

## Anlage

<b>A</b>	<b>Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ 2. Änderung</b> A.1 Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB  Planungsstand: Entwurf April 2016
----------	--

**Allgemeines:**

Die Bezirksvertretung Stieghorst und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld haben am 27.06.2013 bzw. am 02.07.2013 über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ auf Grundlage der Vorentwurfsunterlagen beraten. Die Beschlüsse zur Neu- und Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB wurden in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 02.07.2013 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch einen Unterrichts- und Erörterungstermin am 11.09.2013 in der Aula der Osningschule, Neue Straße 13-15 sowie durch die Möglichkeit vom 02.09.2013 – 20.09.2013 schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB parallel um Stellungnahme gebeten.

## A.1

**Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB**

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

<b>A.1.1 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Äußerungen der Bürger und Bürgerinnen (Zusammenfassung)</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung</b>
1	<p>Unterrichtungs- und Erörterungstermin mit Gelegenheit zur Äußerung am 11.09.2013 (siehe auch Anlage zu A.1.1)</p> <p>In der Versammlung wurden das Planverfahren, der bisher geltende Bebauungsplan, die städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 erläutert.</p> <p>Zur Planung wurden keine Fragen und Anregungen vorgetragen.</p>	- keine weitergehenden Ergebnisse -
2	<p>Einwenderin im Auftrag von Grundstückseigentümern im Plangebiet, Schreiben vom 12.09.2013</p> <p>Die beiden betroffenen Grundstücke im Plangebiet sind mit einem Zweifamilienhaus und einem Lagerschuppen mit 2 angrenzenden Garagen bebaut, hierfür besteht Bestandsschutz. Nach Kenntnis der Einwenderin entfällt der Bestandsschutz nach Nutzungsänderung oder Veräußerung.</p> <p>Es wird angemerkt, dass im Vorentwurf das südliche Flurstück im Bereich „überbaubarer Grundstücksfläche“ und das nördliche Flurstück im Bereich „nicht überbaubarer Grundstücksfläche“ liegt. Für Letzteres wird dadurch ein erheblicher Wertverlust befürchtet.</p> <p>Es wird angeregt, eine westliche oder südliche Zufahrt zum nördlichen Grundstücksbereich zu ermöglichen.</p>	<p>Die Grundstücke einschließlich Bebauung wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 (Rechtskraft 1998) überplant. Dieser setzt im Bereich der angesprochenen Flurstücke bzw. Gebäude insgesamt eine „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ fest. Insofern besteht für die genannten tatsächlich bisher nur Bestandsschutz. Auf dem zur Greifswalder Straße vorgelagerten Grundstück ist heute planungsrechtlich ein 5-geschossiger Wohnblock vorgesehen.</p> <p>Die vorliegende Bebauungsplanänderung ermöglicht im Vergleich zum bisher geltenden Planungsrecht auf den Grundstücken der Einwender erstmals Baurechte für eine 2- bis 3-geschossige Bebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets. Möglich wäre hier z. B. ein voll dreigeschossiges Mehrfamilienhaus vergleichbar mit den vorbereiteten Baumöglichkeiten auf dem nördlich benachbarten Grundstück. Einschränkende Regelungen hinsichtlich möglicher Zu-/Abfahrten auf die Grundstücke sind in den Bebauungsplan nicht aufgenommen worden. Von einer Wertminderung der Grundstücke kann daher insgesamt nicht ausgegangen werden.</p>

		Zusammenfassend wird der Anregung somit <b>teilweise gefolgt</b> . Am bestehenden Erschließungskonzept wird festgehalten. Eine Bebauung und Zugänglichkeit der betroffenen Grundstücke ist gewährleistet.
--	--	---

<b>A.1.2 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung</b>
3	<p>Bezirksregierung Detmold, Dezernat 33, Schreiben vom 29.10.2013</p> <p>Es werden Bedenken gegen die Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vorgetragen. Das Plangebiet zur Schaffung eines Wohnquartiers auf einer bislang weitgehend brachliegenden Fläche liegt innerhalb des Achtungsabstands gemäß KAS-18 der Firma Sauerstoffwerk Friedrichshafen GmbH. Der Achtungsabstand ohne Detailkenntnisse beträgt hier wegen der Lagerung druckverflüssigter giftiger Gase derzeit 1.500 m. Nach Kenntnis der Bezirksregierung steht die Beauftragung eines Gutachtens zur Ermittlung eines sog. angemessenen Abstands nach KAS-18 unmittelbar bevor.</p>	<p>In der Stellungnahme wurde aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt noch nicht vorliegenden gesamtstädtischen Untersuchung auf einen von der Kommission für Anlagensicherheit (KAS 18) empfohlenen Achtungsabstand zu einem Lagerstandort mit Gefahrenstoffen (Chlor, giftige Gase) ohne Detailkenntnisse hingewiesen.</p> <p>Das gesamtstädtische Gutachten zu sog. Störfallbetrieben nach § 3 (5a) BImSchG ist zwischenzeitlich abgeschlossen worden. In diesem Rahmen wurden alle entsprechenden Betriebe im Stadtgebiet untersucht, um tatsächliche Betroffenheiten und erforderliche Achtungsabstände konkretisieren zu können. Im Ergebnis ist für den hier betroffenen Chlor-Lagerstandort, der sich mittig auf dem Betriebsgelände befindet, ein Achtungsabstand von ca. 500 m ermittelt worden. Die Entfernung des vorliegenden Änderungsbereich beträgt mindestens 1.100 m. Eine Betroffenheit der Nutzungen im Änderungsbereich ist somit nicht gegeben.</p> <p>Es wird zusammenfassend davon ausgegangen, dass die ursprünglichen Bedenken aufgrund der nunmehr vorliegenden Detailkenntnisse nicht mehr bestehen. Die Stellungnahme wird insofern <b>zur Kenntnis</b> genommen. Die Planung kann fortgesetzt werden.</p>
4	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 18.10.2013</p> <p>Auf im Planbereich befindliche Telekommunikationslinien der Telekom wird hingewiesen. Betrieb und Bestand dieser vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird daher gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen vermieden werden können. Beschädigungen der Tk-Linien sind zu vermeiden, aus betriebli-</p>	<p>Die Stellungnahme wird <b>zur Kenntnis</b> genommen und zur Beachtung im Rahmen der weiteren Planung und Realisierung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die mitgeteilten Leitungen liegen gemäß beige-fügendem Lageplan im südwestlichen Geltungsbereich und hier innerhalb der öffentlichen Grünanlage sowie im Bereich der Greifswalder Straße, betroffen sind die Hausanschlüsse der Bestandsgebäude. Die geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen sind mit 6 m ausrei-</p>

	<p>chen Gründen muss der der ungehinderte Zugang jederzeit möglich sein. Es ist daher erforderlich, dass sich Bauausführende vor Beginn der Arbeiten über die Lage der Tk-Linien informieren.</p> <p>Es sollen zudem in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden. Es wird daher ange-regt eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Die Versorgung neuer Gebäude mit Telekom-munikationsinfrastruktur erfordert die Verle-gung neuer Tk-Linien in- und außerhalb des Plangebiets. Es wird gebeten, dem Unterne-hmen zur Koordinierung Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebiets mitzuteilen. Es wird angemerkt, dass für einen rechtzeitigen Aus-bau des Telekommunikationsnetzes und die Koordinierung mit anderen Leistungsträgern Maßnahmenbeginn und -ablauf mindestens 6 Monate vor Baubeginn bei der Telekom schrift-lich anzuzeigen sind.</p>	<p>chend dimensioniert, um hier im Rahmen der Erschließung auch Leitungen der Deutschen Telekom unterzubringen. Es wird davon ausgegangen, dass die Belange der Versorgung mit Telekommunikationslinien des Unternehmens angemessen im Rahmen der Umsetzung auf-zugreifen und zu regeln sind. Ggf. sind ergän-zende privatrechtliche Maßnahmen erforder-lich.</p> <p>Zur umfassenden Information und der allge-meinen Planungssicherheit werden die Hinwei-se hinsichtlich des Umgangs mit den vorhan-denen Tk-Linien in die Begründung aufgenom-men. Weitere Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden nicht erforderlich.</p>
5	<p>Stadtwerke Bielefeld, Schreiben vom 11.11.2013 sowie ergänzendes Schreiben zu Löschwasser vom 18.11.2013</p> <p>Es wird angeregt, die in der beigefügten Anla-ge gekennzeichneten vorhandenen und ge-planten Versorgungsstrassen einschließlich Schutzstreifen mit Geh-, Fahr- und Leistungs-rechten zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen.</p> <p>Es wird gebeten, den derzeit festgesetzten Standort einer Trafostation zunächst nicht auf-zugeben. Die Station wurde 1998 errichtet. Der neu festgesetzte Stationsstandort ist für das Unternehmen akzeptabel. Auf den zurzeit gesi-icherten Stationsstandort kann verzichtet wer-den, wenn die Auftragserteilung zur Stations-umsetzung einschließlich Kabelverlegemaß-nahmen durch den Investor sowie vertragliche Regelungen zum Grundstückstausch vorlie-gen.</p> <p>Es wird auf das Energiekonzept der Stadt Bie-lefeld, seine Schwerpunktziele und den Aus-bau klimafreundlicher, ressourcenschonender Fernwärmeversorgung hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird angeregt, die Begrün-dung zur Wärmeversorgung durch eine Emp-fehlung zum Fernwärmeanschluss zu ergän-zen.</p>	<p>Das Plankonzept ist zum Entwurf vollständig überarbeitet worden, eine Verlegung des Tra-fostandorts ist nicht mehr erforderlich. Die auf das ursprüngliche Plankonzept angeregten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entsprechen nicht mehr dem überarbeiteten Planentwurf. Das Erfordernis für die im beigefügten Lage-plan gekennzeichneten Geh-, Fahr- und Lei-tungsrechte ist vor diesem Hintergrund nicht (mehr) erkennbar. Die vorhandene Trafostation wird in Lage und Ausdehnung aus dem Ur-sprungsplan übernommen.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Bereich des Fernwär-menetzes der Stadtwerke Bielefeld. Die Wär-meversorgung im Plangebiet soll durch An-schluss an dieses vorhandene Netz sicherge-stellt werden. Die Empfehlung, zur Raumwär-meversorgung durch Verdichtungen im beste-henden Fernwärmegebiet sicherzustellen, wer-den zur umfassenden Information für die Pro-jektplanung in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, das eine aus-reichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. Die weiteren Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Beach-tung im Rahmen der weiteren Planung und Realisierung an den Vorhabenträger weiterge-leitet.</p> <p>Der Stellungnahme wird somit <b>teilweise</b></p>

	<p>Es wird mitgeteilt, dass eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden kann und dass zur Grundversorgung mit Feuerlöschwasser seitens der Stadtwerke gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 331 Unterflurhydranten an den Trinkwasserversorgungsleitungen montiert werden. Bei Notwendigkeit einer zusätzlichen besonderen Feuerlöschversorgung wird um Kontaktaufnahme mit der Stadtwerke Bielefeld Netz GmbH gebeten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass keine Versorgungsgarantie für Menge und Druck des zu Löschzwecken eingesetzten Trinkwassers seitens der Stadtwerke übernommen werden kann.</p>	<p><b>gefolgt.</b></p>
6	<p>moBiel GmbH, Schreiben vom 30.10.2013</p> <p>Es wird auf die einzelnen bestehenden Linien und Haltestellen des ÖPNV-Netzes im Umfeld des Plangebiets hingewiesen und in diesem Zusammenhang darum gebeten, die Begründung entsprechend aktualisieren.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass barrierefreie und gut beleuchtete Fuß- und Radwege zu den Zugängen der nahegelegenen Haltestellen zwingend sicherzustellen sind. Eine umwegarme und sichere Erreichbarkeit der Haltestellen stellt eine wesentliche Grundvoraussetzung für die ÖPNV-Nutzung dar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird <b>zur Kenntnis</b> genommen.</p> <p>Die Hinweise und Anregungen zum ÖPNV-Netz werden zum Entwurf in der Begründung sinngemäß ergänzt.</p> <p>Fragen der Gestaltung und Beleuchtung der Fußwegebeziehungen können auf Ebene der Bauleitplanung nicht geregelt werden. Die Hinweise sind im Rahmen der Ausbauplanung zu berücksichtigen.</p>
7	<p>ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 14.10.2013</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Erlaubnisfeld Nordrhein-Westfalen Nord der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) betroffen ist. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Darüber hinaus besteht im Erlaubnisfeld die Verpflichtung, konzessionserhaltende Maßnahmen (Seismik, Explorationsbohrungen) durchzuführen und dass diese Rechte und Pflichten im Rahmen der Planung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Hinsichtlich des Begriffs „Erlaubnisfeld“ wird auf die Erläuterungen des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird <b>zur Kenntnis</b> genommen. Angesichts der Lage des Plangebiets innerhalb eines vollständig bebauten Wohnsiedlungsbereichs werden hier keine Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich.</p>

Anlage zu A.1.1:

Bauamt, 12.09.2013, 3208  
600.12

**Vermerk**

**über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ in der Aula der Osningschule, Neue Straße 13 - 15 am 11.09.2013**

Beginn: 18.04 Uhr  
Ende: 18.18 Uhr

Teilnehmer:

Herr Henrichsmeier	Bezirksbürgermeister
Herr Tischmann	Planungsbüro Tischmann Schrooten
Frau Sißmann	600
Frau Loh	600
Herr Pfeiffer	600

ca. 11 interessierte Bürgerinnen und Bürger

Herr Henrichsmeier begrüßt die Anwesenden und stellt die Vertreter des Planungsbüros und der Verwaltung vor. Frau Loh legt die Gründe für die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes dar und zeigt mittels eines Ablaufplans den aktuellen Stand des Verfahrens und den weiteren Ablauf. Dabei erläutert sie die Möglichkeit bis einschließlich 20.09.2013 Stellungnahmen abzugeben und weist auf die spätere öffentliche Auslegung des Entwurfes hin.

Herr Tischmann zeigt den zu überplanenden Bereich an einem Luftbild. Dieser wurde auch nach einer Neuplanung zu Beginn der 1990iger Jahre nur teilweise bebaut. Er legt mittels eines Auszugs aus dem Flächennutzungsplan dar, dass die Fläche dort als Wohnbaufläche dargestellt wird. Die Flächen stehen im Eigentum der Stadt und sind für eine Nutzung verfügbar. Basierend auf einer Rahmenplanung konnte ein Investor gefunden werden, der hier 3 Mehrfamilienhäuser und kleinteiligere Wohnbebauung mit Reihen- und Doppelhäusern realisieren möchte.

Herr Tischmann zeigt das Konzept des Investors und den Änderungsplan für den Bebauungsplan. Er erläutert die vorgesehenen Gemeinbedarfsnutzungen, die Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und das Erschließungskonzept.

Zu der Planung werden keine Fragen und Anregungen vorgetragen. Herr Henrichsmeier schließt die Veranstaltung und weist dabei auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme und Stellungnahme hin.

I.A.  


Pfeiffer