge des Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die im Gebiet potenziell vorkommenden Arten ausgeschlossen werden können. Die ökologische Funktion möglicherweise im Raum genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten.</p> <p>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden, sofern die folgenden Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden, nicht erfüllt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rodung von Gehölzen nur in den Wintermonaten Oktober – Februar zulässig • Aufhängen von 2 Fledermauskästen • Gebäude sind vor dem Abriss auf einen Besatz von Schwalben zu überprüfen.

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
	Umweltamt Abteilung Umweltplanung 360.2, 17.07.2012	<p><u>Stellungnahme der Grünplanung 360.21G</u></p> <p>Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren sowie gegen die beabsichtigte Berichtigung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Gemäß Anhang 2 zur Baumerhaltungsrichtlinie vom 16.06.2009 setzen sich Umweltamt und Bauamt gemeinsam für einen größtmöglichen Schutz von Gehölzbeständen in Bebauungsplänen ein.</p> <p>Der auf Grundlage des Gutachtens des Sachverständigenbüros Fischer, Dr. Scherer und Partner GmbH im Plangebiet erfasste umfangreiche Baumbestand ist daher mit seinen aktuellen Kronendurchmessern im Vorentwurf des Nutzungsplanes abzubilden. Dabei können die Bäume mit eingeschränkter Erhaltungswürdigkeit (s. Tab. 8 und Abb. 10 des Gutachtens) unberücksichtigt bleiben. So können Konflikte zwischen erhaltenswertem Baumbestand und geplanter Bebauung frühzeitig abgesehen bzw. planerisch bearbeitet werden.</p> <p>Hinweis, dass im Laufe des weiteren Verfahrens dann zu entscheiden ist, welche Bäume gemäß § 9 (1) 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt werden sollen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
		<p>Im Gestaltungsplan des Bebauungsplanes sind umfangreiche Stellplatzanlagen dargestellt. Hinweis, dass Art und Umfang der Stellplatzbegrünung im weiteren Verfahren zu klären und festzusetzen sind.</p> <p>Hinweis, dass der zusätzlich entstehende Spielflächenbedarf von 240 m² vom Investor durch Aufwertung des Spielplatzes zwischen der Straße Liethstück und dem Meyer-zu-Eissen-Weg in Höhe von 18.000 € aufzuwerten ist. Die sich dadurch erhöhenden laufenden Kosten für dessen Unterhaltung durch den Umweltbetrieb betragen 1.330 € pro Jahr.</p>	
	<p>Umweltamt Abteilung Umwelt- planung 360.2, 23.03.2015</p> <p>Vorab- Stellungnah- me zur Ent- wurfsfassung</p>	<p><u>Stellungnahme der Grünplanung 360.21G</u></p> <p>Aus grünplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken bzgl. des aktuellen Entwurfes des Bebauungsplanes. Der erhaltenswerte Baumbestand wurde dabei angemessen berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Kronentraufbereich zweier erhaltenswerter Bäume im Nutzungsplan ist allerdings kritisch zu sehen. Hier sollte die Planung dahingehend optimiert werden, die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte so wenig wie möglich innerhalb bzw. außerhalb der Kronentraufbereiche der Bäume vorzusehen. Der Gestaltungsplan ist entsprechend anzu-</p>	<p>Die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden nicht flächenscharf festgesetzt. Diese können in ihrer Lage bei dem zu begründenden Recht mittels Baulast von der zeichnerischen Festsetzung abweichen, wenn die Erfüllung des Nutzungszweckes erhalten bleibt.</p>

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
		<p>passen.</p> <p>Zur Kompensation des Baumbestandes, der nicht erhalten werden kann, sollte pro Baugrundstück gem. § 9 (1) 25a BauGB die Anpflanzung eines standortgerechten hochstämmigen Laubbaumes, Stammumfang 16 – 18 cm festgesetzt werden. Darauf kann verzichtet werden, wenn sich dort bereits ein erhaltenswerter Baum befindet. In beiden Fällen sind abgängige Bäume zu ersetzen.</p> <p>Aufgrund des begrenzten Bodenvolumens im Bereich der Tiefgarage, werden dafür folgende kleine Bäume vorgeschlagen:</p> <p>Kupfer-Felsenbirne (<i>Amelanchier lamarckii</i>) Hochstamm Schnee-Felsenbirne (<i>Amelanchier arborea</i> ‚Robin Hill‘) Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) Hochstamm Blumenesche (<i>Fraxinus ornus</i>) Eisenholzbaum (<i>Parrotia persica</i> ‚Vanessa‘)</p> <p>Eine Begrünung der Stellplatzanlage mit Bäumen sollte zeichnerisch oder textlich festgesetzt werden.</p> <p>Im Vergleich zum Vorentwurf von September 2011 hat sich evtl. die Zahl der möglichen Wohneinheiten geändert. Dadurch wird ggf. die Neuberechnung des Spielflächenbedarfes erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets ist bereits ein umfangreicher Baumbestand vorhanden. Zur Erfassung und Beurteilung des Bestandes wurde ein Gutachten erstellt. Für Bäume, die keine Einschränkungen hinsichtlich einer langfristigen Erhaltungswürdigkeit aufweisen, sind Erhaltungsfestsetzungen vorgesehen. Diese sind bei Verlust zu ersetzen.</p> <p>Die Notwendigkeit einer darüber hinausgehenden Begrünung wird nicht gesehen, insbesondere vor dem Hintergrund eine Verschattung der Gebäude zu vermeiden.</p>

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
	Umweltamt Abteilung Umwelt- planung 360.2, 17.07.2012	<p><u>Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Grundwasser, der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde</u> 360.21</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren bestehen keine Bedenken. Die Aussagen zu den Schutzgütern Wasser, Teilschutzgut Grundwasser, Altlasten und Boden unter Punkt 9.4 sind ausreichend.</p>	Keine Abwägung erforderlich.
	Umweltamt Abteilung Umwelt- planung 360.2, 17.07.2012	<p><u>Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer</u> 360.21 W</p> <p>Änderung des Flächennutzungsplanes: Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Aufstellung B-Plan: Es bestehen unter den u. g. Voraussetzungen i. S. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51 a LWG keine Bedenken gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren.</p>	

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
		<p>Gewässerschutz: Es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet.</p> <p>Hochwasserschutz: Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet.</p> <p>Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51 a LWG: Hinweis: Das Plangebiet entwässert im Trennsystem über die Einleitungsstellen E 2/44 (Bracksiekbach, auf dem Lageplan unter E 2/55 befindlich) und E 5/12 (Aßbach). Für die Einleitungsstelle E 5/12 besteht die wasserrechtliche Auflage, bis zum 30.06.2013 ein Regenrückhaltebecken vorzuschalten. Unter Voraussetzung der fristgerechten Umsetzung dieser Maßnahme bestehen keine Bedenken gegen die geplante Bebauung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und für die weitere Planung berücksichtigt.</p>
		<p><u>Lärmschutz</u> 360.22ä</p> <p>Einwirkung durch Straßenverkehrs- und Schienenverkehrslärm: Hinweis: Lt. Schallimmissionsplan Straßenverkehr (Datenbezugsjahr 2008) sind mit Immissionspegeln > 55 - < 60 dB(A) tags und > 45 - < 50 dB(A) nachts die maßgeblichen Orientierungswerte nur</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
		<p>im Einwirkungsbereich bis 10m überschritten (vgl. Anlage 1). Durch die Schienenstrecke Hannover-Hamm ist trotz der Entfernung von rd. 150 m sowie der vorgelagerten Bebauung vor allem im Osten des Plangebiets von deutlichen Belastungen oberhalb der Orientierungswerte mit Immissionspegeln > 60 - 65 dB(A) LDEN und > 55 - 60 dB(A) LNight auszugehen (vgl. Anlage 2).</p> <p>Planungskonsequenzen: Wenn eine Abstandsvergrößerung zur Schienentrasse aufgrund der Lage und geringen Plangebietsgröße voraussichtlich nicht Pegel mindernd wirksam wird, sind folgende städtebauliche Lärm-schutzmaßnahmen zu treffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baufenster in den Flurstücken 1267 und 1268 sind im Mindestabstand von > 10 m anzuordnen. Hierfür sind sie um mindestens weitere 5 m von der Pläßstraße abzurücken. • die Parkierungsflächen einschließlich der Erschließung sind innerhalb der zur Pläßstraße vorgelagerten Abstandsfläche im Flurstück 1268 als Puffernutzung anzuordnen. • Baukörper sind im Einwirkungsbereich der Bahn bis 150 m Lärmabschirmend anzuordnen und geschlossen festzusetzen. Der Baukörper im Osten ist einer Distanz von rd. 150 m zur Bahnlinie mit einer Firstrichtung Nord-Süd innerhalb der Flurstücke 835 und 845 zur Lärmabschirmung schienenabgewandter Gebäudefassaden und Außenwohnbereiche sowie 	<p>Die Anmerkungen werden berücksichtigt. Zur Entwurfsfassung soll ein neues städtebauliches Konzept erarbeitet werden, in dem die Stellung der östlichen Gebäude lärmabschirmend angeordnet und 4 Geschosse ermöglicht werden sollen.</p>

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
		<p>auf den westlich angrenzenden Grundstücken anzuordnen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Geschosshöhe ist mit mindestens IV im östlichen Plangebiet derart festzusetzen, dass ein Lärmpegel von 55 dB(A) tags für die schienenabgewandten Außenwohnbereiche nicht überschritten wird. • Flankierende Maßnahmen zum passiven Lärmschutz an schienenzugewandten Gebäudefassaden sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren. <p>Die aktuelle und prognostizierte Schienenverkehrslärmbelastung der Strecke Hannover-Hamm ist im Zuge der weiteren Planung lt. Kataster der Deutschen Bahn über das Umweltzentrum (Hrn. Naujokat) bereit zu stellen.</p> <p>Hinweis, dass die Einhaltung o.g. Anforderungen im weiteren Verfahren nachzuweisen ist und beim Umweltamt anzuzeigen sind.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Umweltamt Abteilung Umwelt- planung 360.2,	<p><u>Lärmschutz</u> 360.22ä</p> <p>Die Anordnung des Baukörpers in den Flurstücken 835 und 845 im Plangebietskosten in einer geschlossenen Riegelbauweise mit insgesamt 4 Geschossen zur Abschirmung lärmabgewandter Gebäudefassaden einschl. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balko-</p>	

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
	23.03.2015 Vorab-Stellungnahme zur Entwurfsfassung	<p>ne) gegenüber Schienenlärm erfolgt gemäß der Stellungnahme v. 17.07.2015 aus Lärmschutzsicht sachgerecht. Insbesondere der Gebäudetrakt mit einer Firstrichtung Nord-Süd wirkt effizient Lärm abschirmend gegenüber der nächtlichen Lärmbelastung durch die rd. 150 m südöstlich verlaufende Schienenstrecke Hannover-Hamm. Der Orientierungswert 45 d(A) nachts für WA gemäß DIN 18005 wird lärmabgewandt eingehalten.</p> <p>Aufgrund</p> <ul style="list-style-type: none"> • der seit 2007 bis 2014 erfolgten Verringerung der Schienenlärmbelastung • der ausbleibenden Schienenlärmbelastung tagsüber sowie der nächtlichen Schienenlärmbelastung ausschließlich entlang des östlichen Plangebietsrandes (siehe Anlage 1) • der Einhaltung der Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags für WA gemäß DIN 18005 im Großteil des Plangebietes <p>halten wir eine Baukörperanordnung in überwiegend Nord-Süd-Ausrichtung (und damit ohne den südlich anschließenden Gebäuderiegel) zur Lärmabschirmung für ausreichend. Zudem können auf diesem Wege Synergieeffekte mit dem Belang der Energieeffizienz genutzt und Verschattungseffekte durch den südlichen Bauriegel vermieden werden (vgl. Stellungnahme v. 17.07.2012 und siehe Anlage 2).</p>	

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
		<p>Bei der der südlichen Baureihe entlang der Pläßstraße (Flurstücke 1267 und 1268) werden die vorgenannten Orientierungswerte in den Außenwohnbereichen nach wie vor nicht eingehalten. Da die Überschreitung mit 2 dB(A) tags/nachts insgesamt relativ gering ist, und die vorgenannten Orientierungswerte tags/nachts an der Südfassade der geplanten Gebäude eingehalten werden, kann die Überschreitung akzeptiert werden.</p> <p>Hinsichtlich erforderlicher Maßnahmen zum passiven Lärmschutz ist nachstehender Wortlaut als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan zu übernehmen: „Bei dem geplanten Neubau in den Flurstücken 835 und 845 sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.“</p> <p>Darüber hinausgehend bitten wir in die B-Planbegründung aufzunehmen, dass die der Schienenstrecke und damit dem Lärm zugewandte Wohnräume im Neubau in den Flurstücken 835 und 845 voraussichtlich durch handelsübliche Fenstersysteme angemessen gegenüber Lärm geschützt werden.</p>	<p>Der Wortlaut wird in die textlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
	Umweltamt Abteilung Umwelt- planung 360.2, 17.07.2012	<p><u>Energieeffizienz AL 360.22</u></p> <p>Die Aspekte der Energieeffizienz werden in folgender Art und Weise berührt:</p> <p>Solarenergie:</p> <p>Bedenken, dass trotz der geplanten Südausrichtung und Kompaktheit der Gebäude in Verbindung mit der zulässigen Dachform und -neigung die Vorplanung insgesamt ungünstige Rahmenbedingungen für die Solarenergienutzung schafft. Unter Berücksichtigung der geringen Plangebietsgröße und dem umfangreichen Baumbestand wird das solarenergetische Potenzial durch Verschattungswirkungen erheblich eingeschränkt (vgl. Anlage 3). In Anbetracht der Entwicklung der Vegetationsbestände (gem. Gutachten, August 2011) wird sich der Schattenwurf durch Bäume künftig verstärken. Da bereits gering verschattete Solaranlagen zu erheblichen Leistungseinbußen führen, ist diese regenerative Energieerzeugung bei Aufrechterhaltung der Gebäudeanordnung (gem. Gestaltungsplan) hier nicht erfolgversprechend.</p> <p>Darüber hinaus ist für den südöstlichen Neubau (Standort des ehemaligen Pfarrhauses) die Einhaltung der Mindestanforderun-</p>	Für die Entwurfsfassung wird ein neues städtebauliches Konzept erarbeitet, welches eine geänderte Gebäudestellung vorsieht. Des Weiteren sollen als Dachformen Flachdächer festgesetzt werden. An einer Südausrichtung der Gebäude wird festgehalten.

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
		<p>gen der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen) nicht ohne Weiteres sichergestellt.</p> <p>Wärmeversorgung:</p> <p>Die Überlegungen zur Nahwärmeversorgung mittels BHKW für den Neubaubereich werden von Seiten des Umweltamtes unterstützt. Inwieweit die Standortbedingungen sowie Größe und Energiebedarf des zu versorgenden Gebietes für diese alternative Lösung sprechen, ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass das Neubaugebiet innerhalb einer bestandsgeprägten Umgebung liegt, sodass eine dezentrale Energieversorgung durch Einbeziehung weiterer Gebäude wirtschaftlich sein könnte. Hinweis, dass aufgrund der unmittelbaren Abnahme der erzeugten Energie im Wohngebiet, der dadurch entfallenden Transportverluste sowie dem im Gegensatz zu konventionellen Versorgungskonzepten gesteigerten Wirkungsgrad einer KWK-Anlage ist eine dezentralen Versorgung mittels BHKW für das Neubauvorhaben anzustreben.</p> <p>Planungskonsequenzen:</p> <p>Im weiteren Verfahren sind nachfolgende Aspekte aus Sicht der Energieeffizienz zu berücksichtigen und mit dem Umweltamt abzustimmen:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
		<p>Anregung, dass hinsichtlich der noch ausstehenden Entscheidung sowie Festsetzung erhaltungswürdiger Baumbestände wird vom Umweltamt empfohlen, auf die Festsetzung der erfassten Bäume Nr. 29, 33, 34, 35, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 (Nummerierung gem. Gutachten) zu verzichten. Nach der gem. SN der Grünplanung vorgenommenen Darstellung des Baumbestandes im Nutzungsplan können hierzu konkretere Aussagen getroffen werden.</p> <p>Hinweis zur Überplanung der Gebäudeanordnung im östlichen Geltungsbereich (Flur 845): Da ein Abrücken des Baufensters Richtung Norden aufgrund der geringen Plangebietsgröße zu keiner wesentlichen Verbesserung führt, wird zur Sicherung der Mindestbelichtungsanforderungen eine veränderte Gebäudestellung (gem. Skizze, siehe Anlage 4) vorgeschlagen. Die veränderte Stellplatzausweisung ist in enger Anlehnung an die Lärmschutzbelange noch abzustimmen.</p> <p>Hinweis, dass bei Beibehaltung der Planung gem. Gestaltungsplan für den südöstlichen Neubau ein Nachweis über die Einhaltung der Mindestanforderungen der Besonnung von Wohnräumen (DIN 5034-1 („Tageslicht in Innenräumen“)) zu erbringen und bei dem Umweltamt anzuzeigen ist.</p> <p>Hinweis bzgl. Prüfung der Nahwärmeversorgungsmöglichkeiten</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, es werden lediglich Erhaltungsfestsetzungen für Bäume vorgesehen, die keine Einschränkungen hinsichtlich einer langfristigen Erhaltungswürdigkeit aufweisen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Entwurfsfassung soll ein neues Plankonzept mit geänderter Gebäudestellung erarbeitet werden.</p>

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
		<p>mittels BHKW: Die Prüfergebnisse der Stadtwerke sind dem Umweltamt im weiteren Verfahren dazulegen. Vorbehaltlich der Prüfung und Entscheidung zur Nahwärmeversorgung ist die Anlage gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB festzusetzen. Zudem sind ergänzende Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB und § 9 (1) Nr. 21 BauGB im weiteren Verfahren zu treffen.</p>	<p>Die Stadtwerke Bielefeld schreiben in ihrer Stellungnahme (s.o.), dass um eine wirtschaftlich vertretbare Lösung darzustellen, ein Anschlussgrad von möglichst 100 % an die Nahwärmeversorgung angestrebt werden muss. Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes empfehlen die Stadtwerke Bielefeld GmbH die Raumwärmeversorgung durch Fernwärmeausbaumaßnahmen sicherzustellen.</p>
	<p>Umweltamt Abteilung Umweltplanung 360.2, 23.03.2015</p> <p>Vorab-Stellungnahme zur Entwurfsfassung</p>	<p><u>Energieeffizienzausgen AL 360.22</u></p> <p>Der Verzicht auf die Festsetzung der erfassten Bäume Nr. 29, 33, 34, 35, 49, 50,51, 52, 53, 54 und 55 (Nummerierung gemäß Gutachten v. August 2011) zur Vermeidung einer Verschattung der unmittelbar nördlich geplanten Wohngrundstücke erfolgt aus energetischer Sicht und gemäß der Stellungnahme v. 17.07.2012 sachgerecht.</p> <p>Aufgrund der geplanten Viergeschossigkeit und der Baukörperanordnung in den Flurstücken 835 und 845 gemäß Gestaltungsplan v. 12.03.2015 resultieren solarenergetische Einbußen durch den südlichen Baukörpertrakt für die nördlich gelegenen Wohneinheiten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Nachverdichtung innerhalb eines z.T. bebauten Gebietes. Das Plankonzept wurde bezüglich der</p>

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
		ten und Außenwohnbereiche des nördlichen Gebäudetrakts. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den gemäß vorgenannter Stellungnahme angefertigten Entwurf für eine energetisch verbesserte Situation (siehe auch Anlage 2) und die damit einhergehenden Synergieeffekte zum Lärmschutz. Wir bitten dies im weiteren Planverfahren entsprechend zu berücksichtigen.	Stellung des östlichen Gebäudetrakts zur Entwurfsfassung geändert. Neben einer lärmabschirmenden Wirkung soll eine größtmögliche Ausnutzung der Südfassade erfolgen. An der Südausrichtung des Gebäudes wird daher festgehalten.
	Umweltamt Abteilung Umwelt- planung 360.2, 17.07.2012	<p><u>Stadtklima und Luftreinhaltung</u></p> <p>Stadtklima 360.22 Hinweis: Aufgrund des Plangebietes in Stadtrandnähe und außerhalb von innerstädtischen Wärmebelastungsgebieten, der geringen Klimaempfindlichkeit bleibt mit Vollzug der Planung der Charakter des Stadtrand-Klimatopes nahezu erhalten (vgl. Stadtklimaanalyse 2007). Durch die geplante aufgelockerte Baukörperstellung wird die Durchlüftung innerhalb des Plangebietes weitgehend aufrechterhalten. Auch im Falle einer aus Lärmschutzsicht erfolgenden geschlossenen Bauweise entlang der Pläßstraße und im Plangebietsosten wird die mikroklimatische Situation aufgrund der nördlich an das Plangebiet anschließenden offeneren und begrünten Freiflächen insgesamt noch günstig verbleiben. Besondere Planungsanforderungen resultieren daher nicht.</p> <p>Die vorgesehene Erhaltung von Bäumen wird unter Vorbehalt der</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
		noch ausstehenden energetischen Prüfungen aus mikroklimatischer Sicht begrüßt.	
	Umweltamt Abteilung Umwelt- planung 360.2, 17.07.2012	<p><u>Luftreinhalteung 360.22</u></p> <p>Schadstoffeinwirkung: Hinweis: Die Luftschadstoffsituation im Geltungsbereich ist als unbedenklich einzustufen. Für die südlich angrenzende Anliegerstraße mit geringer Verkehrsbelastung (Analyse 2008) sind unter Berücksichtigung der bestehenden Luftaustauschmöglichkeiten (offene Bebauung) problematischen Feinstaub- und Stickstoffdioxid-Belastungen auszuschließen. Durch die Nachverdichtung mit insgesamt 6 zusätzlichen Einzelgebäuden ist von keiner nennenswerten Verschlechterung der Immissionsbelastung auszugehen.</p> <p>Planungskonsequenzen: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren bestehen keine Bedenken.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Umweltamt Abteilung	<p><u>Anlagenbezogener Immissionsschutz 360.12</u></p> <p>Gegen die geplante Änderung bestehen aus Sicht des anlagenbe-</p>	Keine Abwägung erforderlich.

Ifd. Nr. entsprechend des Verzeichnisses der Stadt Bielefeld	Name des Einwenders; Datum der Einwendung	Äußerungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Abwägung
	Umweltplanung 360.2, 17.07.2012	<p>zogenen Immissionsschutzes grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Die Planung bezieht sich ausschließlich auf die zukünftige Nutzung als WA-Gebiet, da in dem Gebiet kein Bedarf mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung kirchlicher und sonstiger Gemeinbedarfsnutzungen sowie der Buswendeschleife bzw. der öffentlichen Verkehrsflächen besteht.</p> <p>Auf dem Flurstück 701 östlich des Plangebietes, südlich der Wohnbebauung „Meyer-zu-Eissen-Weg 6 b u. 8 b“ und nördlich der Pläßstraße 65 a - d ist derzeit – außerhalb des zur Überplanung anstehenden Gebietes und innerhalb der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche - ein Spielplatz vorgesehen und wird auch entsprechend genutzt.</p> <p>Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes werden damit grundsätzlich nicht berührt. Betriebliche Auswirkungen oder Einschränkungen für vorhandene Gewerbe- und Industriebetriebe als Folge der geplanten Änderung sind von hier nicht erkennbar.</p> <p>Sofern eine Umnutzung des vg. Spielplatzes als Bolzplatz oder dergleichen auch zukünftig ausgeschlossen werden kann/wird, bestehen aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes gegen die Ausweisung der als Gemeinbedarfsflächen als WA-Gebiet keine Bedenken.</p>	

