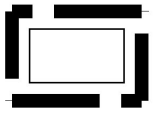
Anlage

A 2	**Bebauungsplan Nr. II/2/23.02 „Wohnen an der Plaßstraße“ Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB** • Pläne zum Entwurf • Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit • Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange • Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung **Satzungsbeschluss**

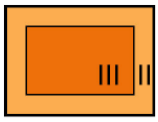
Bebauungsplan-Entwurf Gestaltungsplan, Stand: Entwurfsbeschluss

Bebauungsplan-Entwurf Gestaltungsplan - Legende

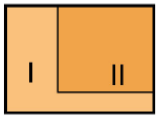


Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bestehendes Gebäude
im Wohngebiet

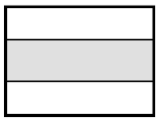


Stadtvillen 2 Vollgeschosse (II) mit
Abschlussgeschoss (III) 50% der
Grundfläche im Wohngebiet

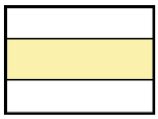


Stadtvillen 1 Vollgeschoss (I) mit
Abschlussgeschoss (II) 50% der
Grundfläche im Wohngebiet

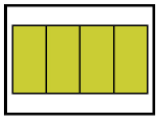
Mehrgenerationenwohnen
3 Vollgeschosse (III) mit
Staffelgeschoss (SG) im Wohngebiet



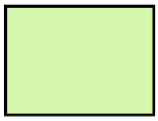
Öffentlicher Fuß- und Radweg



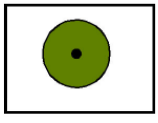
Private Zuwegungen / Quartiersplatz



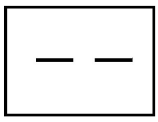
Stellplätze



private Grundstücksfläche / Garten



Bestehender Baum

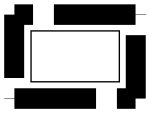


Tiefgarage

Bebauungsplan-Entwurf Nutzungsplan, Stand: Entwurfsbeschluss

Nutzungsplan Entwurf - 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

z.B. 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. (0,7)	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Höhe der baulichen Anlagen
GH	maximale Gebäudehöhe in Metern

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

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise

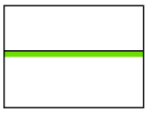
Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Dachform	
Gebäudehöhe	

WA	a
0,4	(1,0)
FD	
GH 13,0 m	

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

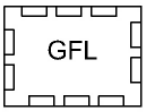


Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)

Zweckbestimmung:
Fußweg

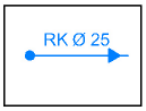
5. Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB



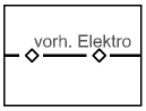
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld und der Ver- und Entsorgungsträger;

Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge

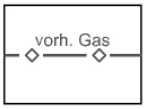
vorh. Schmutzwasserkanal



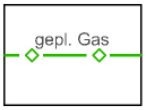
vorh. Regenwasserkanal



vorh. Elektroversorgungsleitung



vorh. Erdgashochdruckleitung



gepl. Erdgashochdruckleitung

vorh. Erdgashochdruckleitung, Neutrassierung erforderlich

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

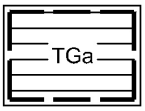
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

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

zu erhaltender Baum mit Kronentraufbereich

8. Sonstige Planzeichen

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



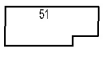
Fläche für Tiefgarage

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

Gemeinschaftsstandplatz für Abfallbehälter am Abfuhrtag, nachrichtlich

FD — Flachdach

z.B. 4 — Maßzahl (in m)



vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

1267 — Flurstücksnummer

z.B. 113,44m — Höhe in Meter über NHN (als unterer Bezugspunkt)

1. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf konnten vom 19.06.2015 bis einschließlich 20.07.2015 in der Bauberatung des Bauamtes, August-Bebel-Straße 92, Bielefeld eingesehen werden.
Im Rahmen der Offenlage sind zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.02 „Wohnen an der Plaßstraße“ Stellungnahmen vorgebracht worden. Im Folgenden werden die Stellungnahmen der Öffentlichkeit in inhaltlicher Zusammenfassung mit dem jeweiligen Abwägungsvorschlag der Verwaltung vorgebracht.

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Öffentlichkeit 1 Schreiben vom 18.05.2015 Lfd. Nr. 1	Der Einwender zeigt sich erfreut über eine ansprechende Lösung für das Bauvorhaben. Allerdings wird befürchtet, dass es mit der Abwicklung des gesamten Verkehrsaufkommens über die schmale Einfahrt westlich des Grundstückes (13 vorhandene Garagenparkplätze, 5 Carportplätze, ca. 50 neue Tiefgaragenplätze sowie 16 neue oberirdische Plätze) zu erheblichen Verkehrsstauungen in der Ein- und Ausfahrt sowie auf der Plaßstraße (Buslinie) kommen wird. Es wird angeregt, die Verkehrssituation nochmals zu überdenken.	Die in und um das Plangebiet ablaufenden Verkehrsbewegungen sind bekannt. Sowohl die westlich an das Plangebiet angrenzende Zufahrt als auch die Plaßstraße als äußere Erschließung des Plangebietes sind ausreichend dimensioniert, um die durch die Planung hervorgerufenen Verkehre aufzunehmen. Mit dem geplanten Verkehrskonzept wird insgesamt eine konfliktarme Lösung angestrebt. Durch Unterbringung der privaten Stellplätze innerhalb der geplanten Tiefgarage werden Immissionen größtenteils vermieden. Die Einrichtung von zwei Ein- und Ausfahrten für den Stellplatzverkehr führt aufgrund des kurzen Streckenabschnitts auf der Plaßstraße zu keiner wesentlichen Situationsverbesserung. Zudem wird durch eine gebündelte Zufahrt zu den Stellplätzen eine zusätzliche Flächenversiegelung vermieden.
	Der Stellungnahme von „Öffentlichkeit 1“ wird nicht stattgegeben.	

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Öffentlichkeit 2 Schreiben vom 20.07.2015 Lfd. Nr. 2.1	Die Grünflächen sollen nach Ansicht des Einwenders erhalten bleiben. Diese sind größtenteils seit Jahrzehnten vorhanden. Die Bebauung sollte auf den Bereich des Pfarrhauses und des Gemeindehauses beschränkt bleiben. Die Stadt könne die Grünflächen vom Eigentümer erwerben oder tauschen und als öffentliche Grünfläche einrichten.	Die Grünfläche hat sich in seiner heutigen Gestalt 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 Pfarr- und 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.
Lfd. Nr. 2.2	Der Einwender weist darauf hin, dass der heute vorhandene Parkplatz für die Anwohner erforderlich ist, da es keinen Parkstreifen längs der Straße gibt. Es wird angeregt, da sich die Flächen im Eigentum der Kirchen befinden, dass diese seitens der Stadt erworben und öffentliche Parkflächen eingerichtet werden. Die im Planungsentwurf vorgesehenen drei neuen Stellplätze für Eltern der Plaßschüler reichen nicht aus. Es ist davon auszugehen, dass die im Westen des Planungsgebietes vorgesehenen Stellplätze nicht ausreichen, weil sie von den	Die Stadt verfolgt für das Plangebiet die Zielsetzung einer baulichen Folgenutzung des bislang durch die Kirche genutzten Areals. Derzeit dient die ehemalige Buswendeschleife an der Plaßstraße den Eltern der Schüler an der Plaßschule zum Bringen und Abholen ihrer Kinder. Diese wird zusätzlich als Stellplatzanlage von Anwohnern aus der Nachbarschaft genutzt. Die Erschließungsfläche befindet sich auf privatem Grund des Ev. Kirchenkreises Bielefeld. Die Nutzung als Stellplatzanlage / Elternvor-

	neuen Bewohnern und anderen Besuchern in Anspruch genommen werden. Für die jetzigen Anwohner steht dann kein Parkraum mehr zur Verfügung.	fahrt wird zurzeit von dem Grundstückseigentümer geduldet. 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 finden. Das Plangebiet stellt keine öffentliche Stellplatzfläche dar. Für den Wegfall der Stellplatzflächen werden einerseits im Westen des Plangebiets 16 oberirdische Stellplätze für Besucher geschaffen, die ebenfalls von den Quartiersbewohnern / Anwohnern genutzt werden können. 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 ebenfalls im Westen des Plangebietes über eine Rampe erschlossen wird. Zudem sind drei Stellplätze explizit als Elternvorfahrt direkt an der Plaßstraße vorgesehen. Das vorgesehene Konzept ist insbesondere in der Lage, die durch die Planung ausgelösten Verkehre zu bewältigen. Schulische Bring- und Abholfahrten von und zu der Plaßschule können außerdem über den Meyer-zu-Eissen-Weg erfolgen.
Lfd. Nr. 2.3	Es bestehen Bedenken, dass die blockartig geplanten Häuser zu hoch werden, sodass die Plaßschule unter Verschattung leidet. Außerdem führt eine derartige Blockbebauung in aller Regel zu sozialen Problemen, da nur bestimmte Bevölkerungsgruppen dort einziehen. Hinzu kommt, dass sich das Planungsgebiet auf dem höchsten Punkt der Umgebung befindet, sodass die Blockbebauung noch erdrückender wirkt. Es wird angeregt die Firsthöhe der Häuser herunterzusetzen, akzeptabel sind allenfalls Ein- und Zweifamilienhäuser jedoch keine Blöcke.	Die geplanten Gebäudehöhen entfalten keine nachteilige Wirkung für das bebaute Umfeld. Dieses betrifft auch den Standort der nördlich des Plangebietes liegenden Plaßschule. 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. Grundsätzlich gilt, dass jedes Grundstück und Gebäude in der Nachbarschaft genügend Licht, Luft und Besonnung erhält, wenn die nach § 6 BauO NRW einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten werden. Dieses ist hier ge-

		währleistet, da schon die Baufenster entsprechende Abstandsflächen vorsehen. Eine erdrückende Wirkung kann mit der geplanten Bebauung nicht festgestellt werden. Für die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet, welches im Hinblick auf das Konzept zur frühzeitigen Beteiligung eine aufgelockerte Gebäudestellung vorsieht. Eine blockstrukturelle Bebauung ist nicht vorgesehen. Zudem wurden die anfänglich vorgesehenen Gebäudehöhen sowie die dreigeschossige Bauweise reduziert: Westlich des öffentlichen Fußweges 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. Der Befürchtung der Schaffung oder Entwicklung neuer sozialer Probleme an der Plaßstraße durch die geplante 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, kann nicht nachvollzogen werden.
Lfd. Nr. 2.4	Es wird angeführt, dass bei 50 neuen Wohneinheiten dort vielleicht 200 Menschen wohnen werden. Dies führt zu viel neuem Autoverkehr und zu hohen Immissionen durch Lärm und Autoabgasen für die Nachbarn. Auch aus diesem Grund ist eine weniger dichte Bebauung wünschenswert. Das finanzielle Interesse des Investors sollte hier nicht im Vorderrund stehen.	Die in und um das Plangebiet ablaufenden Verkehrsbewegungen sind bekannt. Sowohl die westlich an das Plangebiet angrenzende Zufahrt als auch die Plaßstraße als äußere Erschließung des Plangebietes sind ausreichend dimensioniert, um die durch die Planung hervorgerufenen Verkehre aufzunehmen. Mit dem geplanten Verkehrskonzept wird insgesamt eine kon-

		fliktarme Lösung angestrebt. Durch Unterbringung der privaten Stellplätze innerhalb der geplanten Tiefgarage werden Immissionen größtenteils vermieden. Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschimmissionen sind hinzunehmen und werden allgemein als sozial-adäquat bewertet. Die durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelösten Immissionen gehören in den Baugebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden „Alltagserscheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme. Die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) im Gebiet östlich des öffentlichen Fuß- und Radweges mit 1,0 sowie westlich des öffentlichen Fuß- und Radweges mit 0,4 / 0,7 befinden sich nach BauNVO für Wohngebiete innerhalb der zulässigen Obergrenzen zum Maß der Nutzung. 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.
Lfd. Nr. 2.5	Die Bushaltestelle „Am Steinsiek“ sollte an dieser Stelle erhalten bleiben und nicht verlegt werden.	Das im Plangebiet vorhandene Buswartehaus befindet sich heute auf dem Flurstück 1268 in der Flur 54, Gemarkung Bielefeld. Dieses befindet sich im Eigentum des evangelischen Kirchenkreises Bielefeld. In Abstimmung mit dem evangelischen Kirchenkreis und der Mobiel GmbH bleiben die Bushaltestelle „Am Steinsiek“ sowie das Buswartehaus an seinem heutigen Standort erhalten.

Lfd. Nr. 2.6	Der Einwender hinterfragt, warum die Planauslegung während der NRW-Sommerferien stattfindet.	Die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf konnten vom 19.06.2015 bis einschließlich 20.07.2015 in der Bauberatung des Bauamtes eingesehen werden, die Bekanntmachung zur Offenlage erfolgte ortsüblich am 06.06.2015. Der Zeitraum zur Einsicht lag zum Teil innerhalb der Schulsommerferien (29.06.-11.08.2015). Die Möglichkeit zur Kenntnisnahme war hierdurch dennoch gegeben, zumal die Entwurfsunterlagen ergänzend auf der Internetseite der Stadt Bielefeld eingesehen werden konnten. Nach der frühzeitigen Beteiligung und einer öffentlichen Informationsveranstaltung der Bürgerinnen und Bürger im Jahr 2012 wurde auf Grundlage der vorgetragenen Äußerungen ein neues Plankonzept erarbeitet. Dies erforderte eine entsprechende Anpassung der Zeit- und Projektplanung seitens des Vorhabenträgers. Die Verlegung der einmonatigen Offenlage auf einen Zeitraum nach den Schulsommerferien hätte eine Verzögerung zum Abschluss des Aufstellungsverfahrens bis mindestens Anfang 2016 zur Folge. Dies sollte aufgrund der bisherigen Verfahrenszeit vermieden werden.
	Der Stellungnahme von „Öffentlichkeit 2“ (Lfd. Nr. 2.1 - 2.6) wird insgesamt nicht stattgegeben.	

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Öffentlichkeit 3 Schreiben vom 21.07.2015 Lfd. Nr. 3.1	Um die geplanten Häuser so wie im Entwurf vorgesehen bauen zu können, müsste das Flurstück 1267 (Buswendeschleife) von der Stadt Bielefeld an den Investor verkauft werden. Das sollte mit der Verpflichtung an den Investor verbunden werden, auf keinen Fall die zurzeit an der Plaßstraße vorhandene Bushaltestelle „Am Steinsiek“ zu verlegen, so wie es in der Sitzung der Bezirksvertretung Schildesche vom 30.04.2015 diskutiert worden sein soll.	Das im Plangebiet vorhandene Buswartehaus befindet sich heute auf dem Flurstück 1268 in der Flur 54, Gemarkung Bielefeld. Dieses befindet sich im Eigentum des evangelischen Kirchenkreises Bielefeld. In Abstimmung mit dem evangelischen Kirchenkreis und der Mobiel GmbH bleiben die Bushaltestelle „Am Steinsiek“ sowie das Buswartehaus an seinem heutigen Standort erhalten.
Lfd. Nr. 3.2	Es wird vorgetragen, dass statt der zunächst vorgesehenen geneigten Dachformen nun nur noch Flachdächer entstehen sollen. Auch wenn die Höhe der geplanten Häuser jetzt niedriger ist als im Vorentwurf, so wird der dadurch gewonnene Effekt durch den Anblick auf Flachdächer in den Augen des Einwenders wieder zunichte gemacht.	Für die geplante Bebauung im Plangebiet ist östlich des öffentlichen Fußweges als oberstes Geschoss ein sog. Staffelgeschoss vorgesehen. Dieses definiert sich durch ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss sowie einer Höhe von mindestens 2,30 m auf weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses. Für die Bebauung westlich des öffentlichen Fußweges ist jeweils ein Abschlussgeschoss vorgesehen, deren Grundfläche 50 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt. Hier handelt es sich nicht um ein klassisches Staffelgeschoss, sondern um ein an drei bzw. zwei Fassadenseiten rückspringendes Geschoss (statt an allen vier Fassadenseiten). Durch das Zurückspringen der obersten Geschosse entsteht der Eindruck einer sich nach oben hin verjüngenden Bebauung. Somit wird der Effekt einer geneigten Dachform aufgegriffen.
Lfd. Nr. 3.3	Es wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen, in der geschrieben wird, dass der jetzige Entwurf viel aufgelockerter wirke als der vorherige und damit negative Auswirkungen auf die Plaßschule nicht gegeben wären. Dies wird so nicht gesehen, da allein schon dadurch, dass der einzige Zugang zu	Die geplanten Gebäudehöhen entfalten keine nachteilige Wirkung für das bebaute Umfeld. Dieses betrifft auch den Standort der nördlich des Plangebietes liegenden Plaßschule. Grundsätzlich gilt, dass jedes Grundstück und Gebäude in der Nachbarschaft genügend Licht, Luft und Besonnung erhält, wenn die

	den drei 10m hohen geplanten Häusern genau vor den Klassenräumen verläuft und dies Unruhe in die Klassenräume bringe.	nach § 6 BauO NRW einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten werden. Dieses ist hier gewährleistet, da schon die Baufenster entsprechende Abstandsflächen vorsehen. Ein Zusammenhang zwischen der geplanten Bauweise und der Aufmerksamkeit / Konzentrationsfähigkeit der in den benachbarten Klassenräumen unterrichteten Schüler wird nicht gesehen. 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 Bebauungskonzept erarbeitet, welches im Hinblick auf das Konzept zur frühzeitigen Beteiligung eine aufgelockerte Gebäudestellung vorsieht. Zudem wurden 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.
Lfd. Nr. 3.4	Der Einwender weist auf die Aussage in der Begründung des Bebauungsplanes hin, dass die Belange des Immissionsschutzes als nicht erheblich anzusehen sind. Diese Einschätzung wird nicht geteilt, da sämtliche unter- und oberirdische (bis auf 3 „Elternvorfahrtplätze“) Stellplätze konzentriert an einer Stelle des Plangebietes angelegt werden und es dafür nur eine Ausfahrt auf die Plaßstraße gibt. Daher könne es für die direkt im Bereich dieser Ausfahrt liegenden Grundstücke / Hinterliegergrundstücke sehr wohl eine zusätzliche Belastung geben. Damit müsste der Einwender seinen Obst- und Gemüsebau ein-	Grundsätzlich sind die westlich an das Plangebiet angrenzende Zufahrt als auch die Plaßstraße als äußere Erschließung des Plangebietes ausreichend dimensioniert, um die durch die Planung hervorgerufenen Verkehre aufzunehmen. Mit dem geplanten Verkehrskonzept wird insgesamt eine konfliktarme Lösung angestrebt. Durch Unterbringung der privaten Stellplätze innerhalb der geplanten Tiefgarage werden Immissionen größtenteils vermieden. Zudem wird durch eine gebündelte Zufahrt zu den Stellplätzen eine zusätzliche Flächenversiegelung vermieden.

	stellen.	Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschimmissionen sind hinzunehmen und werden allgemein als sozial-adäquat bewertet. Die durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelösten Immissionen gehören in den Baugebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden „Alltagserscheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme.
Lfd. Nr. 3.5	Es wird auf den Vorentwurf des Bebauungsplanes verwiesen, in dem die oberirdischen Stellplätze parallel zur Plaßstraße gleichmäßig verteilt und über zwei Ein- / Ausfahrten zu erreichen waren. Im jetzigen Entwurf wird die gesamte Last des PKW-Verkehrs auf eine Seite verlagert, womit nur einige der Anwohner / Hinteranwohner davon betroffen sein werden. Der Einwender stellt in Frage, dass dadurch Konflikte zur Wohnnachbarschaft vermindert werden. Es können durch diesen Entwurf lediglich Konflikte mit denjenigen Wohnnachbarn vermieden werden, die im Vorentwurf der jetzigen Planung statt der 3 „Elternvorfahrtstellplätze“ 9 Stellplätze und die Ausfahrt für 25 weitere vor ihren Grundstücken hatten.	Mit der gegenüber dem Vorentwurf geänderten Planung wird insgesamt ein konfliktarmes Verkehrskonzept angestrebt. Durch Unterbringung der privaten Stellplätze innerhalb der geplanten Tiefgarage werden Immissionen größtenteils vermieden. Die Einrichtung von zwei Ein- und Ausfahrten für den Stellplatzverkehr führt aufgrund des kurzen Streckenabschnitts auf der Plaßstraße zu keiner wesentlichen Situationsverbesserung. Zudem wird durch eine gebündelte Zufahrt zu den Stellplätzen eine zusätzliche Flächenversiegelung vermieden. Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschimmissionen sind hinzunehmen und werden allgemein als sozial-adäquat bewertet. Die durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelösten Immissionen gehören in den Baugebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden „Alltagserscheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme.
Lfd. Nr. 3.6	Der Einwender bemängelt in der Begründung des Bebauungsplanes die Aussage, dass die überarbeitete Fassung des Planungsentwurfes in mehreren Gesprächsrunden/ runden Tischen unter anderem mit „Vertretern der Nachbarschaft“ zustande gekommen sei. Dies stimme so nicht. Diejenigen der	Die Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes konnten einerseits vom 27.02.2012 bis einschließlich 02.03.2012 im Bauamt der Stadt Bielefeld eingesehen werden. Zusätzlich fand am 06.03.02012 eine öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in

	Nachbarschaft, die an diesen runden Tischen teilgenommen haben, hatten vom Einwender keine Erlaubnis, diesen zu vertreten. Zumal der Einwender nicht gefragt wurde und die Termine dieser Treffen nicht öffentlich, z.B. in der Tageszeitung, bekannt gegeben worden sind. Die Zustimmung der Nachbarschaft als Gesamtheit ist also nicht gegeben, auch wenn dieser Eindruck erweckt werden soll.	der Mensa der Martin-Niemöller-Gesamtschule statt. Beide Termine wurden am 25.02.2012 in der „Neuen Westfälischen“ sowie im „Westfalenblatt“ bekanntgemacht und alle interessierten Bürgerinnen und Bürger gebeten, die Unterlagen einzusehen und an dem Termin zur Unterrichtung und Erörterung teilzunehmen. Der Einwender hatte somit sowohl die Gelegenheit zur Kenntnisnahme als auch um Äußerungen vorzutragen. Zusätzlich fand am 22.10.2014 ein „runder Tisch“ mit Vertretern der Politik, des Ev. Kirchenkreises und der Kirchengemeinde, der Plaßschule und der „Karl-Siebold“-KiTa sowie der Verwaltung statt. An dieser Gesprächsrunde nahmen ebenso Bewohner aus der direkt angrenzenden Nachbarschaft sowie ein Interessenvertreter der Anlieger teil. Die Ergebnisse dieser Abstimmungsrunde wurden bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.
	Der Stellungnahme von „Öffentlichkeit 3“ (Lfd. Nr. 3.1 - 3.6) wird insgesamt nicht stattgegeben.	

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

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.06.2015 im Zeitraum vom 11.06. bis einschließlich 24.07.2015.
Die Stellungnahmen 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 Bebauungsplan Nr. II/2/23.02 "Wohnen an der Plaßstraße" berücksichtigt worden.

Im Folgenden werden die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in inhaltlicher Zusammenfassung mit dem jeweiligen Abwägungsvorschlag der Verwaltung vorgebracht.

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Polizeipräsidium Bielefeld Schreiben vom 20.07.2015	Aus kriminalpräventiver und aus verkehrsplanerischer Sicht werden grundsätzlich keine Bedenken vorgetragen. Da es im Bereich Bielefeld in der Vergangenheit häufiger zu Einbrüchen kam, wird auf die Berücksichtigung des Einbruchschutzes bei der Planung von Gebäuden hingewiesen. Es wird darum gebeten, den Bauträger auf die Möglichkeit einer Beratung zum Einbruchschutz durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle hinzuweisen. Der Stellungnahme wurden Hinweise und Empfehlungen zum Einbruchschutz beigelegt.	Der kriminalpräventive Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser ist generell für die Bauleitplanung nicht relevant. Für Bauwillige soll dennoch ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden. **Kein Beschluss erforderlich.**
Bezirksregierung Detmold E-Mail vom 14.07.2015	Im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz, Abwasser und Agrarstruktur sowie allgemeine Landeskultur bestehen keine Bedenken oder Anregungen. Für den Bereich Regionalplanung wird der Hinweis gegeben, 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Bielefeld hat bei der Bezirksregierung Detmold eine Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz gestellt. Diese wurde mit Schreiben vom 19.03.2012 (Az. 32.100.12.02 - 2621) aus landesplanerischer Sicht als unbedenklich beschieden. Somit steht die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen. **Kein Beschluss erforderlich.**
Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 14.07.2015	Es wird mitgeteilt, dass sich am Rande des Plangebiets Telekommunikationsleitungen befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist. Es wird gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen der Tk-Linien vermieden werden können. Hinweis, dass bei der Bauausführung Beschädigungen vorhandener Anlagen zu vermeiden sind und der ungehinderte Zugang jederzeit zu ermöglichen ist. Vor Beginn der Arbeiten haben sich die Bauausführenden über die Lage vorhandener Lei-	Der Hinweis zur Freihaltung von Kanaltrassen wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen. **Kein Beschluss erforderlich.**

	tungen zu informieren. Hinweis auf Beachtung der Kabelschutzanweisung der Telekom.	
Unitymedia NRW GmbH Schreiben vom 22.06.2015	Es wird auf bestehende Versorgungsanlagen im Plangebiet hingewiesen. Es besteht das grundsätzliche Interesse das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung zu leisten. Die Unterlagen wurden an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich zu gegebener Zeit melden wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Kein Beschluss erforderlich.**
moBiel GmbH Schreiben vom 25.06.2015	Die Entwicklung von Wohnbauflächen im dicht besiedelten Umfeld und in zentralen Lagen mit Anschluss an vorhandene Infrastrukturen wird begrüßt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Haltestelle Am Steinsiek auch während der Bauphase begehbar bleiben sollte. Hinweis, dass eine gute Zuwegung zu den Haltestellen entscheidend zur Nutzung des ÖPNV ist und daher die Wegeführung möglichst geradlinig / direkt, über-sichtlich bzw. sozial kontrolliert barrierefrei und gut beleuchtet sein muss. Das Plangebiet ist gut an das ÖPNV-Netz angebunden und bietet eine gute Ausgansbasis für eine umweltgerechte Mobilität.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Zugänglichkeit der Haltestelle kann nicht auf Ebene der Bauleitplanung gewährleistet werden. Dies ist während der Baugenehmigungsphase bzw. während der Bauphase sicherzustellen. **Kein Beschluss erforderlich.**

Äußerungen aus der Beteiligung der städtischen Fachdienststellen gemäß § 4 (2) BauGB

Die vorgetragenen Stellungnahmen der städtischen Fachdienststellen wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen und in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.02 "Wohnen an der Plaßstraße" berücksichtigt worden.

Folgende Anpassungen und Ergänzungen haben sich aufgrund der **Ergänzungs- und Änderungsvorschläge der Verwaltung** ergeben:

Nutzungsplan:
- Ergänzung und Anpassung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Sicherung der Erreichbarkeit der Gebäude mit Lösch- und Rettungsfahrzeugen, zur Sicherung der vorhandenen Elektroleitung im Bereich des Fußweges sowie zur Gewährleistung des Schutzes zu erhaltender Bäume
- Rücknahme eines zum Erhalt festgesetzten Baumes im Zuge der Anpassung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. den Anforderungen von Feuerwehrfahrzeugen hinsichtlich der Breiten und der Kurvenradien
- Ergänzung um die Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Nutzungen des westlichen Baugebietes

Textliche Festsetzungen:
- Ergänzung unter Punkt 2.2, dass gem. § 21a (4) BauNVO bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl Garagengeschosse nicht anzurechnen sind.
- Ergänzung unter Punkt 2.3, dass innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen Garagengeschosse gem. § 21a (1) BauNVO nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind.
- Ergänzung unter Punkt 8 hinsichtlich des Schutzbereichs der zum Erhalt festgesetzten Bäume. Dieser bezieht sich auf den aktuellen Kronenbereich zzgl. 1,50 m.
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Verwendung kleinteiliger Materialien mit hohem Fugenanteil für die westlich festgesetzte Stellplatzfläche und ihre Zufahrt
- Redaktionelle Änderungen

Hinweise:
- Ergänzender Hinweis zur Freihaltung der Kanaltrassen von tiefwurzelnden Pflanzen
- Ergänzender Hinweis zur Beschädigungsvermeidung vorhandener TK-Leitungen
- Ergänzender Hinweis zur Überflutungsvorsorge
- Ergänzende Hinweise zu notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen vor der Realisierung des Bebauungsplanes
- Redaktionelle Änderungen

Begründung:
- Ergänzungen zur Entwässerung des Plangebietes
- Ergänzungen zur Überflutungsvorsorge
- Redaktionelle Änderungen

Umweltbericht:
- Korrektur des Prüfprotokolls des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens, Anlage 3 hinsichtlich der angegebenen Arten

Gestaltungsplan:
- Redaktionelle Änderungen