

Anlage

A1

**Aufstellung des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. II/V 2.1
„Verlängerung des Epiphanienveges südlich der Straße Bardenhorst in
Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“**

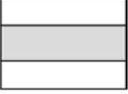
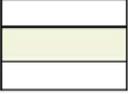
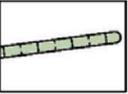
Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Bebauungsplan-Vorentwurf – Gestaltungsplan



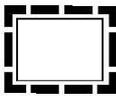
Bebauungsplan Vorentwurf – Gestaltungsplan Legende

	Vorschlag für neues Gebäude mit Firstrichtung im Wohngebiet
	Vorschlag für neue Garage
	private Grundstücksfläche
	öffentliche Grünfläche
	Verkehrsfläche
	Gehweg
	Versickerungsmulde

Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan



Bebauungsplan Vorentwurf – Nutzungsplan Planzeichenerklärung (verkleinert)

<p>0</p> 	<p>Abgrenzungen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p>		<p>Verkehrsfläche - privat -</p>																								
<p>1</p> 	<p>Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB</p> <p>Reines Wohngebiet</p>		<p>Strassenbegrenzungslinie</p>																								
	<p>Allgemeines Wohngebiet</p>		<p>5. Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB</p> <p>öffentliche Grünflächen</p>																								
<p>2</p> <p>Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB</p> <p>Füllschema der Nutzungsschablone</p> <table border="1" data-bbox="193 819 309 981"> <tr> <td>WA</td> <td>o</td> </tr> <tr> <td>0,3</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>△</td> </tr> <tr> <td>SD 35-45°</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">FH max 10,5 m</td> </tr> <tr> <td colspan="2">max 2 WE</td> </tr> </table>	WA	o	0,3	0,6	II	△	SD 35-45°		FH max 10,5 m		max 2 WE		<table border="1" data-bbox="331 842 756 1043"> <tr> <th>Art der baulichen Nutzung</th> <th>Bauweise</th> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche</td> <td>Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche</td> </tr> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> <td>Bauweise</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Dachform</td> </tr> <tr> <td colspan="2">max. Firsthöhe</td> </tr> <tr> <td colspan="2">max. Anzahl Wohneinheiten</td> </tr> </table>	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Dachform		max. Firsthöhe		max. Anzahl Wohneinheiten		<p>6.</p> 	<p>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)</p> <p>Umgranzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: landschaftlich gestaltetes Regenrückhaltebecken</p>
WA	o																										
0,3	0,6																										
II	△																										
SD 35-45°																											
FH max 10,5 m																											
max 2 WE																											
Art der baulichen Nutzung	Bauweise																										
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche																										
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise																										
Dachform																											
max. Firsthöhe																											
max. Anzahl Wohneinheiten																											
<p>0,3</p> <p>0,6</p> <p>II</p> <p>FH max 10,5 m</p>	<p>zulässige Grundflächenzahl, z.B. max. 0,4</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl, z.B. max. 1,2</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. III</p> <p>maximale zulässige Firsthöhe, z.B. max. 10,5 m</p>	<p>7</p> 	<p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)</p>																								
<p>3</p> <p>o</p> 	<p>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2 BauGB</p> <p>offene Bauweise</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig</p>		<p>Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt</p> <p>Flurstücksgrenze</p>																								
	<p>Baugrenze</p>	<p>673</p> 	<p>Flurstücksnummer, z.B. 673</p> <p>Vorhandene Gebäude</p>																								
	<p>Straßenverkehrflächen - öffentlich -</p>		<p>Höhe Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 10 m</p>																								
<p>4</p>	<p>Verkehrsflächen und Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB</p>																										

1) Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (B-Plan Nr. II/V 2.1)

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 11.01.2016 bis einschließlich 29.01.2016 in der Bauberatung des Bauamtes eingesehen werden. Ergänzend fand am 19.01.2016 im Gemeindehaus der Ev. Kirchengemeinde Vilsendorf, Vilsendorfer Straße 226, 33739 Bielefeld, ein Unterrichts- und Erörterungstermin statt, der von ca. 40 interessierten Bürgern besucht wurde.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zum Bebauungsplan Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienveges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“ 10 schriftliche Stellungnahmen ein.

Im Folgenden sind die planungsrelevanten Äußerungen der Bürger thematisch geordnet und zusammengefasst wiedergegeben.

Äußerungen und Fragen von Bürgern

A) Planung allgemein

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Es wird gefragt, warum ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird. Am 24.03.2014 habe die CDU-Fraktion eine Anfrage bei der Bezirksvertretung Jöllenbeck gestellt, ob die Verwaltung an einer Bebauungsplanänderung arbeitet. Diese Anfrage wurde damit beantwortet, dass an der Angebotsplanung festgehalten werden soll und kein Anlass für eine Bebauungsplanänderung und Festsetzung weiterer Bauflächen bestehe.

Stellungnahme der Verwaltung

Anfang 2014 bestand kein Erfordernis einer Bebauungsplanänderung. Erst danach hat sich ein Erschließungsträger gefunden, der bereit und in der Lage ist, die unbebauten Flächen zu erschließen, damit dort Häuser errichtet werden können. Das Konzept des Erschließungsträgers sieht vor, dass die Erschließungsstraße geringfügig nach Süden verschoben wird, um eine bessere Ausnutzbarkeit der Wohnbaugrundstücke zu erreichen. Ebenfalls ist ein zusätzlicher überbaubarer Bereich im südöstlichen Geltungsbereich geplant, um der Wohnungsnachfrage in Bielefeld Rechnung zu tragen. Ebenso wird das nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, geplante Regenrückhaltebecken nach Osten verschoben. Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 notwendig.

Weiterhin bleibt es dabei, dass keine weiteren Bauflächen westlich der geplanten Verlängerung des Epiphanienveges festgesetzt werden.

Wohnbauflächenentwicklung

Befürchtet wird, dass es zu langanhaltenden Belastungen durch Bautätigkeiten kommen wird, wenn die unbebaute Fläche im nördlichen Bereich entlang der Straße Hüttensiek nicht auch noch mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 aufgenommen wird. Es wird darum gebeten, den Geltungsbereich um die o.g. Fläche zu erweitern.

Ebenfalls solle ein „Bauzeitfenster“ festgesetzt werden, dass eine zügige Bebauung vorschreibt.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Geltungsbereich wird um die, westlich der Straße Am Hüttensiek gelegene, unbebaute Fläche erweitert. Des Weiteren ist jedoch darauf hinzuweisen, dass Bebauungspläne, die – wie in diesem Fall- nicht an ein konkretes Vorhaben vertraglich gebunden sind (vorhabenbezogen), also Angebotsplanungen sind, in der Regel eine längere Umsetzungszeit benötigen. Die Umsetzung der Bebauung obliegt hierbei dem Grundstückseigentümer bzw. dem Bauherren. Aufgrund der hohen Wohnnachfrage in Bielefeld ist jedoch eine zügige Umsetzung der Baumaßnahmen anzunehmen.

Gemeinbedarfsplanung

Die Kapazitäten der sozialen Einrichtungen (Kindertagesstätte / Grundschule Vilsendorf) werden in Frage gestellt. Es wird geäußert, dass in der B-Planbegründung unbewiesen behauptet wird, die sozialen Einrichtungen könnten die Kinder aus dem Neubaugebiet aufnehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Laut dem Amt für Schule sowie dem Büro für integrierte Sozialplanung und Prävention wird durch die geplante neue Wohnbebauung kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kita) hervorgerufen.

Verfahrenswahl

Es werden Zweifel erhoben, dass das gewählte Verfahren nach § 13a BauGB rechters ist. So werden Außenbereichsflächen Bestandteil des Plangebietes. Ebenfalls kommt es zu einer signifikanten Ausweitung des Baugebietes.

Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß § 13a BauGB werden durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen [s. auch Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten (beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007)]. Explizit kommen hierfür innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan in Betracht, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Bei der vorliegenden Planung, deren Flächen innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/V 2 liegen, handelt es sich um einen Maßnahme der Innenentwicklung und innerhalb des Geltungsbereiches wird eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten. Ebenfalls existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sind im Plangebiet keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind somit gegeben, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ erfolgt.

B) Bebauung / Ortsbild

Bebauung / Wohndichte

Es wird geäußert, dass sich die Häuser durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Siedlungsstruktur integrieren müssen. Demnach sollte die Firsthöhe auf 8,50 m festgesetzt werden, da dieser Wert der durchschnittlichen Gebäudehöhe der angrenzenden Bestandsbebauung entspricht. Ebenfalls sollte die Drenpelhöhe analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf 0,80 m festgesetzt und nicht auf 1,10 m erhöht werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die dadurch planungsrechtlich zulässige Neubebauung bedingen eine Verschattung / Sichtbeeinträchtigung der angrenzenden Bestandsbebauung. Hierdurch wird der Wert der Grundstücke / Immobilien gemindert sowie die Wohn- und Lebensqualität beeinträchtigt.

Es wird bemängelt, dass sich nach dem Gestaltungsplan des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 der Anteil der Bebauung im Plangebiet um ca. 30 % erhöhen wird und es somit zu einer Verdichtung kommen wird. Hierdurch wird gegen die Vorschriften zum Umweltschutz verstoßen, wonach Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 nicht erhöht. Die grundsätzlichen Parameter des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, maximale Firsthöhe) sind identisch mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Bereits nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wäre eine Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m und einer GRZ von 0,3 möglich. Diese Festsetzungen gelten ebenfalls für die Flächen östlich der Straße Am Hüttensiek. Somit ist eine harmonische Neuplanung gegeben. Da die maximal zulässige Firsthöhe nicht erhöht wird und darüber hinaus das Baufenster entlang der Straße Am Hüttensiek (aus anderen Gründen) um 1 m Richtung Westen verschoben wurde, wodurch die Entfernung zur Bestandsbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite vergrößert wird, sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 keine nachteiligen Beeinträchtigungen durch Verschattungen im Vergleich zu der bereits planungsrechtlich zulässigen Bebauung zu erwarten.

Die Erhöhung der zulässigen Drenpelhöhe um 30 cm von 0,80 m auf 1,10 m ist gerechtfertigt, um den heutigen energetischen Anforderungen Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurden in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes bereits Drenpelhöhen von 1,10 m genehmigt.

Die in dem Gestaltungsplan dargestellte Grundstücksteilung und Häuseranzahl dient lediglich als Beispiel für eine mögliche Bebauung; ein Gestaltungsplan ist nicht rechtsverbindlich. Die Dichte der Bebauung wird über die Grundflächenzahl reglementiert, die angibt, wieviel Prozent der Grundstücksfläche bebaut werden darf. Die Grundflächenzahl wird gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht erhöht.

Überbaubarer Bereich

Es wird angemerkt, dass es durch die Vergrößerung der Tiefe des Baufensters entlang der Verlängerung des Epiphanienveges von 13 m auf 16 m und eine dadurch mögliche versetztere Positionierung der Gebäude zu Verschattungen und Sichtbeeinträchtigungen kommt. Ebenfalls werden die maximal zulässigen Grundmaße der Gebäude von 12 m x 13 m zu groß befunden.

Es wird kritisiert, dass durch den Bebauungsplan Nr. II/V 2.1 zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten gegenüber der südlichen Grundstücke entlang der Straße Am Hüttensiek geschaffen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Baufenster entlang der Verlängerung des Epiphaniengeweges wurde von 13 m auf 16 m aufgeweitet, um mehr Flexibilität zu erhalten und Südgärten zu ermöglichen. Damit sich die Gebäude in die Umgebung einfügen, werden jedoch die Gebäudelänge parallel zur Erschließungsstraße sowie die Gebäudetiefe durch textliche Festsetzungen beschränkt. Bei giebelständigen Einzelhäusern im WA 1 darf die Gebäudelänge parallel zur Erschließungsstraße max. 12,0 m betragen. Die Gebäudetiefe darf maximal 13,0 m betragen. Bei traufständigen Einzelhäusern im WA 1 darf die Gebäudelänge parallel zur Erschließungsstraße max. 13,0 m betragen. Die Gebäudetiefe darf maximal 12,0 m betragen. Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind bereits Gebäude mit den Maßen 12 m x 13 m zulässig. Mit der unterschiedlich festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen entlang der Verlängerung des Epiphaniengeweges (traufständig) und der Straße Am Hüttensiek (giebelständig), wird die Gebäudelängsachse (Hauptfirstrichtung) auf maximal 13 m beschränkt.

Da das Baufenster im Bebauungsplan Nr. II/V 2.1 nicht nach Norden verlängert wurde, bleibt der Mindestabstand zu den Häusern entlang der Straße Bardenhorst wie bei dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehen. Das östliche Baufenster im WA 1 wurde um 1 m nach Westen verschoben, wodurch sich der Abstand zur Bestandsbebauung östlich der Straße Am Hüttensiek vergrößert.

Aufgrund der Beschränkung der maximal zulässigen Gebäudemaße sowie der Verschiebung des östlichen Baufensers nach Westen sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 keine nachteiligen Verschattungen oder Sichtbeeinträchtigungen gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Bebauungsmöglichkeiten zu erwarten.

Infolge der geringfügigen Verschwenkung der Erschließungsstraße nach Süden wird der überbaubare Bereich entlang der Straße Am Hüttensiek ebenfalls geringfügig nach Süden verlängert. Hierdurch wird eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit der Wohnbaugrundstücke geschaffen und der Wohnraumnachfrage in Bielefeld Rechnung getragen.

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Es wird angeregt, die Flächen westlich der Straße Am Hüttensiek, analog zur östlich angrenzenden Bestandsbebauung, als Reines Wohngebiet festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der damaligen Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans geschah die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet aus Immissionsschutzgründen aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Sportanlagen. Da diese Nutzung weiterhin vorhanden ist, werden die Flächen westlich der Straße Am Hüttensiek weiterhin analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Lärm- und Lichtbeeinträchtigungen durch umliegende Nutzungen

Es wird angemerkt, dass es für die Neubebauung zu unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen, insbesondere aufgrund der Nutzung am Wochenende, durch die umliegende Sportanlage kommen kann. Ebenfalls sei in den Abendstunden mit Lichtbeeinträchtigungen durch die Flutlichtanlage zu rechnen.

Darüber hinaus kann es zu Lärmbeeinträchtigungen der neuen Wohnbebauung durch die angrenzende Grundschule Vilsendorf kommen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die überprüft hat, ob es für die geplante Neubebauung zu schädlichen Lärmeinwirkungen durch die angrenzenden Sportplätze kommt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass trotz des Nebeneinanders von Wohn- und Sportnutzung gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gegeben sind.

Die Lärmimmissionen, die mit dem Pausenhofbesuch der Grundschul Kinder verbunden sind, sind nach dem Toleranzgebot im Bundes-Immissionsschutzgesetz zu dulden. Demnach haben Anwohner Lärm durch spielende Kinder als sozialadäquat und somit nicht erheblich störend anzusehen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 wurde eine lichttechnische Untersuchung durchgeführt, die überprüft hat, ob es für die geplante Neubebauung zu schädlichen Lichteinwirkungen durch die Flutlichtanlage der angrenzenden Sportplätze kommt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß Lichtimmissionserlasses NRW im Bereich der geplanten Wohnnutzung, als auch im Bereich der Bestandsbebauung überschritten werden. Daher wird im weiteren Verfahren überprüft, ob durch eine Nutzungsbeschränkung der Flutlichtanlage oder durch eine entsprechende Nachrüstung der Flutlichtanlage die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

C) Verkehr

Geplanter Straßenausbau

Es wird kritisiert, dass die geplante Verlängerung des Epiphaniengeweges gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan geringer ausgebaut wird und die Fahrbahnbreite von 8 m auf 6 m reduziert wird. Ebenfalls wird der Wegfall des westlichen Gehweges bemängelt. Es wird geäußert, dass ein einseitiger, kombinierter Fuß- und Radweg nicht zeitgemäß wäre und die Leichtigkeit / Sicherheit des Verkehrs und der Fußgänger bei dem geplanten Straßenausbau nicht gegeben sei.

Es wird vorgeschlagen, die vorhandene Ausbildung der Straße Am Hüttensiek als Sackgasse mit Wendehammer beizubehalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Gestaltungsplan dient dazu, die geplante Aufteilung der Straßenverkehrsfläche darzustellen, entfaltet jedoch keine Rechtsverbindlichkeit. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Verkehrsfläche mit 10,0 m Breite festgesetzt. Die Aufteilung gemäß Gestaltungsplan sieht wie folgt aus: 2 m Fußweg / 6 m Fahrbahn / 2 m Fußweg. Im Bebauungsplan Nr. II/V 2.1 wird die Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 10,75 m festgesetzt. Die geplante Aufteilung sieht wie folgt aus: 2 m Fußweg (kann mit Radweg kombiniert werden) / 6 m Fahrbahn / 0,75 m Schotterbankett / 2 m Mulde. Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird die Straßenverkehrsfläche somit um 0,75 m auf insgesamt 10,75 m erhöht. Die Fahrbahnbreite der geplanten Verlängerung des Epiphaniengeweges beträgt darüber hinaus nach wie vor 6 m. Da nur ein einseitiger Anbau durch Gebäude erfolgt und in der südwestlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche eine Durchwegung vorgesehen ist, wird ein beidseitiger Gehweg in Abstimmung mit dem Amt für Verkehr als nicht notwendig erachtet.

Die provisorische Wendeanlage am südlichen Ende der Straße Am Hüttensiek entspricht nicht den Ausbaustandards des Amtes für Verkehr. Analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist weiterhin ein südlicher Anschluss der Straße Am Hüttensiek an die Verlängerung des Epiphaniengeweges geplant.

Parkplätze und Verkehrssicherheit

Es wird angemerkt, dass die Parkplatzsituation in den das Plangebiet umgebenden Straßen bereits heute problematisch ist, wenn Anwohner Besuch erhalten, Nutzungen auf den angrenzenden Sportanlagen stattfinden bzw. durch Besucher der Schule. Es wird befürchtet, dass sich die Parkplatzsituation durch die Neubebauung weiter verschlechtert. Daher wird vorgeschlagen, die vordere Baugrenze westlich der Straße Am Hüttensiek um 1 m auf einen Abstand von 5 m zu verschieben und so einen weiteren Stellplatz auf den Grundstücken zu ermöglichen.

Es wird befürchtet, dass parken auf dem kombinierten Fuß- und Radweg entlang des Epiphanienweges zu Behinderungen auf dem Gehweg führt, der gleichzeitig Schul- und Kindergartenweg ist. Es sollten Parkbuchten / Parkstreifen entlang des Epiphanienweges geschaffen werden. Durch gestalterische Möglichkeiten (Zebrastreifen, spezielle Pflasterungen, Huckel o.ä.) sowie die Aufnahme der Verlängerung des Epiphanienweges in die Tempo-30-Zone soll die Sicherheit der Fußgänger, insbesondere der Kinder erhöht werden. Darüber hinaus werden die vorhandenen Stellplätze nördlich der Kreuzung Epiphanienweg / Bardenhorst kritisch gesehen, da sie zu einer unüberschaubaren Verkehrssituation führen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Abstand des Baufensters entlang der Straße Am Hüttensiek wird von 4 m auf 5 m erhöht. Ebenfalls wird textlich festgesetzt, dass im WA 1 zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen sind. Hierdurch soll der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum reduziert werden. Der Ausbaustandard der Straße Am Hüttensiek ist Mischverkehrsfläche, wonach parken grundsätzlich erlaubt ist. Generell gilt jedoch, dass der erforderliche Stellplatzbedarf im Plangebiet direkt auf den Wohnbaugrundstücken nachgewiesen werden soll. Ebenso haben die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete ihre notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Gleiches gilt für den Parkdruck durch die Sportplätze / Schule. Diese Nutzungen befinden sich außerhalb des Plangebietes, die erforderlichen Stellplätze müssen auf den Grundstücken der angesprochenen Einrichtungen nachgewiesen werden.

Die Aufnahme der Verlängerung des Epiphanienweges in die Tempo-30-Zone ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern der nachgelagerten Planung durch das Amt für Verkehr.

Grundsätzlich ist parken auf der Fahrbahn innerorts erlaubt und bei Tempo 30 sowie einer Straßenbreite von 6,0 m stellt das Parken im Regelfall kein Problem dar. Falls doch, können Parkmarkierungen angebracht werden. Darüber hinaus ist parken auf dem Gehweg nicht gestattet. Die vorgenannten Punkte sowie technische und gestalterische Möglichkeiten sind jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens, sondern der nachgelagerten Ausführungsplanung in Abstimmung mit dem Amt für Verkehr.

Die Stellplätze nördlich des Kreuzungsbereiches Epiphanienweg / Bardenhorst sind privat und liegen außerhalb des Plangebietes.

Verkehrslärm

Durch die geplante Neubebauung wird eine erhebliche Steigerung der Verkehrslärmbelastung befürchtet. Dies gilt insbesondere für die Straße Am Hüttensiek, die von den Bewohnern der, nördlich des Plangebietes gelegenen, Mehrfamilienhausbebauung genutzt werden wird und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als für Anlieger befahrbarer Wohnweg ausgewiesen ist. Es wird bemängelt, dass eine konkrete Analyse / Berechnung des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs nicht Gegenstand der Planung war.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich nicht um ein Gebiet, in dem mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, sondern um ein allgemeines Wohngebiet. Hier entsteht normaler siedlungstypischer Verkehr und Lärm. Im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/V 2 wurde ein Gesamterschließungskonzept erstellt, welches nun durch die Schließung der Lücke im Verkehrsnetz umgesetzt werden soll und so zu einer gleichmäßigen Verteilung des Verkehrs führen wird. Gegenüber dem rechtsverbindlichen Plan werden voraussichtlich durch die südliche Verschwenkung der Verlängerung des Epiphaniengeweges sowie der damit einhergehenden Vergrößerung des WA 1 lediglich zwei Gebäude mehr entstehen. Demnach ist durch die geplante Neubebauung keine erhebliche Steigerung der Verkehrslärmbelastung zu erwarten.

Reparaturkosten

Es wird die Frage gestellt, wer die Reparatur der Schäden Am Hüttensiek durch Baufahrzeuge nach Beendigung der Baumaßnahmen bezahlen wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Schäden an bestehenden Straßen durch Baumaßnahmen sind vom Verursacher zu tragen.

D) Natur / Umweltbelange

Nutzung der angrenzenden Grünfläche

Es wird angemerkt, dass die Nutzung der Ausgleichs- und Grünflächen zwischen den Sportplätzen und der Verlängerung des Epiphaniengeweges unklar bleibt. Gefragt wird, ob diese Flächen zukünftig bebaut werden sollen bzw. warum sie nur teilweise in das Plangebiet aufgenommen wurden.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Umweltamt hält an seinem Konzept fest, eine öffentliche Grünfläche mit einer Durchwegung anzulegen. Aufgrund der Immissionen der angrenzenden Sportplätze wird es nur eine einseitige Bebauung entlang der Verlängerung des Epiphaniengeweges geben. Ein Teil der öffentlichen Grünflächen wurde in das Plangebiet aufgenommen, um eventuell Baumpflanzungen als optische Begrenzung der Verlängerung des Epiphaniengeweges konkret festsetzen zu können.

Artenschutz

Es wird angemerkt, dass es in den Jahren 2005 und 2007 erfolgreiche Bruten von Schleiereulen gegeben hat und die angrenzende landwirtschaftliche Fläche als Nahrungshabitat diente. Durch Überbauung der funktional zur Brutstätte gehörenden Nahrungshabitatsfläche wird der Brutplatz in seiner Funktion verschlechtert, ggf. verliert er sogar seine Funktion, wodurch ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Kraft tritt. Daher wird um ergänzende Ausführungen im Artenschutzbeitrag gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anmerkungen bzgl. der erfolgreichen Bruten von Schleiereulen wurden ergänzend in den Artenschutzbeitrag aufgenommen. In Bezug auf das ehemalige Vorkommen der Schleiereulen liegen aus den letzten neun Jahren keine Hinweise auf eine erneute Nutzung des früheren Neststandortes vor. Trotz der letzten relativ milden Winter mit einem dadurch bedingten guten Nahrungsangebot sind auch für das Umfeld keine Hinweise auf ein Vorkommen der Art im Raum bekannt. Eine vorhabenbedingte Verschlechterung möglicher lokaler Populationen wird daher ausgeschlossen, eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) für diese Art ist daher erlässlich.

Darüber hinaus wurden folgende Anregungen geäußert, die jedoch nicht Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V 2.1 sind:

- Erneute Prüfung der Abbindung der Straße „Limbrede“,
- Ausweisung des Epiphanienveges im Bereich der Kita „Hand in Hand“ und der Grundschule Vilsendorf als Spielstraße.

**2) Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
 (B-Plan Nr. II/V 2.1)**

Nr.	Dienststelle	Anregungen	Bemerkung / Stellungnahme
1	ExxonMobil Production Deutschland GmbH 23.12.12015	Anlagen der von EMPG vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen.	Keine Abwägung notwendig.
2	Polizeipräsidium Bielefeld Direktion Verkehr 05.01.2016	Es bestehen in verkehrlicher Hinsicht keine Bedenken.	Keine Abwägung notwendig.
3	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH 05.01.2016	Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen sind vom Planungsvorhaben nicht betroffen.	Keine Abwägung notwendig.
4	PLEdoc GmbH 07.01.2016	Versorgungseinrichtungen der von PLEdoc vertretenen Eigentümer bzw. Betreiber sind im Plangebiet nicht vorhanden.	Keine Abwägung notwendig.
5	GASCADE Gastransport GmbH 07.01.2016	Anlagen der GASCADE Gastransport GmbH sowie der WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie der OPAL Gastransport GmbH & Co. KG sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen.	Keine Abwägung notwendig.

<p>6</p>	<p>Amprion GmbH 12.01.2016</p>	<p>Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion GmbH. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p>	<p>Keine Abwägung notwendig.</p>
<p>7</p>	<p>Unitymedia NRW GmbH 13.01.2016</p>	<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Die Unitymedia NRW GmbH ist grundsätzlich daran interessiert, das glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten.</p>	<p>Keine Abwägung notwendig.</p>
<p>8</p>	<p>Bezirksregierung Detmold Dezernat 33 – Bodenordnung / Ländliche Entwicklung 19.01.2016</p>	<p>Die vorliegenden Unterlagen wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft. Bedenken oder Anregungen hierzu werden nicht vorgebracht. Zusätzlicher Hinweis des Dezernates 32: Soweit die Bauleitplanung nicht gegen die Bestimmungen des § 8 BauGB verstößt, sind regionalplanerische Belange nicht berührt. Bei einer Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ist eine vorherige landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPIG erforderlich. Dies gilt auch für Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 LPIG wurde am 06.01.2016 gestellt und am 17.02.2016 positiv beantwortet.</p>

<p>9</p>	<p>TenneT TSO GmbH</p> <p>19.01.2016</p>	<p>Die Planung berührt keine Belange der TenneT TSO GmbH, es ist keine Planung eingeleitet oder beabsichtigt.</p>	<p>Keine Abwägung notwendig.</p>
<p>10</p>	<p>Landwirtschaftskammer Nordrhein –Westfalen</p> <p>22.01.2016</p>	<p>Zu der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Keine Abwägung notwendig.</p>
<p>11</p>	<p>Stadtwerke Bielefeld Netzinformationen und Geodaten Abteilung: NI, N, LA über L, EE, NB1,NB3</p> <p>25.01.2016</p>	<p>Die Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen / Festsetzungen insoweit berührt, als dass planerische Festsetzungen zur Sicherung der Energie und Wasserversorgung getroffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird ange-regt, auf die in der beigefügten Anlage durch rote Färbung und Planzeichen dargestellten Versorgungstrassen je ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der dargestellten Schutzstreifenbreite gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen.</p> <p>Bezüglich der Raumwärmeversorgung des Plangebietes wird wie folgt Stellung genommen: In der Ratssitzung am 27.1.2011 haben die Stadtwerke Bielefeld das Energiekonzept 2020 vorgestellt, welches auf den am Energiekonzept der Bundesregierung angelehnten und formulierten Zielen der Stadt Bielefeld zugunsten einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung mit Elektrizität und Wärme für die Stadt Bielefeld basiert. Das Konzept sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten</p>	<p>Der Anregung zu dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird gefolgt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird in die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen und die Begründung übernommen.</p> <p>Der Hinweis, dass sich für das Baugebiet die Nutzung dezentraler, regenerativer Wärme-erzeugungsanlagen und/oder Elektro-Wärme-pumpen empfiehlt, wird zur Kenntnis genom-men und an den Vorhabenträger weitergege-ben.</p>

	<p>Fortsetzung Stadtwerke Bielefeld Netzinformationen und Geodaten Abteilung: NI, N, LA über L, EE, NB1,NB3</p> <p>25.01.2016</p>	<p>"Wärmebedarfsstudie Bielefeld u.a. nachfolgende Schwer- punktziele vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Senkung des CO₂-Ausstoßes für Bielefeld • Erreichen einer hohen KWK-Quote für Bielefeld bis 2020 • Ausbau der dezentralen KWK-Stromerzeugung <p>Mit dem zertifizierten, günstigen "Primärenergiefaktor" der Fernwärme in Bielefeld können die hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnung problemlos erfüllt werden. Zur Erzeugung von 1 kWh Nutzwärme im Haus wird rechnerisch lediglich 0,105 kWh Primärenergie bei Nutzung der Bielefelder Fernwärme aufgewendet. Da die Fernwärme zu über 96% in umweltfreundlicher und hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird, ist sie im EEWärmeG als Versorgung den Regenerativen gleichgestellt und ist als gültige Ersatzmaßnahme anerkannt. Zur Erreichung der ehrgeizigen Klimaziele ist daher insbesondere ein Ausbau der klimafreundlichen und ressourcenschonenden Fernwärme notwendig, d.h.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verdichtungen im bestehenden Fernwärmegebiet • Fernwärmeausbaumaßnahmen • Nahwärmekonzepte wie: <ul style="list-style-type: none"> o Nahwärmeinseln o Objekt BHKW d.h. Versorgung eines/mehrerer benachbarter, größerer Gebäude o Mikro BHKW d.h. Versorgung einzelner 1 bis 2- Familienhäuser <p>Mit Bezug auf den v.g. Sachverhalt wird mitgeteilt, dass aufgrund des geringen Wärmebedarfs der einzelnen Gebäude</p>	
--	---	--	--

	<p>Fortsetzung Stadtwerke Bielefeld Netzinformationen und Geodaten Abteilung: NI, N, LA über L, EE, NB1,NB3</p> <p>25.01.2016</p>	<p>eine rohrleitungsgebundene Wärmeversorgung nicht wirtschaftlich erscheint. Daher empfiehlt sich für das Baugebiet die Nutzung dezentraler regenerativer Wärmeerzeugungsanlagen und/oder Elektro-Wärmepumpen. Abschließend behalten wir uns vor, im weiteren Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB ggf. über die bereits genannten Anregungen hinaus Ergänzungen und Bedenken zu äußern.</p>	
<p>12</p>	<p>Deutsche Telekom GmbH</p> <p>28.01.2016</p>	<p>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird darum gebeten, konkrete Maßnahmen 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. Es wird gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer</p>	<p>Die Hinweise bezüglich der Bestandsleitungen der Telekom, der Vermeidung der Beschädigung von Leitungen sowie der eventuellen Neuverlegung von Tk-Linien werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

	<p>Fortsetzung Deutsche Telekom GmbH</p> <p>28.01.2016</p>	<p>Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Bitte teilen Sie zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung, z.B. eines Neubaugebietes, mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise oder in anderer technischer Bauweise erfolgt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
--	---	--	--

3) Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die generelle Plankonzeption (Vorentwurf) des Bebauungsplans Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienveges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“ wurde zum Entwurf überarbeitet.

Übersicht der wesentlichen Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf:

▪ Planzeichnung:

- Vergrößerung des Geltungsbereiches um die westlich der Straße Am Hüttensiek gelegene, unbebaute Fläche
- Verlängerung des östlichen Baufensters im WA 1
- Verschiebung des östlichen Baufensters im WA 1 in Richtung Westen um 1 m zur Vergrößerung des Baufensterabstandes zur Straße Am Hüttensiek (von 4 m Abstand auf 5 m)
- Festsetzung von Sichtdreiecken
- Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH
- Darstellung von Flächen innerhalb derer bei Tiefbauarbeiten Kampfmitteluntersuchungen durchzuführen sind

▪ Textliche Festsetzungen:

- *Festsetzung des Nachweises von 2 Stellplätzen je Wohneinheit im WA 1*
- *Festsetzung über die Zulässigkeit von Dachterrassen*