

Anlage

A	<p>4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 „Milse-West“ Teilplan 2</p> <ul style="list-style-type: none">• Auswertung der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB <p>Planungsstand: 2. Entwurf Oktober 2016</p>
----------	--

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M6 „Milse-West2 Teilplan 2 wurde in der Sitzung der Bezirksvertretung Heepen am 07.04.2016 bzw. am 12.04.2016 im Stadtentwicklungsausschuss als Entwurf beschlossen. Gleichzeitig wurde der Beschluss gefasst die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2), § 4 (2) BauGB durchzuführen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 03.06. – 04.07.2016 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen, in dieser Zeit konnten Anregungen und Hinweise von jedermann vorgetragen werden. Mit Schreiben vom 19.05.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme bis einschließlich dem 01.07.2016 gebeten.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung** sind die in der folgenden Tabelle A unter den Punkten A.1 zusammengefassten Stellungnahmen vorgetragen worden. Die Anregungen und Hinweise wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet. Im Anschluss (A.2) wird die Berücksichtigung **fachbehördlicher Anregungen** für den Bebauungsplan dargelegt. Die Ergebnisse der eingegangenen Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung der städtischen Verwaltungsstellen werden unter A.3 zusammengefasst.

A. Stellungnahmen zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M6 „Milse-West“ Teilplan 2		
A.1 Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung		
Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:
1.	<p>Anwohner der Leinenstraße außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung, Schreiben vom 07.06.2016</p> <p>Der Anwohner nimmt sehr erfreut zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan für das Wohngebiet anwohnerfreundlich geändert werden soll. Er begrüßt sehr, dass die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt werden soll. Er merkt an, dass das bereits bestehende Mehrfamilienhaus an der Leinenstraße Nr. 30 schon jetzt nicht zum ruhigen Charakter der Leinenstraße als schmale Sackgasse und Tempo 30-Zone passt. Speziell die Anforderung an die Anzahl der benötigten Parkplätze am Straßenrand ist deutlich höher als bei den Nachbarn in ihren Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften (die Mieten für die hauseigenen Stellplätze sind für viele Bewohner zu hoch).</p> <p>Die Mieter-Fluktuation dort ist leider auch sehr hoch, häufige Umzüge und Renovierungsarbeiten bringen zusätzlichen Handwerker- und damit zumeist störenden LKW-Verkehr in die Straße.</p> <p>Die Errichtung eines weiteren Mehr-(9-?) Familienhauses in unmittelbarer Nachbarschaft wäre absolut nicht akzeptabel und würde große Unruhe unter den „Alt“-eigen-</p>	<p>Die Stellungnahme wird grundsätzlich begrüßt. Das Wohnquartier zwischen der Leinenstraße und der Heilbronner Straße ist im Wesentlichen durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt, lediglich untergeordnet bestehen Mehrfamilienhäuser. Trotz dieser Prägung befinden sich im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung von bereits 14 bebauten Grundstücken vier Grundstücke, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind und jeweils drei bis sechs Wohnungen aufweisen. In der Folge kann hier in diesem Wohnquartier nicht mehr von einem reinen Ein- und Zweifamilienhausgebiet gesprochen werden. Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen entlang der Leinenstraße und der Heilbronner Straße im WR1 auf vier bzw. auf zwei je Doppelhaushälfte/ Reiheneinheit soll diesem Umstand Rechnung tragen. Die Stadt geht davon aus, dass mit dieser getroffenen Festsetzung ein angemessener Ausgleich zwischen möglichen Erweiterungsabsichten der Grundstückseigentümer bezogen auf die Zahl der Wohnungen und andererseits dem Erschließungssystem samt Stellplatzbedarf in dem Wohnquartier geschaffen wird. Die Begrenzung der Wohnungen auf lediglich zwei je Wohngebäude im WR1 würde die privaten gegenüber den öffentlichen Interessen aus Sicht der Stadt nicht angemessen berücksichtigen. Die</p>

	<p>tüchern mit sich bringen!</p> <p>Eine Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude ist also absolut im Sinne der Leinenstraßen-Bewohner – noch besser wäre allerdings die Begrenzung auf maximal zwei statt vier Wohneinheiten pro Objekt.</p>	<p>Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf vier entlang der Umfassungsstraßen im WR1 wird in der Abwägung hier somit als vertretbar und angemessen erachtet.</p> <p>Ein Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.</p> <p>Aus den genannten Gründen wird der Anregung zur Verringerung der Zahl der festgesetzten Wohnungen je Wohngebäude im WR1 auf zwei nicht gefolgt. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.</p> <p>2.1</p>	<p>Anwohner an der Heilbronner Straße sowie die gleiche Person als Grundstückseigentümer an der Leinenstraße innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung, vertreten durch die Rechtsanwälte KOENEN BAUANWÄLTE, Schreiben vom 10.06.2016</p> <p>Der Einwander erhebt über seine Rechtsanwälte gegenüber der Bebauungsplanänderung folgende Einwendungen:</p> <p>I.</p> <p>Die geplante 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M6 „Milse-West“ Teilplan 2 ist deshalb rechtswidrig, weil sie eine Verhinderungsplanung darstellt, für welche die Stadt Bielefeld gemäß § 1 (3) BauGB die Planungsbefugnis fehlt.</p> <p>Nach der Regelung des § 1 (3) Satz 1 BauGB dürfen Bebauungspläne lediglich aufgestellt werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Im Umkehrschluss folgt hieraus, dass eine Planung, welche nicht „erforderlich“ ist im Sinne des § 1 (3) Satz 1 BauGB, rechtswidrig und nichtig ist (Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 13 Aufl. § 1, RN 26).</p> <p>Die geplante 4. Änderung des oben genannten Bebauungsplans verfolgt vorliegend nur vordergründig das Ziel, eine geordnete, städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sicherzustellen.</p> <p>Tatsächlich dient die Planung aber dem Ziel, die von unserem Mandanten anvisierten Bauvorhaben zu vereiteln. Auf das bei Ihnen geführte Verfahren zu Ihrem Az. wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.</p>	<p>Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans ist es, den vorhandenen ruhigen Wohngebietscharakter sowie die Nachbarverträglichkeit der Wohnbebauung insgesamt zu wahren. Die angestrebte Änderung des Bebauungsplans soll hier eine dem Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung in dem Wohnquartier weiterhin gewährleisten. Eine zu hohe Wohndichte soll aus den genannten Gründen nicht ermöglicht, insgesamt soll daher auf eine gebietsverträgliche Lösung zur Zahl der Wohnungen in dem Änderungsbereich hingewirkt werden. Entgegen den Ausführungen der Stellungnahme soll in Ergänzung zu den bereits bestehenden Festsetzungen der Ursprungsplanung auf eine maßvolle Wohndichte in dem Quartier abgezielt werden. Ergänzend wird dazu auf die Begründung zur Bebauungsplanänderung verwiesen. Vorhaben, die diesen Planungszielen widersprechen sollen nicht ermöglicht werden.</p> <p>Vor dem Hintergrund der oben genannten Planungsziele ist die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 1 (3) Satz 1 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen.</p> <p>Die städtebauliche Situation im Plangebiet ist durch aufgelockerte Bebauungsstrukturen geprägt. Hier wurden Einzel- und Doppelhäuser im Wesentlichen</p>

<p>Dies gilt insbesondere für die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen unter Ziff. 1.1 bis 1.1.3 der textlichen Festsetzungen der geplanten Bebauungsplanänderung. Nach diesen Festsetzungen sind im Plangebiet „WR1“ je Wohngebäude nur noch max. 4 Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte bzw. je Reiheneinheit max. 2 Wohnungen.</p> <p>Für eine derartige Beschränkung der maximalen Wohneinheiten pro Gebäude besteht städtebaulich kein sinnvoller Grund. Die hierfür in der Begründung der 4. Planänderung angegebenen Gründe sind lediglich vorgeschoben. So wird dort angeführt, dass mit einer jeweils größeren Anzahl Wohnungen je Gebäude negative Auswirkungen auf das Erschließungssystem, insbesondere den Stellplatzbedarf sowie die Nachbarschaft einhergingen.</p> <p>Diese Argumentation greift schon deshalb nicht, weil gemäß § 51 BauO NRW bauordnungsrechtlich Bauvorhaben nur dann genehmigungsfähig sind, wenn eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen hergestellt wird. Zudem können gemäß § 51 (3) Satz 1 BauO NRW Stellplätze auch in der näheren Umgebung eines Baugrundstückes hergestellt werden.</p> <p>Insofern steht auch nicht zu erwarten, dass von den Stellplätzen negative Auswirkungen auf die Wohnruhe ausgehen. Dies gilt schon deshalb, weil in dem Fall, dass von den Stellplätzen unzumutbare Lärmemissionen auf die Nachbarbebauung einhergehen, ein Bauvorhaben bauplanungsrechtlich überhaupt nicht genehmigungsfähig wäre, da seiner Genehmigungsfähigkeit die Verletzung des baurechtlichen Rücksichtnahmegebotes entgegenstünde.</p> <p>Auch kann der Planbegründung nicht entnommen werden, warum eine maßvolle Innenverdichtung mit dem Gebietscharakter nicht in Einklang zu bringen sein soll.</p>	<p>als Ein- und Zweifamilienhäuser sowie vier Mehrfamilienhäuser in einer offenen Bauweise umgesetzt. In den Einzel- und Doppelhäusern wurden jeweils etwa 1-2 Wohnungen je Wohngebäude realisiert, in den Mehrfamilienhäusern wurden bislang zwischen drei und sechs Wohnungen je Wohngebäude umgesetzt. Die Außenwohnbereiche werden im Wesentlichen als Hausgärten genutzt. Das Wohnquartier ist somit weitgehend durchgrünt, lediglich im zentralen Bereich des Plangebiets sind die Außenwohnbereiche bereits weitgehend unter anderem aufgrund von Stellplätzen und Zufahrten versiegelt worden. Es handelt sich um den Teilbereich des Plangebiets, in dem die vier Mehrfamilienhäuser umgesetzt wurden.</p> <p>Die Leinenstraße grenzt östlich außerhalb des Änderungsbereichs an. Es handelt sich um eine ruhige schmale Wohnstraße, die weiter im Süden als Sackgasse endet. Die Heilbronner Straße grenzt westlich an den Geltungsbereich der Änderung an, es handelt sich um eine Wohnsammelstraße, die lediglich mit zwei Fahrbahnen ohne gesonderte Stellplätze im öffentlichen Straßenraum ausgebaut wurde. Neben den bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätzen im Genehmigungsverfahren finden unter anderem Besucherverkehr statt und/oder Haushalte besitzen mehr Autos als im Genehmigungsverfahren Stellplätze nachzuweisen sind. Das führt dazu, dass teils zum einen mehr Stellplätze auf den privaten Grundstücken untergebracht oder teils die PKWs im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden, so wie dies auch die Umfassungsstraßen des vorliegenden Plangebiets betrifft. Auch aufgrund der geschilderten Erschließungssituation sollen Regelungen getroffen werden, um auf einen Stellplatzbedarf hinzuwirken, der dem Erschließungssystem und dem vorhandenen Wohngebietscharakter angemessen Rechnung trägt. Weiter soll somit auch der Wohnruhe in diesem aus aufgelockelter Bebauung geprägten Gebiet angemessen Rechnung getragen werden und Verkehre insbesondere aus den rückwärtigen, straßenabgewandten Bereichen weitgehend herausgehalten werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund soll hier vorgelagert zu den bauordnungsrechtlichen Vorschriften für konkrete (Einzel-)Bauvorhaben eine übergeordnete städtebauliche Steuerung zur Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude für das Wohnquartier zwischen der Heilbronner Straße und der Leinenstraße erfolgen. Lediglich auf Genehmigungsebene können die oben genannten Planungsziele nicht umgesetzt werden. Eine Steuerung soll daher planungsrechtlich über den Bebauungsplan vorgenommen werden. Nachgelagert sind dann bei konkreten (Einzel-)Vorhaben im Rahmen des Genehmigungsverfahrens planungs- und bauordnungsrechtliche</p>
---	--

2.2	<p>II. Zudem liegen die Voraussetzungen für eine Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB nicht vor.</p> <p>Nach dem Wortlaut des § 13(1) BauGB kommt das vereinfachte Verfahren nur dann in Betracht, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.</p> <p>Entgegen den Ausführungen auf den Seiten A4 + A5 der Planbegründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes berührt die vorliegende Planänderung die Grundzüge der Planung.</p> <p>Denn nach dem derzeitigen Planungsstand sollte das Maß der Verdichtung der Bebauung insbesondere durch die Festsetzung von Baugrenzen sichergestellt werden (so auch VG Minden, Urteil vom 09.07.2015, Az. 9 K 1352/14, dort S. 12).</p> <p>Die nunmehr durch die textlichen Festsetzungen geplanten Beschränkungen der zulässigen Anzahl von Wohnungen je Gebäude gehen über das Vorgenannte aber weit hinaus. Geregelt werden soll nunmehr nicht lediglich die Dichte der Bebauung in dem Plangebiet, vielmehr soll nunmehr auch durch die Festsetzung der zulässigen Höchstzahl der Wohnungen je Gebäude die Wohndichte in den Gebäuden selbst begrenzt werden. Nichts dergleichen enthielt die Planung bis zur nunmehr geplanten 4. Änderung des Bebauungsplanes. Auch kann den bisher vorhandenen Begründungen des Bebauungsplanes und der hierzu ergangenen 3. Änderungen nicht entnommen werden, dass eine entsprechende Beschränkung der maximalen Wohnungsanzahl je Gebäude und damit der Wohndichte in den Gebäuden Gegenstand der Planung gewesen wäre. Der Plangeber nimmt deshalb mit der nunmehr anvisierten 4. Planänderung eine Regelung vor, welche komplett neu ist und sich aus der bisherigen Plangenese nicht ergibt. Die textlichen Festsetzungen sind damit geeignet, die Grundzüge der Planung zu tangieren, weil eine derartige Beschränkung der Wohndichte</p>	<p>Belange zu prüfen.</p> <p>Aus den genannten Gründen wird der Stellungnahme nicht gefolgt.</p> <p>Der Ursprungsplan setzt ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO 1968 fest. Die überbaubaren Flächen werden kleinteilig vorgegeben. Für zum damaligen Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung noch nicht bebaute Grundstücke wurden kleinere Gebäudekörper innerhalb der überbaubaren Flächen vorgesehen, die hinsichtlich ihrer Gebäudefläche im Wesentlichen auf eine typische Einfamilienhausbebauung hindeuten. Der Bebauungsplan trifft daher bereits im Zusammenwirken mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse Regelungen, die die Wohndichte betreffen. Insgesamt zielt die planerische Konzeption auf ein aufgelockertes Wohngebiet mit kleinteiligen Strukturen ab. Mit der Ergänzung einer Festsetzung zur Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude soll dazu beigetragen werden, dass die angestrebte planerische Konzeption und der bestehende Gebietscharakter erhalten bleiben. Die im Rahmen der Bebauungsplanänderung vorgenommene Ergänzung der Festsetzungen ändert das der Planung zugrunde liegende Leitbild nicht. Im Gegenteil soll der planerische Grundgedanke hier gewahrt bleiben. Die dem Bebauungsplan bereits zugrunde liegende Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bleibt in ihrem grundsätzlichen Charakter aus Sicht der Stadt unangetastet. Ein völlig neues Planungsziel, wie vom Einwender dargelegt, wird nicht verfolgt.</p> <p>Die Planergänzung bezieht sich nur auf Einzelheiten der Planung, die planerische Grundkonzeption wird somit nicht berührt. Die Wahl des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB wird für die vorliegende Bebauungsplanänderung daher als angemessen erachtet.</p> <p>Auch wird die Belegungsdichte innerhalb der einzelnen Gebäude, wenn damit die Anzahl der Personen im Wohngebäude vom Einwender gemeint ist, auf der Bebauungsplanebene nicht direkt gesteuert. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die Wohndichte durch die Begrenzung der Zahl der Haushalte in dem Wohngebiet ergänzend beeinflusst, jedoch nicht die Belegungsdichte, die sich auf die Anzahl der Personen in den Wohnungen bzw. in den Wohngebäuden bezieht. Es ist beabsichtigt die Zahl der Haushalte und somit unter anderem den damit verbundenen Stellplatzbedarf aus den oben</p>
-----	--	---

<p>2.3</p>	<p>ein völlig neues Planziel verfolgt, nämlich die Vermeidung von auftretenden wohnrechtlichen Spannungen aufgrund einer zu hohen Belegungsdichte der einzelnen Gebäude.</p> <p>III. Zudem trägt die geplante 4. Änderung des oben näher bezeichneten Bebauungsplanes auch dem Bestandschutz nicht ausreichend Rechnung.</p> <p>So sieht Ziff. 1.1.3 der geplanten textlichen Festsetzungen lediglich vor, dass bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand Überschreitungen der festgesetzten Höchstzahl der Wohnungen je Gebäude entsprechend des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsstandes zugelassen werden können.</p> <p>Ziffer 1.1.3 der geplanten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hätte zumindest regeln müssen, dass bereits gestellte und bescheidungsfähige Bauanträge zwingend unter den Bestandsschutz fallen, und dies schon deshalb, damit die Stadt Bielefeld sich nicht staatshaftungspflichtig macht.</p> <p>Insofern geht die Planbegründung auf Seite A7 auch fehl. Hier wird aufgeführt, dass betreffend das im Eigentum unseres Mandanten stehende Wohnhaus „Leinenstraße XX“ bereits jetzt sechs Wohnungen enthält. Die Planbegründung möchte behaupten, dass für den überplanten Altbestand die Festsetzung dahin gefasst worden ist, dass für Wohngebäude mit bereits mehr als den vorgesehenen Wohnungen bei Um- und Anbauten der bauordnungsrechtliche genehmigte Status hinsichtlich der Wohnungsanzahl zugrunde gelegt wird.</p> <p>Diese Formulierung in der Planbegründung legt nahe, dass auch bei den Wohnhäusern, welche bereits jetzt die nach Inkrafttreten der</p>	<p>genannten Gründen zu begrenzen. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird zu den Planungszielen auf die Abwägung der gleichen Stellungnahme (Ifd. Nummer 2.1) weiter oben verwiesen. Auf die Lösung möglicher Spannungen, die nach Aussagen des Einwenders möglicherweise aus der Belegungsdichte innerhalb der Wohngebäude resultieren, zielt die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht ab.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Durchführung der vorliegenden Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird aus den genannten Gründen als geeignet angesehen.</p> <p>Die Stadt trägt dem Schutz des genehmigten Bestands mit der getroffenen Festsetzung dahingehend Rechnung, als das künftig auch bei den Gebäuden, die bereits zum Zeitpunkt der Bebauungsplanänderung im WR1 mehr als vier bzw. im WR2 mehr als zwei genehmigte Wohnungen aufweisen (bzw. jeweils die Hälfte in Doppelhäufte und Reiheneinheiten), künftig Um- und Anbauten umgesetzt werden dürfen. Die Festsetzung wurde entsprechend getroffen. Ebenso wurde dies in der Begründung zur Bebauungsplanänderung entsprechend formuliert. Auf eine mögliche Aufstockung der Zahl der Wohnungen über den genehmigten Bestand hinaus im Falle der beiden Wohnhäuser an der Leinenstraße mit bereits mehr als vier genehmigten Wohnungen wird nicht abgezielt.</p> <p>Der vom Einwender angesprochene Bauantrag wurde über Plansicherungsinstrumente (Veränderungssperre) zurückgestellt. Laufende Bauanträge selbst können nicht unter den Bestandsschutz fallen, da erst mit Abschluss des bauordnungsrechtlichen Verfahrens und somit mit Vorliegen der Genehmigung eine Zulässigkeit des Vorhabens besteht. Insofern können noch nicht genehmigte Vorhaben nicht unter den Bestandsschutz fallen, dazu fehlt es an einer entsprechenden materiell-rechtlichen Grundlage.</p> <p>Der Stellungnahme des Einwenders wird nicht gefolgt. Zur Klarstellung wird die Begründung konkretisiert.</p>
------------	---	--

2.4	<p>Planänderung zulässige Höchstzahl von Wohneinheiten je Gebäude überschreiten, eine weitere Erweiterung der Wohneinheiten noch möglich sein wird. Genau eine solche Regelung wäre im Rahmen einer abwägungsfehlerfreien Planaufstellung auch erforderlich.</p> <p>Allerdings setzt Ziffer 1.1.3 der geplanten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dieses Ziel nicht so um, wie in der Planbegründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes formuliert. Denn Ziffer 1.1.3 der textlichen Festsetzungen der 4. Änderungen des Bebauungsplanes sieht lediglich vor, dass Überschreitungen der festgesetzten Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude entsprechend des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsstands zugelassen werden können. Die textlichen Festsetzungen sehen deshalb gerade nicht vor, dass auch Bestandsgebäude, welche bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplanes die dann zulässige Höchstzahl der Wohneinheiten je Gebäude überschreiten, diese noch weiter aufstocken dürfen.</p> <p>Insoweit fällt die Planbegründung von den vorgesehenen textlichen Festsetzungen, hier Ziffer 1 1.3, auseinander.</p> <p>IV. Es wird darum gebeten, die oben vorgetragene Einwendungen gegen den Bebauungsplan zu berücksichtigen. Sollten die Einwendungen nicht berücksichtigt werden, so behalten wir uns vor, den Bebauungsplan im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gem. § 47 VwGO einer gerichtlichen Überprüfung zuzuführen.</p>	<p>Die vom Einwender vorgetragene Anregungen und Hinweise werden wie oben dargelegt behandelt. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>
3.	<p>Anwohnerin an der Leinenstraße außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung, Schreiben vom 10.06.2016</p> <p>Die geplante Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohnhaus in der Leinenstraße hat die Anwohnerin mit Freude zur Kenntnis genommen. Dazu schreibt sie:</p> <p>Die Leinenstraße ist eigentlich eine ruhige Wohnstraße mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Bereits das bestehende Wohnhaus Nr. 30 mit bis zu 6 Wohneinheiten fällt aus dem Rahmen und bringt viel Unruhe. Die Fluktuation der Mieter in diesem Wohnhaus ist sehr groß, was nicht für ein gutes</p>	<p>Zur Vermeidung von Wiederholungen wird zur Abwägung bezüglich der angeregten Festsetzung von zwei Wohnungen je Wohngebäude im WR1 auf das Ergebnis der laufenden Nummer 1 in der Tabelle verwiesen. Im WR 2 enthält die Bebauungsplanänderung bereits eine entsprechende Regelung.</p>

	<p>Mietverhältnis spricht. Nach Aussage einer ehemaligen Mieterin kommt der Vermieter oft seinen Pflichten nicht nach. Die Umzugs-Lkws sorgen für Lärm und versperren gelegentlich die sehr enge Straße. Hinzu kommt, dass die Pkw-Stellflächen und Garagen des besagten Wohnhauses extra dazu gemietet werden müssen bzw. können. Die meisten Bewohner sparen sich jedoch die anscheinend zu hohen Mietkosten und parken somit an der Straße, die aufgrund ihrer Enge nur begrenzte Parkmöglichkeiten auf einer Straßenseite bietet.</p> <p>Die geplante Beschränkung auf 4 Wohneinheiten pro Wohnhaus wird von der Einwanderin begrüßt. Noch besser wären allerdings nur 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude und eine Festlegung einer geeigneten Anzahl von kostenlosen Stellplätzen pro Wohneinheit.</p>	<p>Zu den angeregten kostenlosen Stellplätzen ist folgendes anzumerken. Grundsätzlich ist im Genehmigungsverfahren der Nachweis zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze nach Bauordnung NRW zu erbringen. Eine Regelung, dass diese durch private Eigentümer Mietern kostenlos zur Verfügung zu stellen sind, ist auf der Ebene des Bebauungsplans nicht möglich, da es hierzu keine gesetzliche Grundlage gibt. Es handelt sich daher bei der Überlassung der Stellplätze um privatrechtliche Angelegenheiten zwischen Vermieter und Mieter.</p> <p>Ein Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist daher nicht erkennbar.</p> <p>Aus den genannten Gründen wird der Anregung zur Verringerung der Zahl der festgesetzten Wohnungen je Wohngebäude auf zwei im WR1 sowie der Anregung zur Festsetzung von kostenlosen Stellplätzen nicht gefolgt. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>
4.	<p>Anwohner an der Leinenstraße innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung, Schreiben vom 20.06.2016</p> <p>Die Anwohner begrüßen die Begrenzung der Wohnungsanzahl in den einzelnen Wohngebäuden.</p> <p>Die Gebäude der Leinenstr. 20; 22; 24; 24a; 32; 34 und 36 werden seit Jahren mit einer oder zwei Wohnungen genutzt. Als Ausnahme gilt hier das Wohngebäude 30 mit 6 Wohnungen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind ausschließlich Doppelhaushälften mit einer Wohnung. Daher sollte sich die derzeitige Nutzung in der Bebauungsplanänderung mit max. zwei Wohnungen pro Gebäude bzw. einer Wohnung pro Doppelhaushälfte wiederfinden.</p> <p>Es wird um die Berücksichtigung dieser Stellungnahme gebeten.</p>	<p>Zur Abwägung bezüglich der angeregten Festsetzung von zwei Wohnungen je Wohngebäude im WR1 wird auf das Ergebnis der laufenden Nummer 1 in der Tabelle verwiesen. Im WR 2 enthält die Bebauungsplanänderung bereits eine entsprechende Regelung.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>
A.2 Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:
5.	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben mit Lageplan vom 03.06.2016</p> <p>Die Telekom weist auf im Plangebiet befindliche Telekommunikationslinien gemäß dem der Stellungnahme beigefügten Plan hin. Es</p>	<p>Die mitgeteilten Leitungen der Telekom liegen im öffentlichen Straßenraum der Heilbronner Straße und Leinenstraße bzw. handelt es sich um Haus-</p>

	<p>ist nicht ausgeschlossen, dass diese Tk-Linien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb wird gebeten, die Belange der Telekom wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Konkrete Maßnahmen sind so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Tk-Linien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist 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.</p> <p>Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich.</p>	<p>anschlüsse. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird gegenüber der Ursprungsplanung keine zusätzliche Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs ermöglicht. Es sind hier auch keine neuen Verkehrsflächen vorgesehen.</p> <p>Die Inhalte der Stellungnahme sind im Zuge der Umsetzung bei der Bebauung von Restgrundstücken bzw. Teilflächen zu beachten. Zur Information werden die Inhalte der Stellungnahme daher zur Kenntnis an die Baugenehmigungsbehörde weitergeleitet und in gekürzter Form in die Begründung übernommen. Der Stellungnahme wird somit gefolgt.</p> <p>Ein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.</p>
--	--	---

A.3 Änderungsvorschläge im Rahmen der Beteiligung der städtischen Verwaltungsstellen

Lfd. Nr.	Äußerungen der städtischen Verwaltungsstellen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:
6.	<p>Umweltbetrieb GB Stadtentwässerung, Schreiben mit Lageplan der Entwässerungskanäle vom 21.06.2016</p> <p>Der Umweltbetrieb teilt zur Entwässerung folgendes mit:</p> <p>6.1 Die Entwässerung des Plangebietes soll in Trennkanalisation erfolgen.</p> <p>1. Schmutzwasser Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Hauptsammler Ost“. Das Schmutzwasser wird über</p>	<p>Die Begründung wird um die Inhalte der Stellungnahme ergänzt. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.</p>

6.2	<p>die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet.</p> <p>Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keine Verlegung von neuen öffentlichen Schmutzwasserkanälen erforderlich.</p> <p>2. Niederschlagswasser Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51 a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.</p> <p>Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) hat für die vorhandene und geplante Bebauung des B-Plangebietes in folgender Weise zu erfolgen:</p> <p>Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah über die Einleitungsstelle E 4/37 in den Johannisbach eingeleitet.</p> <p>Die geplante Bebauung befindet sich ebenfalls im Einzugsgebiet dieser Einleitungsstelle. Für die Einleitung in den Johannisbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld, befristet bis zum 31.07.2018.</p> <p>Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist keine Verlegung von neuen öffentlichen Regenwasserkanälen erforderlich.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser soll den vorhandenen Regenwasserkanälen in der Heilbronner Straße und der Leinenstraße zugeleitet werden.</p> <p>Von einer Behandlung des aus dem B-Plangebiet stammenden Niederschlagswassers kann u. E. abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss. In dem B-Plangebiet sind keine Produktionsbetriebe vorhanden. Es ist lediglich ein schwacher KFZ- und LKW-</p>	<p>Die Inhalte der Stellungnahme sind im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen. Die Begründung wird um die Inhalte der Stellungnahme ergänzt. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.</p>
-----	---	---

<p>6.2.1</p>	<p>Verkehr vorhanden. Parkplätze mit häufiger Frequentierung und abflusswirksame Lagerflächen sind ebenfalls nicht vorhanden</p> <p>2.1 Überflutungsvorsorge</p> <p>Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:</p> <p>Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Gelände- verhältnisse festzulegen.</p> <p>Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen</p>	<p>Die Inhalte der Stellungnahme sind im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen. Die aufgeführten Inhalte werden daher zur Information in die Begründung aufgenommen. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.</p>
<p>6.3</p>	<p>3. Rechtliche Voraussetzungen</p> <p>Die rot gekennzeichneten Grundstücksflächen können, wenn sie im Weiteren ausparzelliert werden, nicht direkt an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal besteht nur über private Stichstraßen, Wege bzw. über fremde Grundstücke. Nach § 9 (1) Ziffer 21 BauGB sind im Bebauungsplan entsprechende Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten privater Dritter festzusetzen. Durchleitungsrechte zugunsten Dritter sollten grundbuchrechtlich gesichert werden.</p> <p>Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.</p>	<p>In dem vom Umweltbetrieb beigefügten Plan sind alle überbaubaren Flächen im WR2 rot markiert. In dem seit bereits vielen Jahren bestehenden und gewachsenen Wohnquartier sind von fünf rückwärtigen überbaubaren Flächen drei bislang unbebaut. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll lediglich eine ergänzende Festsetzung zur Steuerung der Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude aufgenommen werden. In der Bestandssituation sollen im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine weiteren öffentlich-rechtlichen Regelungen auf den privaten Grundstücken getroffen werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung von noch vorhandenen Restflächenpotentialen durch privatrechtliche Regelungen beispielsweise durch Baulasten umgesetzt werden kann. Auch liegen der Stadt für diesen Teilbereich bislang von den Grund-</p>

6.4	<p>4. Kosten</p> <p>Da keine zusätzlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen errichtet werden, entstehen keine Kosten und auch keine Folgekosten.</p>	<p>stückseigentümern keine Hinweise vor, die darauf schließen lassen, dass hier weitergehende Regelungen erforderlich sind.</p> <p>Aus den genannten Gründen wird der Stellungnahme nicht gefolgt.</p> <p>Ein Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.</p> <p>Die Inhalte der Stellungnahme werden in der Begründung zur Bebauungsplanänderung ergänzt. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.</p>
6.5	<p>5. Anregungen und Forderungen</p> <p>Bei unseren Belangen machen wir folgende Anregungen und Forderungen geltend und bitten, diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:</p> <p>Die unter Ziffer 1, 2 und 3 getroffenen Aussagen sind inhaltlich in die Satzungsbegründung aufzunehmen.</p> <p>Wir bitten, die Führung der bestehenden öffentlichen Entwässerungseinrichtungen gemäß § 9 (1) Ziffer 13 BauGB in den Bebauungsplan einzutragen.</p>	<p>Die vom Umweltbetrieb hier zusammenfassend aufgeführten Anregungen werden wie oben unter den Punkten 5.1 bis 5.3 dargelegt behandelt.</p> <p>Die mitgeteilten Kanäle liegen im Straßenraum der Heilbronner Straße und der Leinenstraße und befinden sich somit außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung. Daher wird der Stellungnahme nicht gefolgt. Die dargestellten Kanalverläufe werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
7.	<p>Umweltbetrieb GB Stadtreinigung, Schreiben vom 08.06.2016</p> <p>Der Umweltbetrieb teilt mit, dass die satzungsgemäße Abfallentsorgung möglich sein muss.</p>	<p>Das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist bereits weitgehend bebaut. Der Hinweis wird daher zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.</p>
8.	<p>Umweltamt, Grünplanung, Schreiben eingegangen am 13.07.2016</p> <p>Aus grünplanerischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken bzgl. der Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Die Änderung des B-Plans bietet allerdings die Möglichkeit diesen um zeitgemäße Festsetzungen zu erweitern, die eine möglichst hohe Durchgrünung des Wohngebietes</p>	<p>Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein bereits seit vielen Jahren bestehendes Baugebiet. Der Ursprungsplan enthält bereits gestalterische Regelungen für die Vorgartenflächen. In der Örtlichkeit sind die Vorgärten im Wesentlichen mit Ausnahme der Zufahrten weitgehend durchgrünt. Die Notwendigkeit die bestehenden Regelungen zu ersetzen wird daher nicht gesehen.</p>

	<p>sicherstellen. Dadurch ergeben sich positive Synergieeffekte zum Stadtklima und durch eine entsprechende Festsetzung können die Folgen des Klimawandels wie zunehmender Starkregen und Hitzewellen lokal abgeschwächt werden. Dadurch wird auch die Aufenthaltsqualität im Quartier erhöht.</p> <p>Aus diesem Grund wird darum gebeten folgende Festsetzung in die B-Planänderung einzuarbeiten:</p> <p>Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind, ausgenommen von den Zufahrten zu mindestens 70% als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.</p>	<p>Aus den genannten Gründen wird der Stellungnahme nicht gefolgt.</p> <p>Ein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.</p>
9.	<p>Amt für Schule, Schreiben vom 23.06.2016</p> <p>Das zu überplanende Gebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Grundschule Milse. Bei dieser Schule handelt es sich um eine dreizügige Grundschule, die im Schuljahr 2015/16 295 Kinder in 12 Klassen unterrichtet. Insgesamt stehen in dem Gebäude zwölf Klassen- sowie drei Mehrzweckräume zur Verfügung, die für die heutige Zahl von Schülerinnen und Schülern (SuS) ausreichen.</p> <p>In dem Änderungsgebiet ist die Errichtung von rd. 16 zusätzlichen Wohneinheiten möglich. Nach vollständiger Realisierung dieser Wohneinheiten (Schuljahr 2019/20) ist damit ein Schüler/eine Schülerin mehr pro Jahrgang zu berücksichtigen. Aufgrund der derzeit gemeldeten Kinder in den Geburtenjahrgängen 2009/10 bis 2014/15 sowie der Anzahl zusätzlich zu errichtender Wohneinheiten im Einzugsbereich der Schule wird ein geringfügiger Anstieg der Schülerzahlen auf 299 SuS im Schuljahr 2021/22 prognostiziert, die dann immer noch im vorhandenen Gebäudebestand untergebracht werden können.</p> <p>Wir weisen jedoch vorsorglich schon einmal darauf hin, dass unsere Stellungnahme zur Entwicklung der SuS-Zahlen die beabsichtigte Bebauung der Fläche nördlich der Milser Straße mit rd. 400 WE nicht berücksichtigt. Eine Bebauung dieses Gebietes macht aus heutiger Sicht eine räumliche Erweiterung der Grundschule Milse notwendig. Geeignete Schulerweiterungsflächen sind dann in dem</p>	<p>Die Anregung zur Schulwegsicherung, welche sich auf den Straßenausbau der Heilbronner Straße (Anlegen von Gehwegen) bezieht, wird begrüßt. Sie bezieht sich jedoch auf die Umsetzung. Weiter liegt die Heilbronner Straße außerhalb des Plangebiets der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Planerisch ist die Fläche bereits als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. III/M6 Teilplan 2 festgesetzt. Die Umsetzung des Straßenausbaus obliegt dem zuständigen Fachamt. Dieses wurde über die vorliegende Stellungnahme in Kenntnis gesetzt.</p> <p>Aus den genannten Gründen wird der Stellungnahme nicht gefolgt. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.</p>

	<p>Bereich dieses Baugebietes auszuweisen.</p> <p>Im Hinblick auf die Schulwegsicherung weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p>Auf beiden Seiten der Heilbronner Straße ist ein Bürgersteig anzulegen, um so eine durchgehende fußläufige Verbindung von der Herforder Straße aus herzustellen. Für den Fall, dass die Heilbronner Straße tatsächlich von der Herforder Straße abgebunden und nur noch als Anliegerstraße genutzt wird, ist ein einseitiger Gehweg ausreichend. Dabei ist es aus unserer Sicht sinnvoller, abweichend von den bisherigen Planüberlegungen den Gehweg an der Ostseite anzulegen, da diese Straßenseite bereits heute fast durchgehend bebaut ist. Hierzu sind ggf. private Grundstücksflächen als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen.</p> <p>Mit Ausnahme der Schulform Hauptschule sind sämtliche Schulen der Sekundarstufe 1 über 3,5 km von dem Baugebiet entfernt, so dass unter Berücksichtigung der heutigen Preise nach Fertigstellung aller Wohneinheiten mit jährlichen Schülerfahrkosten von rd. 4.000 € zu rechnen ist.</p> <p>Gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen unsererseits aus heutiger Sicht keine Bedenken, wenn unsere Anregungen zur Schulwegsicherung im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt werden.</p> <p>Über die schulischen Aspekte hinaus verweisen wir auf die Erkenntnisse zum lebenslangen Lernen des vorliegenden 2. Bielefelder Lernreports und bitten Sie, diese im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen</p>	
10.	<p>Bauamt, Bauordnung, Schreiben vom 30.06.2016</p> <p>Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte die Festsetzung WR2 um eine Reihenhausregelung ergänzt werden („Je Doppelhaus und je Reihenhaus ist maximal eine Wohnung zulässig“). Teilweise sind die Baufelder im WR 2 auch für Reihenhäuser geeignet.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden um die Regelung zur Höchstzahl der Wohnungen je Reiheneinheit auf eine im WR2 ergänzt. Zudem wird die Begründung dazu ergänzt.</p> <p>Ein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.</p>
11.	<p>Bauamt, Stadtgestaltung und Denkmalschutz, Schreiben vom 25.05.2016</p>	

	<p>Die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 (5) BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt, da sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden. Es wird darum gebeten folgenden Hinweis im Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>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, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Es wird ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen und in die Begründung zur Bebauungsplanänderung aufgenommen.</p> <p>Ein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erkennbar.</p>
--	---	---