

## Anlage

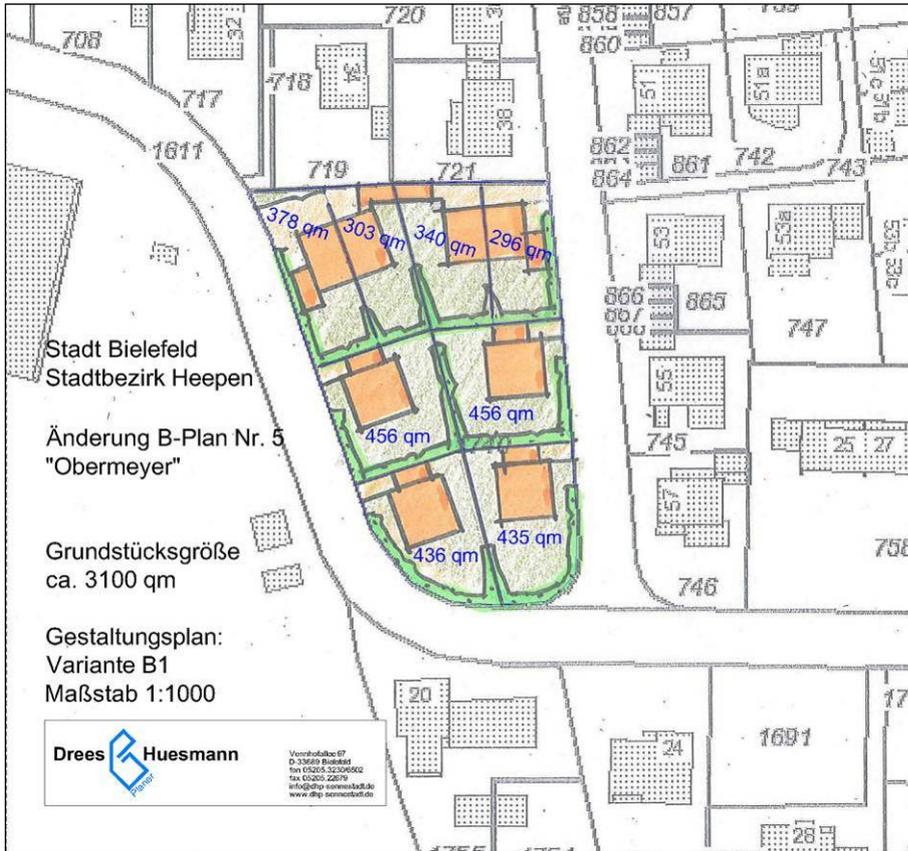
**A1**

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5  
„Krähenwinkel“**

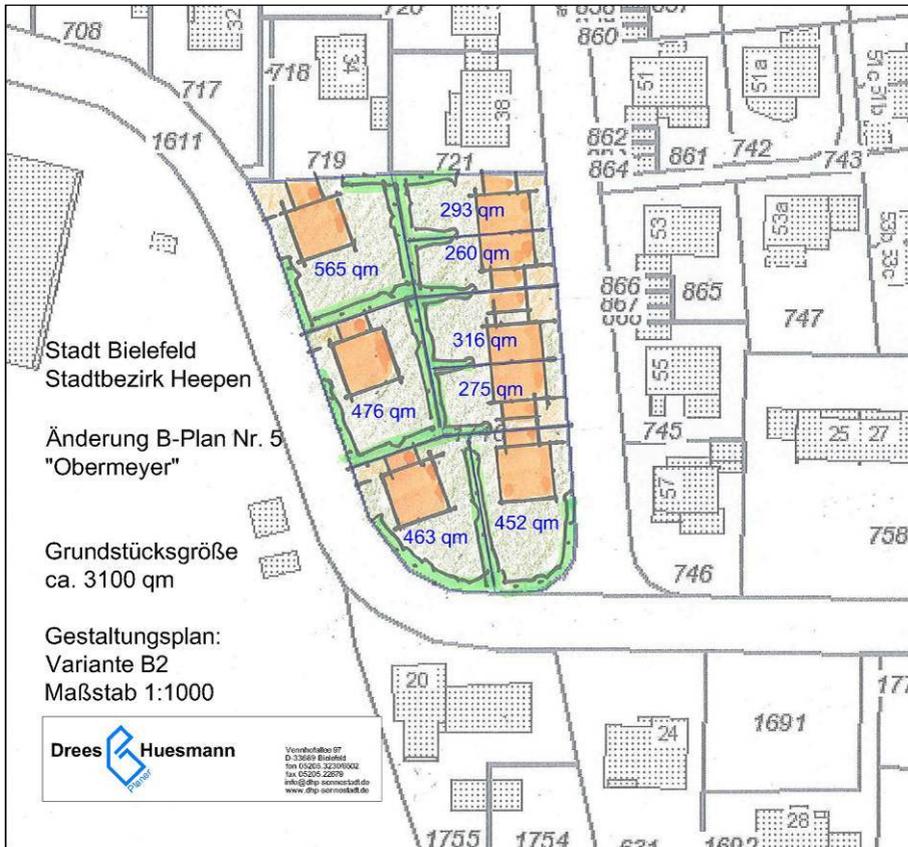
- Bebauungskonzepte, Gestaltungs- und Nutzungsplan zum Vorentwurf
- Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB



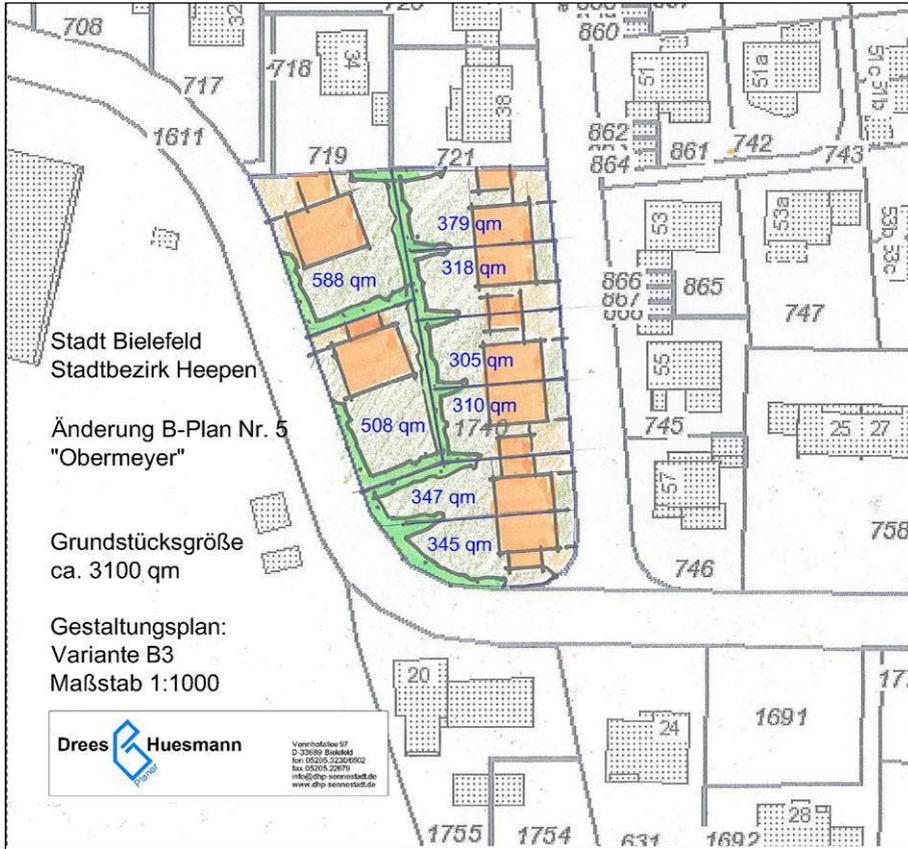
**B1**



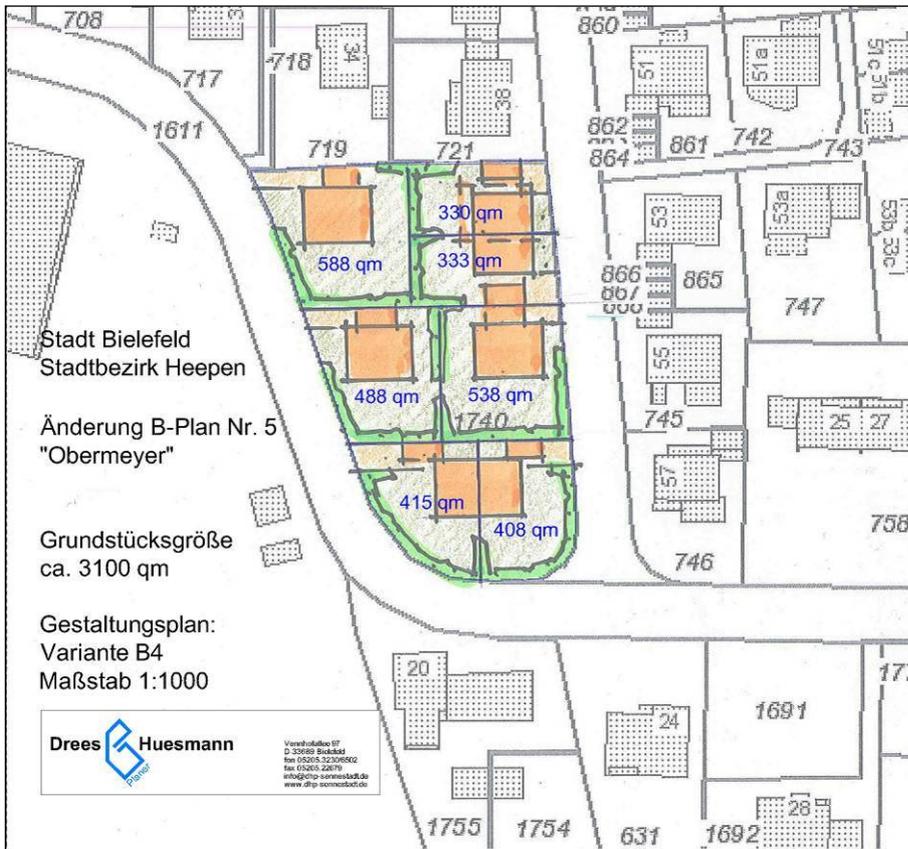
**B2**



**B3**



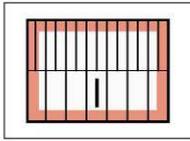
**B4**



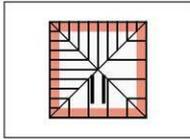
## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ Gestaltungsplan (ohne Maßstab) – Vorentwurf



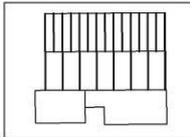
## Gestaltungsplan - Legende



Vorschlag für neues Gebäude  
mit Firstrichtung, geneigtem Dach  
und Geschossigkeit im künftigen Wohngebiet



Vorschlag für neues Gebäude  
mit Firstrichtung, Zeltdach  
und Geschossigkeit im künftigen Wohngebiet

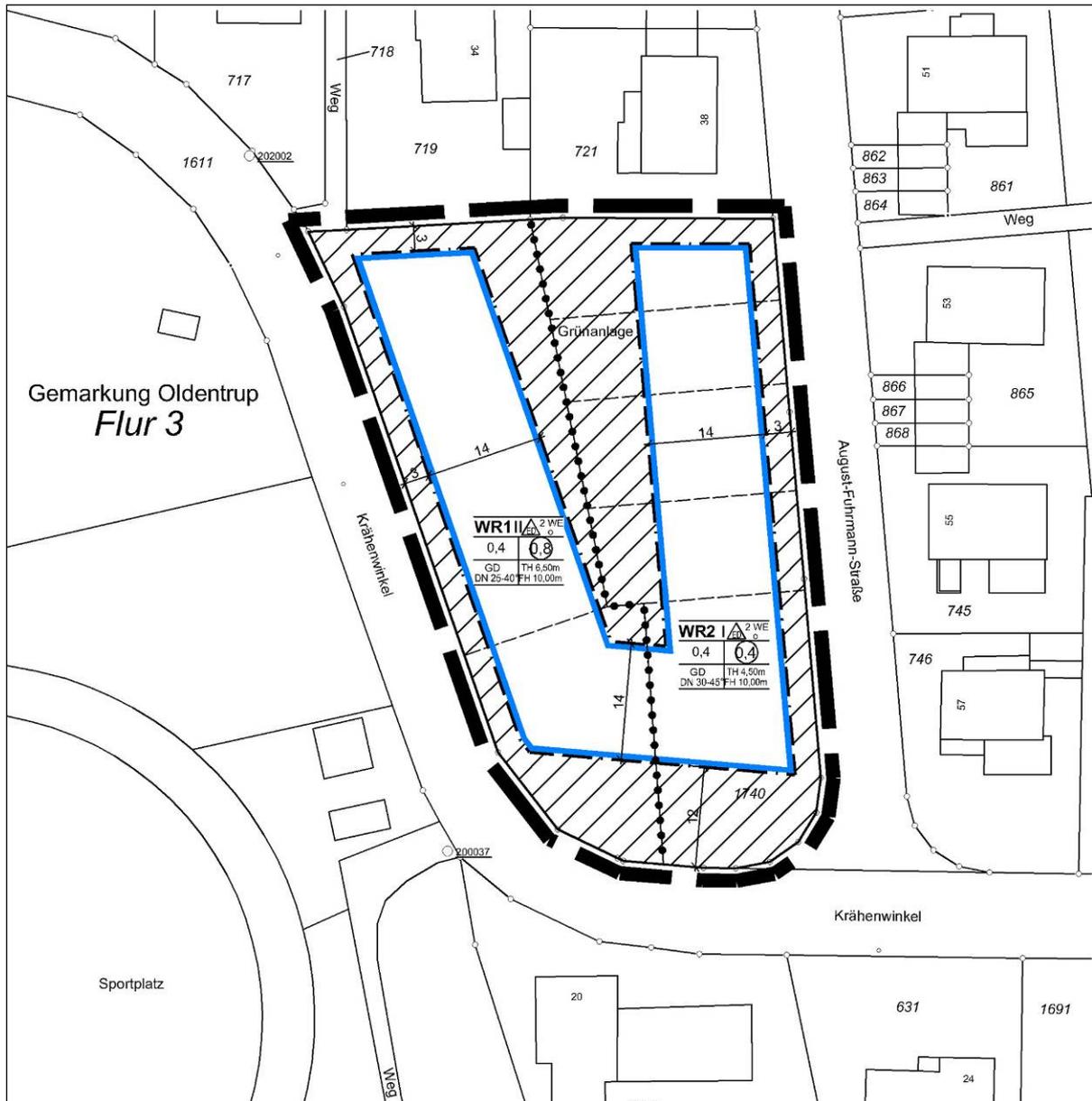


vorhandene Gebäude mit Firstrichtung



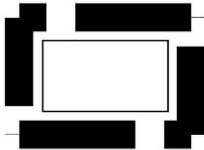
Private Grundstücksfläche

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“  
Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Vorentwurf**

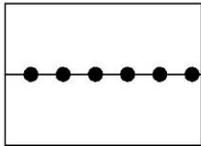


## Nutzungsplan - Legende

### 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



Reines Wohngebiet **WR1 bzw. WR2**  
gem. § 3 BauNVO

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

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

⓪,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

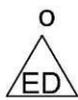
Höhe der baulichen Anlagen

TH maximale Traufhöhe

FH maximale Firsthöhe

2 WE Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude (d.h. Einzelhaus, 1  
Doppelhaushälfte) auf zwei Wohnungen beschränkt.

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



offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

|   | Art der baulichen Nutzung                                | Zahl der Vollgeschosse / Bauweise<br>Wohneinheiten             |      |     |    |     |    |          |  |           |           |  |                        |                           |
|---|--|--|------|-----|----|-----|----|----------|--|-----------|-----------|--|------------------------|---------------------------|
| <table border="1"> <tr> <td colspan="2">WR1 II</td> <td>2 WE</td> </tr> <tr> <td>0,4</td> <td>ED</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>GD</td> <td>TH 6,50m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>DN 25-40°</td> <td>FH 10,00m</td> <td></td> </tr> </table> | WR1 II   |  | 2 WE | 0,4 | ED | 0,8 | GD | TH 6,50m |  | DN 25-40° | FH 10,00m |  | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
|   | WR1 II   |  | 2 WE |     |    |     |    |          |  |           |           |  |                        |                           |
| 0,4   | ED   | 0,8  |      |     |    |     |    |          |  |           |           |  |                        |                           |
| GD  | TH 6,50m   |  |      |     |    |     |    |          |  |           |           |  |                        |                           |
| DN 25-40°   | FH 10,00m  |  |      |     |    |     |    |          |  |           |           |  |                        |                           |
|   | Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche |      |     |    |     |    |          |  |           |           |  |                        |                           |
|   | Dachform   | Traufhöhe  |      |     |    |     |    |          |  |           |           |  |                        |                           |
|   | Dachneigung  | Firsthöhe  |      |     |    |     |    |          |  |           |           |  |                        |                           |

4. Sonstige Planzeichen

GD      Geneigtes Dach

z.B. DN 25-40°      Dachneigung

z.B.  $\swarrow$  3  $\searrow$       Maßzahl (in m)

20      vorhandene Bebauung

     vorhandene Flurstücksgrenze

1740      Flurstücksnummer

— — —      Grundstückseinteilungen

## **Anregungen und Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Am 05.06.2014 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Erörterungstermins in der Hauptschule Oldentrup die Gelegenheit sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Fragen zu stellen. Zusätzlich konnten die Planunterlagen in der Zeit vom 26.05.2014 bis einschließlich dem 13.06.2014 im Bauamt der Stadt Bielefeld und im Bezirksamt Heepen eingesehen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ zu der Planung keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht worden.

## **Anregungen und Hinweise im Zuge der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Die Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.05.2014 gebeten eine Stellungnahme zu der Planung bis einschließlich dem 23.06.2014 abzugeben. Vorgetragene Anregungen und Hinweise wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet und sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen sowie in der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ entsprechend den Abwägungsergebnissen berücksichtigt worden.

- 1. Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass am Rande des Plangebietes Telekommunikationslinien der Telekom verlegt sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Konkrete Maßnahmen sind so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen der Tk-Linien vermieden werden können.*

*Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes ist bei der Bauausführung darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.*

*Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.*

*Hinweis, folgende Festsetzungen aufzunehmen:*

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

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Unter „Sonstige Hinweise“ des Bebauungsplanes wird ein textlicher Hinweis bzgl. der Informationspflicht der Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien aufgenommen.

2. *Die Stadtwerke Bielefeld GmbH regt an, dass innerhalb des Plangebietes entlang der Straße Krähenwinkel ein 2,00 m breites Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld dargestellt werden soll.*

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird gefolgt. Zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger wird dem Verlauf der Leitung entsprechend entlang der Straße Krähenwinkel ein Leitungsrecht mit einer Breite von 2,00 m im Nutzungsplan festgesetzt.

3. *Die moBiel GmbH weist darauf hin, dass der Änderungsbereich durch den ÖPNV erschlossen ist. An der in direkter Nachbarschaft in der Straße Krähenwinkel gelegenen Straße Krähenwinkel gelegenen Haltestelle Oldentrup Schule halten allerdings nur 8 Schulbusse der Linie 103 Ubbedissen – Hillegossen – Oldentrup – Heepen/Stieghorst an Schultagen. Eine bessere ÖPNV-Bedienqualität bietet die Haltestelle Lüneburger Straße an der Oldentruper Straße in ca. 300 m Luftlinienentfernung. Hier fahren die Buslinien 33 (Sieker – Stieghorst – Oldentrup – Heepen – Altenhagen – Milse) werktags im 30-Minuten-Takt und 369 (Bielefeld Hauptbahnhof – Oldentrup – Ubbedissen – Bechterdissen – Asemissen – Oerlinghausen Bahnhof) werktags überwiegend im Stundentakt. In den Hauptverkehrszeiten wird die Linie 369 auf einen 30-Minuten-Takt verdichtet. An Sonn und Feiertagen fahren beide Linien stündlich. In den Nächten Fr/Sa, Sa/ So und vor Feiertagen bietet die Nachtbuslinie N9 an der Haltestelle Lüneburger Straße ein Verkehrsangebot rund um die Uhr.*

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung um Ausführungen zur ÖPNV-Erschließung ergänzt.

4. *Die Exxon Mobil Production Deutschland GmbH weist darauf hin, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Erlaubnisfeld Nordrhein-Westfalen Nord der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH betroffen ist. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Erlaubnisfeld ist der Einwender verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Unter „Sonstige Hinweise“ des Bebauungsplanes wird ein textlicher Hinweis entsprechend den Inhalten der Stellungnahme aufgenommen.

5. *Der LWL-Archäologie für Westfalen hat keine Bedenken. Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler wie Siedlungsplätze und Friedhöfe werden von der Planung nicht betroffen. Da aber unbekannte Bodendenkmäler bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen können, soll folgender Hinweis in die Festsetzung 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.*

Stellungnahme der Verwaltung

Unter „Sonstige Hinweise“ des Bebauungsplanes wird ein textlicher Hinweis entsprechend den Inhalten der Stellungnahme aufgenommen.

6. *Die Bezirksregierung Detmold gibt den Hinweis, dass bei einer Abweichung der Planung von den Festsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes eine vorherige landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPlIG erforderlich ist.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Eine Abweichung der Planung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes liegt somit nicht vor, die vorliegende Planung ist damit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7. *Die Unitymedia NRW GmbH teilt mit, dass im Planbereich keine Versorgungsleitungen des Einwenders liegen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Vorgang intern an die zuständige Stelle weitergeleitet wird und diese sich ggf. zu gegebener Zeit äußern wird.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis auf nicht vorhandene Versorgungsleitung innerhalb des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen.

**Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung der städtischen Fachämter gemäß § 4 (1) BauGB**

Die städtischen Fachämter wurden mit Schreiben vom 09.05.2014 gebeten eine Stellungnahme zu der Planung bis einschließlich dem 23.06.2014 abzugeben. Vorgetragene Anregungen und Hinweise wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet und sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen und in der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ berücksichtigt worden. Im Folgenden werden die vorgebrachten Anregungen und Hinweise mit den entsprechenden Abwägungsergebnissen in einer kurzen Zusammenfassung dargestellt.

Erhaltenswerter Baumbestand

Das Umweltamt hat in seiner Stellungnahme den erhaltenswerten Baumbestand im Plangebiet mitgeteilt. In einer ergänzenden Abstimmung zwischen Bauamt, Umweltamt, Planungsbüro und Investor wurden zwei Linden, eine Amerikanische Eiche, eine Eiche sowie eine Hainbuche als unbedingt zu erhalten eingestuft. Die Kronentraufen der entsprechenden Bäume wurden daraufhin eingemessen (November 2014, Dipl.-Ing. Gabriele Meyer, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin, Steinhagen). Die eingemessenen Kronentraufen werden gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB zzgl. eines 1,50 m breiten Schutzstreifens als zu erhaltende Einzelbäume im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bebauungsplan (Nutzungsplan und textliche Festsetzungen) und die Begründung werden entsprechend ergänzt.

Lärmschutz

In der Stellungnahme des Umweltamtes zum Thema Lärmschutz wurde auf den Schallimmissionsplan (SIP) 2008 verwiesen. Nach dem SIP wurde ausgehend von der Straße Krähenwinkel von einer Lärmbelastung ausgegangen, die die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen erfordert hätte. Bei den dem SIP zugrunde liegenden Daten handelt es sich um Modellwerte einer makroskopischen Betrachtung des Bielefelder Stadtgebietes. Eine mikroskopische Betrachtung für „kleinere“ Straßen, wie den Krähenwinkel, ist anhand dieses Modells nicht möglich. Da die Modellwerte von der tatsächlich wahrnehmbaren Situation vor Ort abweichen, wurde am 30.09.2014 in Abstimmung der Ämter 660 und 360 eine Verkehrszählung durchgeführt, die als gutachterlicher Nachweis für eine aktuell insgesamt deutlich

geringere Verkehrsmengenbelastung entlang des Krähenwinkels herangezogen werden kann. Die Ergebnisse sind eine plausible Grundlage für eine erneute Bewertung der Straßenverkehrslärmbelastung. Im Ergebnis wird die Festsetzung einer passiven Schallschutzmaßnahme, die eine lärmabgewandte Ausrichtung der Schlafräume in der 1. geplanten Baureihe entlang des Krähenwinkels vorsieht als notwendig erachtet. Der Bebauungsplan und die Begründung werden entsprechend ergänzt.

#### Artenschutz

Nach Auskunft der Unteren Landschaftsbehörde Bielefeld befinden sich im Umkreis von 250 m vom Plangebiet entfernt Saatkrähenvorkommen bei Meyer zu Stieghorst und an der Oldentruper Straße, sowie Vorkommen von Feldsperling und Eisvogel am Oldentruper Bach. Die Ausführungen in der Begründung zum Artenschutz werden um das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Umfeld des Änderungsbereiches ergänzt. Aufgrund der speziellen Lebensraumsprüche hat die vorliegende Planung jedoch keine Auswirkungen auf die dokumentierten Arten.

#### Spielflächenbedarfsplanung

Der durch die Änderung des Bebauungsplanes ausgelöste Spielflächenbedarf wurde durch das Amt 360 berechnet und in der Begründung dargelegt. Die Herrichtung einer Spielfläche innerhalb des Änderungsbereiches ist wirtschaftlich nicht sinnvoll, sodass der neu entstehende Spielflächenbedarf mittels einer Ablösesumme zur Aufwertung bestehender Spielflächen erfolgen soll. Die Höhe der Ablösesumme beläuft sich auf 8820,00 Euro. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

#### Energie / Stadtklima / Luftreinhaltung

Der Anregung des Amtes 360 zur Festsetzung einer Ost-West-Firstrichtung für die Bebauung entlang der August-Fuhrmann-Straße wird nicht gefolgt. Als Firstrichtung wird für das WR2 eine Nord-Süd-Firstrichtung festgesetzt, da dem städtebaulichen Ziel zur Ergänzung der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung mit Nord-Süd-ausgerichteten Firsten Vorrang vor der für eine solarenergetische Nutzung optimierten Firstausrichtung eingeräumt wird. Zudem wird die Begründung um die angeregten Ausführungen zu den Themen Stadtklima und Luftreinhaltung ergänzt.

#### Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung kann nach Auskunft des Feuerwehramtes für den Änderungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Daher wird der Bebauungsplan unter „Sonstige Hinweise“ um einen textlichen Hinweis zur Beachtung von Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung ergänzt.

#### Grundschule Oldentrup

Die Auswirkungen der Planung auf die Grundschule Oldentrup (Schülerzahlen, Verteilung auf Klassen) werden entsprechend dem Hinweis des Amtes für Schule in der Begründung dargelegt.

#### Höhe baulicher Anlagen: Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt wird entsprechend der Anregung die vorhandene ausgebaute Straße festgesetzt (Krähenwinkel / August-Fuhrmann-Straße). Der Bebauungsplan (textliche Festsetzungen) und die Begründung werden entsprechend ergänzt.

#### Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Die Ausführungen zur Regen- und Schmutzwasserbeseitigung in der Begründung werden den Hinweisen der Stadtentwässerung entsprechend angepasst. Zudem werden die in den umliegenden Straßenverkehrsflächen gelegenen Entwässerungseinrichtungen im Nutzungsplan dargestellt und unter sonstige Hinweise zum Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation unzulässig ist.