

Anlage

A1

**Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/N 7
„Wohnanlage Gut Wittenbach“**

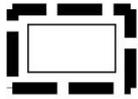
- Pläne zum Vorentwurf
- Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“ Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab) - Vorentwurf

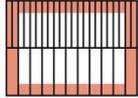


Norden

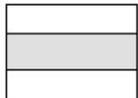
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“ Legende zum Vorhaben- und Erschließungsplan - Vorentwurf



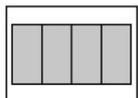
Plangebietsgrenze



Bestehendes, umzubauendes Gebäude



Private Verkehrsfläche und Zuwegung



Stellplätze



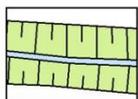
Hausgärten, extensive Grünflächen



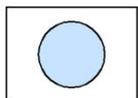
Wald



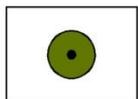
Landwirtschaftliche Fläche



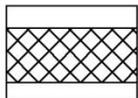
Namenloses Nebengewässer des Wittenbaches (Nr. 17.02.01) mit Böschungverlauf sowie Verlauf Wittenbach (Nr. 17.02) (nachrichtlich)



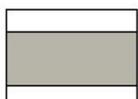
Teichanlage



Bäume



Feuerwehrezufahrt



Terrasse

- ① Wohngebäude (ehem. Haupthaus)
- ② Wohngebäude (ehem. Stall)
- ③ Wohngebäude (ehem. Scheune)
- ④ Gartenpavillon
- ⑤ Tiefgarage
- ⑥ Private Verkehrsfläche

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“
Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Vorentwurf**



Zeichenerklärungen

0. Abgrenzungen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb
von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

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



Sonstiges Sondergebiet **SO** gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage

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

z.B. zulässige Grundfläche in den jeweils im Vorhabenbezogenen
GR 210 m² Bebauungsplan festgesetzten Standorten
Höhe der baulichen Anlagen

z.B. $\textcircled{\text{OK}}$ TH zwingende Traufhöhe in Metern über NHN
103,55 NHN

z.B. $\textcircled{\text{OK}}$ FH zwingende Firsthöhe in Metern über NHN
105,40 NHN

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

o offene Bauweise



Baulinie

Füllschema der Nutzungsschablone

SO	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GR 425 m ²	3 WE	Grundfläche	Wohneinheiten
TH $\textcircled{\text{OK}}$ 105,80-105,90 NHN	FH $\textcircled{\text{OK}}$ 111,35 NHN	Traufhöhe	Firsthöhe
KWD	DN 36°	Dachform	Dachneigung

4. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB

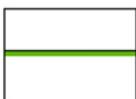


Flächen für Stellplätze und Carports

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

z.B. 2 WE Maximal zulässige Wohneinheiten in den Wohngebäuden in den jeweils
im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standorten.

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

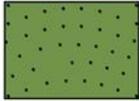


Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit
besonderer Zweckbestimmung



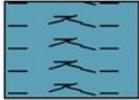
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
(Private Verkehrsfläche)

7. Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB



Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Hausgärten

8. Wasserflächen gem. § 9 (1) Ziffer 18 b BauGB

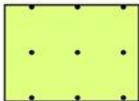


Wittenbach (Nr. 17.02) (nachrichtlich)
Namenloses Nebengewässer des Wittenbaches (Nr. 17.02.01)

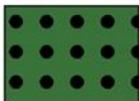


Teichanlage

9. Flächen für Landwirtschaft und Wald gem. § 9 (1) Ziffer 18 und (6) BauGB

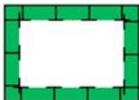


Flächen für die Landwirtschaft

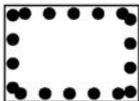


Wald

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) 25b BauGB



zu erhaltener Baum

11. Sonstige Planzeichen

SD Satteldach

KWD Krüppelwalmdach

↔ Hauptfirstrichtung

 vorhandene Bebauung

—• vorhandene Flurstücksgrenze

• 701 Flurstücksnummer

 Böschungen

----- Zuwegung innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft (nicht lagegenau)

- ① Wohngebäude (ehem. Haupthaus)
- ② Wohngebäude (ehem. Stall)
- ③ Wohngebäude (ehem. Scheune)
- ④ Gartenpavillon
- ⑤ Tiefgarage
- ⑥ Private Verkehrsfläche

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 03.11.2014 bis einschließlich 21.11.2014 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 12.11.2014 im Bürgerzentrum Amt Dornberg statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“ zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden. Im Folgenden werden die Äußerungen der Öffentlichkeit nach Themenbereichen geordnet und mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung vorgebracht.

1. *Es wird das Bauleitplanverfahren als Folge baurechtlicher Fehlentscheidungen dargestellt. Die für das Bauvorhaben bislang erteilte Baugenehmigung wird als rechtswidrig beurteilt. Der erfolgte Eingriff in die Gebäudesubstanz (Gebäudeabbruch) wird als rechtswidrig beurteilt.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die erteilte Baugenehmigung ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die Rechtmäßigkeit der erteilten Baugenehmigung wurde juristisch überprüft und bestätigt.

Ebenso ist für die Bauleitplanung und den Anlass für die Bauleitplanung ohne Belang, ob Eingriffe in die Bausubstanz rechtskonform erfolgt sind.

Der Eingriff in die Bausubstanz war notwendig geworden, da bei den Baumaßnahmen eine Wand eingestürzt ist und aus Sicherheitsgründen ein vollständiger Abbruch der Wand notwendig wurde.

Aufgrund des notwendigen Eingriffes in die Bausubstanz nach erfolgter Baugenehmigung hat sich die Notwendigkeit zur Anwendung einer gegenüber der erteilten Baugenehmigung veränderten bauplanungsrechtlichen Grundlage ergeben. Es kann dahinstehen, ob der Bestandsschutz durch den Abbruch erloschen ist, da die hier in Rede stehende Bauleitplanung ein ausreichendes und geeignetes Instrument ist, das notwendige Planungsrecht für das Vorhaben zu schaffen.

2. *Es wird für die Änderung des Flächennutzungsplanes und für die Aufstellung des Bebauungsplanes kein öffentlicher Belang gesehen, der die Planungen rechtfertigt. Die Verhinderung einer Bauruine sei kein Argument für die Zulässigkeit des Vorhabens.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die bauplanungsrechtliche Grundlage bildet zukünftig der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Plangeber – hier die Stadt Bielefeld – in der Wahl des Planungsinstrumentes zur Erlangung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit frei ist. Dieses ist ein wesentlicher Bestandteil der kommunalen Planungshoheit. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes zur planungsrechtlichen Absicherung und Steuerung bestimmter Planungsziele bzw. Vorhaben liegen im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune. Der Erhalt des kulturlandschaftsprägenden Hofensembles ist planerisches Ziel im Sinne des § 1 (3) BauGB i.V.m. den Zielen der Landesplanung (siehe Stellungnahme der Verwaltung zu 3.).

Gemäß § 1 (3) BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da hier die städtebauliche Zielsetzung verfolgt wird, das Gebäudeensemble im Sinne seiner kulturlandschaftsprägenden Bedeutung an dem Standort dauerhaft planungsrechtlich zu sichern,

ist das Planungserfordernis für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 (3) BauGB gegeben.

3. *Es wird keine Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gesehen. Es werde eine unzulässige Streu- und Splittersiedlung geplant, welche raumordnerisch völlig unintegriert angeordnet ist und Schutzgebiete beeinträchtigt. Zudem verstoße die Planung gegen den Grundsatz des § 1 (5) BauGB, nach dem die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die kommunale Bauleitplanung ist es zwingend erforderlich, eine landesplanerische Anfrage nach § 34 LPIG zu stellen. Mit dieser Anfrage wird die Kompatibilität der Planung mit den Zielen der übergeordneten Raumordnung und Landesplanung geprüft. Diese Prüfung ist von der zuständigen Bezirksregierung Detmold mit Schreiben vom 08.12.2014 bzgl. der geplanten Sonderbaufläche „Gut Wittenbach“ positiv beschieden worden.

Mithin liegt das raumordnerische und landesplanerische Einverständnis zu der Bauleitplanung vor.

Die Belange des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes sind umfänglich in der Begründung zu dem Bauleitplan dargestellt und gewürdigt worden. Dabei sei hier nur auf ein Ziel der Landesplanung verwiesen, dem mit der Planung vollumfänglich entsprochen wird:

„Charakteristische Hofstellen und ländliche Siedlungen sind in ihrem Erscheinungsbild, aufgrund ihrer Bedeutung für die Kulturlandschaft, in diesen Bereichen zu erhalten.“

Dem steht das Ziel „Streu- und Splittersiedlungen sowie bandartige Entwicklungen sind zu verhindern und dürfen nicht erweitert werden“ nicht entgegen. Mit der vorliegenden Planung wird keine Streu- oder Splittersiedlung kreiert. Es handelt sich um eine vorhandene bauliche Anlage, die an ihrem Standort durch eine adäquate Nutzung weiterhin erhalten werden soll, ohne bauliche Erweiterungen oder flächenhafte Ausdehnung in den Freiraum. Es wird mit der Planung kein neuer Siedlungsansatz geschaffen.

Mit dem durch die Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung und vorhabenbezogener Bebauungsplan) verfolgten Ziel der ausschließlich bestandsorientierten Sicherung einer vorhandenen baulichen Anlage mit einem nachhaltigen Nutzungskonzept wird keine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorbereitet. Durch die getroffenen Darstellungen und Festsetzungen wird eine bauliche Entwicklung über den Bestand hinaus bewusst und gewollt verhindert. Der Freiraum außerhalb der vorhandenen baulichen Anlage wird weiterhin erhalten.

Mithin wird hier nicht den Grundsätzen der Bauleitplanung widersprochen. Zumal dann nicht, wenn sich die bauliche Aktivität ausschließlich auf die heute bereits in Anspruch genommene Fläche und Kubatur der vorhandenen baulichen Anlage bezieht.

Die Planung genügt vollständig den Grundsätzen der Bauleitplanung und der Umwidmungssperrklausel des Baugesetzbuches.

Da hier das konkrete Planungsziel unmittelbar mit der Bausubstanz und dem Standort verbunden ist, erübrigt sich eine Suche nach Standortalternativen. Hier steht nicht die Suche nach Möglichkeiten zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage im Vordergrund, sondern die sinnvolle Nachnutzung dieser konkreten aufgegeben Hofstelle.

4. *Es wird vorgebracht, dass die Planung den Belangen des Freiraum- und des Landschaftsschutzes entgegensteht.*

Die Belange des Freiraumes und des Landschaftsschutzes sind durch Fachplanungen (auch bereits während der erfolgten Hochbauplanung) begleitet worden. Einen Widerspruch zu den Ansprüchen von Natur, Landschaft und Artenschutz gibt es mit der Sicherung des Gebäudeensembles und der Vermeidung einer dauerhaft verfallenden Hofstruktur nicht.

Im vorliegenden Fall wird eben nicht landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Fläche zum Zwecke einer Bebauung in Anspruch genommen, sondern eine bereits bebaute Fläche im Außenbereich einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt. Der Landschaftsplan ist bei der Bauleitplanung berücksichtigt worden. Der Belang wird ausreichend in der Begründung gewürdigt.

Weder auf Ebene der Regionalplanung werden Bereiche zum Schutz der Natur (BSN) noch andere Schutzgebiete auf Ebene der Bauleitplanung tangiert. Dies wurde im Rahmen des Umweltberichtes bestätigt.

5. *Es wird die Einzelfallregelung zur Darstellung von Sonderbaufläche (K) bemängelt. Vor dem Hintergrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes müssten folglich alle denkbaren kulturlandschaftsprägenden Hofstellen im Stadtgebiet Bielefeld auf ihre Wohneignung untersucht und im Flächennutzungsplan dargestellt werden.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich bildet § 35 BauGB. Für den Fall, dass die privilegierte landwirtschaftliche Nutzung einer Hofstelle aufgegeben werden soll, sind die Voraussetzungen für Nachnutzungen hier klar definiert. Sofern es sich um ein kulturlandschaftsprägendes Gebäude handelt, greift § 35 (4) Nr. 4 BauGB. Der Nachweis der Kulturlandschaftsprägung muss dann ggf. objektbezogen vom Antragsteller erbracht werden. In Einzelfällen sind städtebauliche Konstellationen möglich, bei denen das neue stadtplanerische Ziel über entsprechende Bauleitplanverfahren zu sichern ist. Eine generelle Überprüfung von Hofstellen ist somit nicht erforderlich.

6. *Es wird die Festsetzung eines „Sondergebietes“ anstelle eines „Allgemeinen Wohngebietes“ kritisiert. Die Festsetzung eines „Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage“ sei unzulässig. Der Aufstellungsbeschluss sei für ein Allgemeines Wohngebiet und einen Angebotsbebauungsplan gefasst worden, nun werde für das Sondergebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, dessen Vorhabenbezug konstruiert sei.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung steht nicht die Festsetzung der Gebiets-typik „Wohngebietes“, sondern das planerische Ziel der Erhaltung der Hofanlage im Vordergrund. Die angestrebte Wohnnutzung wird dabei als besonders geeignet erachtet. Der Konkretisierungs- und Detaillierungsgrad der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist in Abhängigkeit zu den Planungszielen zu wählen. Im vorliegenden Fall ist eine detaillierte Darstellung aufgrund des Vorhabenbezuges sinnvoll und notwendig.

Die Gebietstypik „Sondergebiet“ soll deutlich zum Ausdruck bringen, dass es sich im vorliegenden Fall um eine Sondernutzung und nicht um eine allgemeine Schaffung von Wohnbaufläche handelt. Hier ist die Sicherung des Gebäudeensembles mit seiner bisherigen kulturlandschaftsprägenden Bedeutung entscheidend.

Die Sondernutzung bzw. das Sondergebiet erlaubt es zudem in Verbindung mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, gegenüber einem Allgemeinen oder Reinen Wohngebiet spezifizierte, bauvorhabenbezogene Festsetzungen zu treffen. Auch hier-

von ist, was die zulässigen Nutzungen und Angaben zum Maß der baulichen Nutzung angeht, Gebrauch gemacht worden.

Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bietet gerade für die Erreichung des Planungszieles (Erhalt des kulturlandschaftsprägenden Gebäudeensembles) die entscheidenden Regelungsmöglichkeiten. Nach § 11 (1) BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen bzw. festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 - 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die Überprüfung dieses Sachverhaltes hat dazu geführt, entsprechend vorzugehen und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage) aufzustellen. Dadurch werden die Steuerungsmöglichkeiten optimiert und konkret auf das Vorhaben bezogen.

7. *Es wird ein nicht transparentes und öffentlich nachvollziehbares Aufstellungsverfahren für den Bauleitplan bemängelt. Vor dem Hintergrund des Baufortschritts sei eine ergebnisoffene Planung nicht gewährleistet.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bauleitplanverfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der gebotenen Form durchgeführt. Dieses Verfahren ist transparent. In den zuständigen politischen Gremien wird die Bauleitplanung öffentlich diskutiert.

Die Öffentlichkeit wird gemäß den Bestimmungen der §§ 3 und 4 BauGB in einer zweistufigen Beteiligung in die Bauleitplanverfahren eingebunden.

Der Gestaltungsspielraum der Kommune lässt es zu, auch ein relativ ausgereiftes Vorhaben über eine Bauleitplanung umzusetzen, sofern es den städtebaulichen Zielsetzungen entspricht. Hiervon wird Gebrauch gemacht.

8. *Es wird bemängelt, dass in dem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Hauptgebäude die Bezeichnung „Bestehendes, umzubauendes Gebäude“ geführt wird, da dieses größtenteils entfernt worden ist. Der faktische Neubau widerspreche dem dargelegten Planungsziel „Erhaltung der kulturlandschaftsprägenden Hofanlage“. Derzeit werde ein Ersatzneubau illegal errichtet.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die genannte Bezeichnung bezieht sich nicht alleine auf das Haupthaus, sondern auf das gesamte Ensemble. Dass der bauliche Eingriff in das Haupthaus größer war als bei den anderen Gebäuden, ist unbestritten.

Dass das Vorhaben dem Planungsziel des Erhalts der kulturlandschaftsprägenden Hofanlage entspricht und es sich nicht um einen illegalen Ersatzneubau handelt, ist in den vorstehenden Ausführungen (siehe oben, Punkte 1. - 3.) dargelegt.

9. *Es wird vorgebracht, dass aufgrund eines rechtswidrigen Vorverfahrens Schadensersatzansprüche resultieren und die politischen Entscheidungen zu der Bauleitplanung daher unter dem „Druck“ eines Schadensersatzanspruches des Bauherrn erfolgen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt Bielefeld geht davon aus, dass die Baugenehmigung nach § 35 (4) BauGB rechtmäßig erteilt wurde (siehe oben, Punkt 1.), sodass Schadensersatzansprüche derzeit nicht erkennbar sind.

Inwieweit sich der Umfang der Rückbaumaßnahmen auf die erteilte Baugenehmigung auswirkt, ist verwaltungsgerichtlich zu beurteilen. Unabhängig von der bisherigen Genehmigungsgrundlage entspricht die Umsetzung des Vorhabens den städtebaulichen Zielen der Stadt Bielefeld für diesen Bereich. Dies wurde vorstehend ausführlich darge-

legt (siehe oben, Punkt 2.). Somit wurden die Bauleitplanverfahren im Sinne des § 1 (3) BauGB eingeleitet.

10. *Es wird gefragt, welche Nutzungen für den ehemaligen Hühnerstall vorgesehen sind.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der ehemalige Hühnerstall ist als ein der Anlage zugehöriges Gemeinschaftshaus geplant. Eine generelle Wohnnutzung ist dort ausgeschlossen.

Äußerungen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Vorgetragene Äußerungen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen und in der Begründung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“ berücksichtigt worden.

1. *Die Stadtwerke Bielefeld GmbH regt an:*

- *Sofern die Wohnanlage über mehrere Hausanschlüsse versorgt werden sollte, sind für die zukünftigen Versorgungsleitungen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in einer Breite von 2,50 m gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen.*
- *Die Begründung ist in Punkt 9.3 wie folgt zu ergänzen: „Das Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Bielefeld GmbH befindet sich in über 400 m Entfernung zum Plangebiet.“*

Stellungnahme der Verwaltung:

Innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche werden Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet werden sollen, wenngleich nach derzeitigem Kenntnisstand lediglich ein Hausanschluss hergestellt werden soll. Von diesem soll dann eine plangebietsinterne Verteilung vorgenommen werden.

Der Hinweis auf die Entfernung des Plangebietes zum Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird zur Kenntnis genommen und in Pkt. 9.3 der Begründung (Anlage C) ergänzt.

2. *Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Bielefeld - bittet vier Wochen vor Baubeginn um eine Benachrichtigung, um eine baubegleitende Untersuchung durchführen und möglicherweise auftretende Funde und Befunde dokumentieren zu können.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Baubeginn ist bereits vor geraumer Zeit erfolgt, sodass die angeregte baubegleitende Beteiligung nicht möglich ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind keine Funde oder Befunde festgestellt worden.

3. *Die GASCADE Gastransport GmbH teilt mit, dass eine Betroffenheit derzeit nicht vorliegt. Da sich Anlagen im weiteren Umfeld des Vorhabens befinden, bedürfen nachträgliche Lageänderungen in der Projektplanung eines erneuten Antrages auf Zustimmung.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die ursprüngliche Ensemblewirkung der Hofanlage dauerhaft sichern und orientiert sich in den Festsetzungen daher an der Bestandssituation des Zeitpunktes, zu dem die Baugenehmigung erteilt worden ist. Eine nachträgliche Lageänderung in der Projektplanung ist daher auszuschließen.

4. *Die moBiel GmbH gibt Hinweise auf die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Verkehr (Umliegende Haltestellen, angefahrene Linien, Taktfrequenzen). Die Erreichbarkeit des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist möglich. Da die Zugänglichkeit der Haltestellen ein wichtiges Kriterium für die Nutzung des ÖPNV darstellt, wird empfohlen, direkte und sichere Fußwegeverbindungen vom Plangebiet zur*

Deppendorfer Straße zu ermöglichen und von dort die Erreichbarkeit der noch barrierefrei auszubauenden Haltestelle Arroder Weg sicherzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die Informationen zur ÖV-Anbindung des Plangebietes ergänzt.

Die fußläufige Anbindung an die Deppendorfer Straße ist über die festgesetzte (und bereits bestehende) private Verkehrsfläche gegeben.

5. *Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt folgende Hinweise:*

- *Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Telekommunikationslinie der Telekom, deren Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet bleiben müssen.*
- *Bei der Bauausführung sind Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien zu vermeiden. Aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) muss der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich sein. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.*
- *Für eine ggf. zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Zur Versorgung neu zu errichtender Wohnungen mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die bestehende Tk-Leitung der Telekom wird im Nutzungsplan gekennzeichnet. Darüber hinaus werden die „Sonstige Hinweise“ zum Bebauungsplan (Anlage B) um einen Hinweis auf den Schutz der vorhandenen Tk-Linien ergänzt. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien ist grundsätzlich im Bereich der festgesetzten privaten Verkehrsfläche möglich, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger versehen werden soll.

6. *Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH teilt mit, dass die Bergbauberechtigung (Konzession) Erlaubnisfeld Herford der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG von der Planung betroffen ist und die daraus resultierenden Rechte und Pflichten bei den Planungen zu berücksichtigen sind.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Unter „Sonstige Hinweise“ zum Bebauungsplan (Anlage B) wird ein Hinweis auf die Lage des Plangebietes im Erlaubnisfeld Herford aufgenommen.

7. *Der Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen weist auf die Buchenbestände südlich und die Eichenbestände nördlich der festgesetzten Zufahrt hin. Es soll sichergestellt werden, dass keine Verbreiterung der Zufahrt zulasten der Waldflächen erfolgt und eine gärtnerische Nutzung der Waldfläche ausgeschlossen wird.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Verbreiterung der bestehenden Zufahrt im Süden des Plangebietes ist nicht vorgesehen. Diese Zufahrt wird entsprechend dem Bestand als private Verkehrsfläche festgesetzt. Eine gärtnerische Nutzung der Waldflächen wird dem Grunde nach durch die Festsetzung als Waldfläche ausgeschlossen.

8. *Das Polizeipräsidium Bielefeld teilt mit, dass die Einbruchszahlen in Bielefeld auf einem hohen Niveau liegen und damit dem Thema „Einbruchschutz“ eine hohe Priorität zukommen sollte. Es wird auf die Möglichkeit einer Beratung zum Einbruchschutz durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle hingewiesen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die kriminalpräventiven Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch für die Bauleitplanung nicht relevant.

Äußerungen aus der Beteiligung der städtischen Fachdienststellen gemäß § 4 (1) BauGB

Vorgetragene Äußerungen der städtischen Fachdienststellen wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen und in der Begründung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“ berücksichtigt worden.

Folgende Änderungen haben sich durch die Äußerungen der städtischen Fachdienststellen ergeben:

Änderungen in der Planzeichnung:

- Wegfall der Erschließung von Norden, dadurch Wegfall der im Nordwesten des Sondergebietes geplanten Stellplatz-Fläche (gem. politischem Beschluss der BV Dornberg vom 25.09.2014 und des Stadtentwicklungsausschusses vom 21.10.2014). Daraus resultiert der Wegfall der beiden nordwestlichen oberirdischen Stellplätze.
- Vergrößerung der Flächen für den Erhalt von Bepflanzungen südlich des Nebengewässers des Wittenbaches im Bereich der privaten Grünflächen / Hausgärten: + 5 m ab der Böschungsoberkante.
- Festsetzung der Bachläufe als Gewässer (zuvor nachrichtliche Darstellung). Differenzierung nach lagegenauen und nicht lagegenauen Gewässerabschnitten.
- Kennzeichnungen: Altablagerung, Überschwemmungsgebiet, vorhandene Abwasserleitung im Umfeld des Plangebietes

Änderungen in den textlichen Festsetzungen:

- Neuer Punkt 14: „Kennzeichnungen“: Altablagerung, Überschwemmungsgebiet, vorhandene Abwasserleitung im Umfeld des Plangebietes
- Ergänzung der sonstigen Hinweise: Überschwemmungsgebiet
- Redaktionelle Änderungen

Änderungen in der Begründung:

- Ergänzung der Begründung um Information zu den Belangen:
 - ÖV-Anbindung des Plangebietes
 - Schmutz- und Regenwasserentsorgung
 - Immissionsschutz
 - Bodenschutz sowie Grundwasser- und Wasserschutz
 - Stadtklima und Luftreinhaltung
 - Soziale Infrastruktur (Schulentwicklungsplanung und Spielflächenbedarf) und daraus resultierende (Folge-)Kosten für die Stadt Bielefeld
- Redaktionelle Änderungen