

A2

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. III/3/25.02
„Bebauung am Hakenort“**

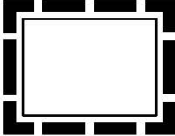
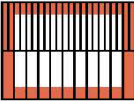
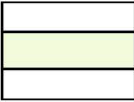
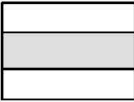
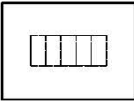
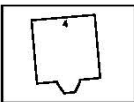
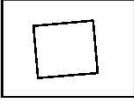
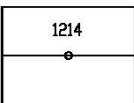
Auswertung der Beteiligungsverfahren / Offenlegung

- der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
- der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Bebauungsplan-Entwurf – Gestaltungsplan



Bebauungsplan Entwurf – Gestaltungsplan Legende

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	bestehende Bebauung
	Vorschlag für neues Gebäude
	Verkehrsfläche
	Fuß- und Radweg
	Stellplatz-/ Carportfläche
	Private Grundstücksfläche
Signaturen der Katastergrundlage	
	Gebäude mit Hausnummer
	Nebenanlage, Garage
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Bebauungsplan-Entwurf – Nutzungsplan



Bebauungsplan Entwurf – Nutzungsplan Planzeichenerklärung (verkleinert)

0 Abgrenzungen  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten (§ 16 Abs. 5 BauNVO) 1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4)-(9) BauNVO  Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (4)-(9) BauNVO 2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB Füllschema der Nutzungsschablone <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Art der baulichen Nutzung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <table border="1"> <tr> <td>WA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>0,4</td> <td>(1,2)</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>0</td> </tr> </table> </td> <td> <table border="1"> <tr> <td>Grundflächenzahl (GRZ)</td> <td>Geschossflächenzahl (GFZ)</td> </tr> <tr> <td>Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche</td> <td>Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td>GD</td> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> </tr> <tr> <td>TH max 10,50 m</td> <td>Bauweise</td> </tr> <tr> <td>FH max 14,50 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Dachform</td> </tr> <tr> <td></td> <td>max. Traufhöhe</td> </tr> <tr> <td></td> <td>max. Firsthöhe</td> </tr> </tbody> </table> 0,4 zulässige Grundflächenzahl, z.B. max. 0,4 (1,2) zulässige Geschossflächenzahl, z.B. max. 1,2 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. III GD geneigtes Dach Höhe baulicher Anlagen TH max. max. Traufhöhe in Meter FH max. max. Firsthöhe in Meter 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2 BauGB  Baugrenze o offene Bauweise	Art der baulichen Nutzung		<table border="1"> <tr> <td>WA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>0,4</td> <td>(1,2)</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>0</td> </tr> </table>	WA		0,4	(1,2)	III	0	<table border="1"> <tr> <td>Grundflächenzahl (GRZ)</td> <td>Geschossflächenzahl (GFZ)</td> </tr> <tr> <td>Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche</td> <td>Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche</td> </tr> </table>	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche	GD	Zahl der Vollgeschosse	TH max 10,50 m	Bauweise	FH max 14,50 m			Dachform		max. Traufhöhe		max. Firsthöhe	4 Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung F+R Fuß- und Radweg 5 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind gemäß § 9 (5) 1 BauGB  Lärmvorbelastung 6 Sonstige Planzeichen  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) St Stellplätze / Carports  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 7 Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt  Flurstücksgrenze 673 Flurstücksnummer, z.B. 673  vorhandenes Gebäude  Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 10 m  Höhenfestpunkt mit Höhenangabe in m ü. NHN, z.B. 98,50 m
Art der baulichen Nutzung																											
<table border="1"> <tr> <td>WA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>0,4</td> <td>(1,2)</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>0</td> </tr> </table>	WA		0,4	(1,2)	III	0	<table border="1"> <tr> <td>Grundflächenzahl (GRZ)</td> <td>Geschossflächenzahl (GFZ)</td> </tr> <tr> <td>Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche</td> <td>Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche</td> </tr> </table>	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche																
WA																											
0,4	(1,2)																										
III	0																										
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)																										
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche																										
GD	Zahl der Vollgeschosse																										
TH max 10,50 m	Bauweise																										
FH max 14,50 m																											
	Dachform																										
	max. Traufhöhe																										
	max. Firsthöhe																										

1) Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind in der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 01.06.2016 bis einschließlich 08.07.2016 folgende Stellungnahmen vorgetragen worden.

Nr.	Dienststelle (eingegangen am)	Anregungen (Anregungen und Hinweise in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	ExxonMobil Production Deutschland GmbH 02.06.2016	Anlagen der von EMPG vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen.	Keine Abwägung notwendig.
2	TenneT TSO GmbH 07.06.2016, ergänzt um Schreiben vom 01.07.2016	Die Planung berührt keine Belange der TenneT TSO GmbH, es ist keine Planung eingeleitet oder beabsichtigt. Es wird mitgeteilt, dass die TenneT TSO GmbH (TTG) mit Wirkung zum 03. Juli 2015 die Netz Veltheim GmbH (NVG) gekauft hat. In der Folge wurde die NVG auf die TTG verschmolzen. Mit Eintragung der Verschmelzung ins Handelsregister zum 24.08.2015 („Stichtag“) wurde die TTG Rechtsnachfolger der NVG. Es wird gebeten, künftige Anfragen direkt an die TenneT TSO GmbH, Eisenbahnlängsweg 2a, 31275 Lehrte zu richten.	Keine Abwägung notwendig. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3	Amprion GmbH 08.06.2016	Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion GmbH. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.	Keine Abwägung notwendig.

4	PLEdoc GmbH 09.06.2016	Versorgungseinrichtungen der von PLEdoc vertretenen Eigentümer bzw. Betreiber sind im Plangebiet nicht vorhanden.	Keine Abwägung notwendig.
5	Geologischer Dienst NRW 09.06.2016	Es liegen folgende Informationen vor zu Baugrund, Boden und Wasser (vgl. Begründung: Kap. 4.5 Belange der Ver- und Entsorgung / Entwässerungssysteme, Seite C 12, Stand März 2016): Den Baugrund im vorgesehenen nordwestlichen Planabschnitt bilden staunasse sandig-lehmige Böden über tonigen Verwitterungsbildungen aus Tonstein und Mergelstein (Geologische Einheit: Hettang bis Sinemur / Jura). Im übrigen Geltungsbereich sind sandige Böden aus fluvital abgelagerten Niederterrassensedimenten anzutreffen. Die Baugrundeigenschaften sowie die Niederschlagswasserversickerungsfähigkeit der Böden sind objektbezogen zu untersuchen und bewerten. Vorsorgender Bodenschutz (vgl. Begründung: Kap. 4.7 Belange des Umweltschutzes / Bodenschutz, Seite C 13. Stand März 2016): Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB und DIN 18915. Die vorgesehene Baufläche ist Grünland. Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten. Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren (vgl. Kap. 5.1.4 Umweltbericht, S. 25).	Den Anregungen wird teilweise gefolgt . Die Bestandsanalyse der Böden im Plangebiet erfolgte bereits im Umweltbericht, die Informationen zum vorsorgenden Bodenschutz werden in der Begründung ergänzt und an den Vorhabenträger weitergegeben.
6	WEGE Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld mbH 10.06.2016	Es bestehen weder Bedenken noch Anregungen.	Keine Abwägung notwendig.

7	Deutsche Telekom GmbH 10.06.2016	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 eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich.	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. Der Trassennetzplan der Telekom wird der Anlage A2 beigelegt (vgl. A2-28).
8	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH 13.06.2016	Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen sind vom Planungsvorhaben nicht betroffen.	Keine Abwägung notwendig.

9	Polizeipräsidium Bielefeld 17.06.2016	Aus Sicht der Polizei bestehen in verkehrlicher Hinsicht keine Bedenken.	Keine Abwägung notwendig.
10	Westnetz GmbH Regionalzentrum Münster 21.06.2016	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Keine Abwägung notwendig.
11	Unitymedia NRW GmbH 22.06.2016	Im Planbereich liegen 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. Um weitere Beteiligung wird gebeten.	Die Hinweise bezüglich der Bestandsleitungen der Unitymedia NRW GmbH und der eventuellen Erweiterung des glasfaserbasierten Kabelnetzes werden zur Kenntnis genommen , sie betreffen jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Der Trassennetzplan der Unitymedia NRW GmbH wird der Anlage A2 beigelegt (vgl. A2-29).
12	GASCADE Gastransport GmbH 27.06.2016	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.

13	Stadtwerke Bielefeld Netzinformationen und Geodaten (NI) 27.06.2016	Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht, da die Belange der Stadtwerke Bielefeld GmbH durch die getroffenen Darstellungen / Festsetzungen in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind.	Keine Abwägung notwendig.
14	Bezirksregierung Detmold Dezernat 33 – Bodenordnung / Ländliche Entwicklung 29.06.2016	Die vorliegenden Unterlagen wurden hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, allgemeinen Landeskultur, Immissionschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), Grundwasserschutz, Hochwasserschutz und Abwasser/VAwS geprüft. Es bestehen keine Bedenken.	Keine Abwägung notwendig.
15 15a	moBiel GmbH 08.07.2016	Die moBiel begrüßt die Entwicklung von Bauflächen (hier: Mischgebiet und verdichtetes Wohnen) insbesondere im dicht besiedelten Umfeld und in zentralen Lagen mit Anschluss an die vorhandene Infrastruktur. Das Plangebiet ist durch den ÖPNV erschlossen: Die Haltestelle Hakenort liegt in einer Luftlinienentfernung von etwa 300 m und ist damit fußläufig erreichbar. Die Bus-Linie 25/26 (Dürerstraße - Jahnplatz - Baumheide) bietet an Werktagen tagsüber einen 10-Minuten-Takt an. Zusätzlich erschließt die Buslinie 24 (Sieker - Jahnplatz - Dornberg) das Gebiet werktags alle 20 bis 30 Minuten. In den Nächten Freitag/Samstag, Samstag/Sonntag sowie vor Feiertagen wird das Plangebiet von den NachtBuslinien N12 (Jahnplatz - Herford - Bünde) sowie N13 (Jahnplatz - Leopoldshöhe) an den Haltestellen Stadtheider Straße bzw.	Den Anregungen bzgl. der Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV wird gefolgt und die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.

15b		Seidenstickerhalle bedient. Die N4 (Jahnplatz - Heepen - Altenhagen - Milse - Baumheide) hält an der Haltestelle Ostbahnhof. Weiterhin ist der Haltepunkt Bielefeld Ost der Regionalbahn Lipperländer (60-Minuten-Takt auf der Relation Lemgo Lüttfeld - Lage - Oerlinghausen - Bielefeld) fußläufig in ca. 500 m Entfernung zu erreichen. Das Plangebiet ist damit an das ÖPNV-Netz angebunden und bietet eine gute Ausgangsbasis für eine umweltgerechte Mobilität. Es wird darauf hingewiesen, dass ein politischer Auftrag zur Konzeptentwicklung für den ÖPNV im Korridor Innenstadt - östliche Innenstadt - Radrennbahn besteht. Damit könnte das Gebiet zukünftig einen noch hochwertigeren Anschluss an das Bielefelder ÖPNV-Netz erhalten. Vor diesem Hintergrund fordern wir eine gute Vernetzung des Gebietes mit den bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen bzw. zu den umliegenden Straßen Hakenort, Eckenkamp und weiter in Richtung Bleichstraße bzw. in Richtung Leibnizstraße - Am Stadtholz bzw. in Richtung Petristraße. An diesen Straßen können in Zukunft weitere Haltestellenstandorte entstehen. Im Zuge der Ausführungsplanung sind barrierefreie und gut beleuchtete Fuß- und Radwege zu den genannten nahegelegenen Haltestellen des Bus- und Schienenverkehrs zu berücksichtigen. Die umwegarme und sichere Erreichbarkeit der Haltestellen ist eine wesentliche Grundvoraussetzung für die Nutzung des ÖPNV.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung.
16	Avacon AG 17.08.2016	Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon AG / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG / HSN GmbH Magdeburg.	Keine Abwägung notwendig.

2) Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Von der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes für den Bebauungsplan Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 01.07.2016 bis einschließlich 12.08.2016 folgende Stellungnahmen von Bürgern verfasst worden.

Nr.	Äußerungen der Bürger und Bürgerinnen (Anregungen und Hinweise in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	Bürger Schreiben vom 30.05.2016	
1a	Es wurde festgestellt, dass im Bebauungsplanentwurf der Fuß- und Radweg zwischen den Grundstücken Hakenort 17a und 19 anders verläuft, als früher einmal geplant- nämlich geradeaus und nicht abgelenkt. Aufgrund der derzeitigen Verhältnisse vor Ort und der von den Bewohnern des Eckernkamp bereits seit langem gewählte Abkürzung über die nicht durch Zäune abgetrennten Grundstücke (angesichts der zwischen Hakenort und Eckernkamp liegenden Parkplätze gar nicht möglich) stellt sich die Frage nach dem Sinn eines (zusätzlichen) Fußweges. Es stellt sich daher die Frage, ob man auf den Fußweg verzichten kann.	Der Anregung wird nicht gefolgt . Westlich an das Plangebiet angrenzend besteht bereits eine Fuß- und Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung zwischen Eckernkamp und der Leibnizstraße/ dem Lenkwerkquartier. Durch die Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung soll eine Anbindung der Bestandsbebauung, dem Lenkwerkquartier und der neugeplanten Wohnbebauung an die umgebenden Wohnquartiere ermöglicht werden. Bei der bislang genutzten „Abkürzung“ handelt es sich um keinen öffentlichen Fuß- und Radweg. Durch die Anlage eines öffentlichen Fuß- und Radweges gemäß den Ausbaustandards der Stadt Bielefeld ist eine langfristige Durchwegung gesichert. Insbesondere wird somit auch die fußläufige Erreichbarkeit zu den außerhalb des Plangebietes gelegenen öffentlichen Spielflächen gewährleistet.
1b	Das letzte Reihenhause der Neubebauung am Eckernkamp ist nicht erschlossen, die Zufahrt geht über den Rad- und Fußweg.	Das Gebäude, die öffentliche Straßenverkehrsfläche Eckernkamp sowie der Fuß- und Radweg liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 und sind somit nicht Regelungsinhalt des

		Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02. Der Anregung wird nicht gefolgt.
2	Anlieger im Bereich der Straße Hakenort Schreiben vom 11.08.2016 Der Bielefelder Osten soll städtebaulich weiterentwickelt werden. Dies ist gut und zu befürworten, müssen doch die Bürgerinnen und Bürger aufgrund der bisherigen Gegebenheiten überwiegend mit sehr dichter Bebauung, wenig Grünflächen, hoher Lärmbelastung durch Verkehr und Gewerbe sowie schlechter Luft leben. Die Gewerbebebauung (viergeschossig!) bedeutet bereits eine maximale Verdichtung mit winzigen Grünflächen, noch mehr Verkehr, Lärm und Luftbelastung. Als Anwohnerinnen haben die Einwander erhebliche Bedenken in Bezug auf die vorgestellte Planung der Bebauung am Hakenort und erwarten deutliche Verbesserungen bei der Bebauungsplanung mit Blick für die Quartiersentwicklung: • Eine weniger verdichtete und niedrigere Bebauung, mehr Grünflächen, mehr Spazier- und Erholungsfläche, mehr Straßenbegrünung • Eine verkehrsberuhigte Verkehrsführung für die Anwohnerstraßen, Erschließung ausschließlich über die Straße Am Stadtholz /Lenkwerk • Eine Planung, die die Wohn- und Lebensqualität der Anwohner des Bielefelder Ostens verbessert und nicht verschlechtert und sich als Quartiersentwicklung und nicht blankes Investment versteht! Die Einwände im Einzelnen:	
2a	Belange des Wohnens Geplant sind Mehrfamilienhäuser auf einem Bau Feld von ca. 20 Metern in der Tiefe und 90 m in der Länge, mit einer Geschosshöhe von 3 Geschossen. Allerdings ist bei den Maßen (8,25 m / 13,50 m) ein Staffelgeschoss möglich,	Der Anregung wird nicht gefolgt . Durch die mögliche zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung sind aufgrund der geplanten Abstände zwischen der neuen und den vorhandenen Wohngebäuden keine ungewöhnlichen Verschät-

	so dass die Einwender auch hier eine maximale Verdichtung befürchten müssen. An Grünflächen bleibt durch die verdichtete Planung kaum etwas übrig. Die bisherige Ost-Westausrichtung der Häuser wird in der Planung in eine Nord-Südausrichtung umgedreht, was für die direkten Nachbarn am Hakenort eine starke Verschattung der Gärten und geringen Abstand zu hohen Häusern bedeutet. Die bisherige Bebauung Geschosshäuser im Süden und Einzel- und Reihenhäuser im Norden wird ebenfalls in der Planung auf den Kopf gestellt, zumal die 2 geschossigen Reihenhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft von überwiegend 3 und 4 geschossigen Häusern stehen. Die Einwender fordern eine weniger dichte Bebauung durch Ein- Zweifamilienhäuser und eine Ausrichtung der Bebauung an der vorhandenen Ost-Westausrichtung und an der Ausrichtung der auch vorhandenen 2 geschossigen Bauweise am Hakenort/Leibnizstraße.	tungseffekte gegeben. Die Grundflächenzahl (GRZ), die die kritisierte Bebauungsdichte im Plangebiet widerspiegelt, entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die aufgrund der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) einzuhaltende GRZ von 0,4 ist für einen innerstädtischen Standort verhältnismäßig gering. In den umliegenden Wohnquartieren, bspw. im angrenzenden Hakenort, wurde eine ähnliche Bebauungsdichte wie im Plangebiet umgesetzt. Durch die Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 wird zudem im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der für den Großteil der zukünftig als WA ausgewiesenen Flächen bislang Gewerbe- und Industriefläche sowie Gemischtes Wohngebiet festsetzt, eine Auflockerung vollzogen. Damit sich die geplante Bebauung in das vorhandene heterogene Stadtbild einfügt, welches im Osten auch tlw. mehrgeschossigen Wohnungsbau aufweist, wurde analog zur angrenzenden Bestandssituation im WA 1 eine Mindest- und Höchstgrenze der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Durch die Ausweisung einer abweichenden Bauweise und die damit bedingte Längenbegrenzung der jeweiligen Einzelbauten passt sich die Neubebauung darüber hinaus der kleinteiligen Bestandsbebauung im Osten an. Durch die Nord-Süd-Ausrichtung der geplanten Wohnbebauung im WA 1 wird die Ausrichtung der Bestandsgebäude südlich am Eckernkamp bzw. der nördlich angrenzenden Bebauung im Mischgebiet (MI) fortgeführt, die ebenfalls eine Nord-Süd-Ausrichtung vorweisen. Da sich die geplante Bebauung in den Bestand einfügen
--	---	---

2b	Belange des Verkehrs Bereits jetzt (durch die Entwicklung am Lenkwerk), hat sich die Parkplatzsituation verändert und verdichtet, da zu wenige Parkflächen geplant sind. Neue Anwohner werden die Straßen um den Hakenort, Eckernkamp, Petri-, Brehm- und Mendelstraße als Ausweichparkplätze nutzen, wo es hier bereits viel zu wenig Parkflächen gibt. Eine Erschließung über den Hakenort bedeutet für die Bewohner eine weitere Lärmentwicklung, da sie ihre Gärten alle in westlicher Ausrichtung haben. Daher fordern die Einwender eine ausschließliche Erschließung des Bebauungsgebietes über die Straße am Stadtholz bzw. Lenkwerk, ein Konzept für ausreichend Parkraum, eine Schaffung von Parkraum über Tiefgaragen, um Flächen zu schonen. Bei Belangen des Verkehrs sollte gleichzeitig ein Konzept aufgestellt werden, um das erhöhte Verkehrsaufkommen zu beruhigen. Daher sollte auch das neue Mischgebiet Am Stadtholz/Leibnizstraße ausschließlich vom Stadtholz zu erreichen sein, um den Verkehr in Richtung des Wohngebietes zu beruhigen und die Nutzung der Leibnizstraße als Schleichweg zu vermeiden.	soll, werden entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der geplanten Bebauung getroffen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Erschließung der neuen Wohnhausbebauung über die Straße Hakenort ist nicht geplant. Diese dient nach wie vor lediglich zur Erschließung der Bestandsbebauung und wird unverändert bleiben. Bei dem geplanten Wohngebiet handelt es sich nicht um ein Gebiet, in dem mit erheblichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, sondern um ein Allgemeines Wohngebiet. Hier entsteht normaler siedlungstypischer Verkehr und Lärm. Daher wird keine erhebliche Steigerung des KFZ-Verkehrsaufkommens oder eine negative Beeinflussung der Verkehrssicherheit erwartet. Die notwendigen Stellplätze für die Wohnhausbebauung sind entsprechend der Vorgaben der Bauordnung auf dem Grundstück nachzuweisen.
2c	Belange der Ver- und Entsorgung Jeder Anwohner weiß, wenn es stark regnet, ist im Bielefelder Osten aufgrund des Lehmbodens „Land unter“. Die verdichtete Bebauungsplanung mit mangelnder Verrieselung kann für die Anwohner im Hakenort, Eckernkamp, Leibnizstr. zukünftig bedeuten, dass ihre Freiflächen noch mehr unter Wasser stehen. „Das Regenwasserkanalnetz ist hydraulisch überbelastet.“ Für ihr Grundstück fordern die Einwender, dass sichergestellt wird, dass durch eine weitere Verdichtung des Bebauung ihr Grundstück und ihr Gar-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Um der Überlastung des Regenwasserkanalnetzes zu entgegnen und Überschwemmungen durch Niederschläge zu vermeiden, wurden außerhalb des Plangebietes bereits Maßnahmen unternommen, die der hydraulischen Überlastung des Kanalnetzes entgegenwirken. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/3/30.01 wurde nordöstlich des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken errichtet, welches als

	ten bei Regen nicht unter Wasser steht und ihnen dadurch ein Schaden entsteht, insbesondere, da das zu bebauende Grundstück höher liegt als das Grundstück der Einwender. Daher fordern die Einwender eine frühzeitige Prüfung, welche Maßnahmen zur Rückhaltung des Regenwassers getroffen werden können und eine Berücksichtigung in der Bebauungsplanung. 2d Lärmvorbelastung Die Anwohner im Bielefelder Osten sind durch vielfältige Lärmquellen bereits jetzt stark belastet: Verkehrslärm durch Stadtholz, Eckerndorfer Str. und Schleichverkehr sowie Transporte, die Bahnlinie, Gewerbelärm. Es wird geschrieben, dass durch die Veranstaltungen im Lenkwerk das Wohngebiet 1 bereits lärmvorbelastet ist. Laut dem Schallgutachten beschränkt sich die Lärmvorbelastung auf das Wohngebiet 1, so dass in der neuen Planung auch Maßnahmen zum Lärmschutz gefordert werden. Was sind das genau für Maßnahmen und welche Auswirkungen haben diese Maßnahmen auf uns als Nachbarn? Und wie wird begründet, dass ab dem Grundstück der Einwender keine Lärmvorbelastung mehr vorliegt. Die Einwender hatten bereits in Vergangenheit hierzu Nachfragen gestellt, da das Lenkwerk die im damaligen Schallgutachten genannte Anzahl der Veranstaltungen deutlich überschritten hat. Wir bitten um Prüfung und Stellungnahme zu den von uns dargestellten Einwänden. Für Rückfragen stehen wir sehr gerne zur Verfügung.	Retentionsraum für den Finkenbach sowie das städtische Regenwasserkanalnetz dient. Ebenfalls wirken Stauraumkanäle in den westlich des Plangebietes gelegenen Flächen (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01) einer hydraulischen Überlastung entgegen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch die angrenzenden Nutzungen kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass im „Regelbetrieb-nachts“ und bei „Veranstaltungstags“ die Richtwerte auf Teilflächen im WA1 geringfügig überschritten werden. Das WA1 wird entsprechend im Plan als lärmvorbelastet gekennzeichnet. Im Plan wird gemäß § 9 (1) 24 BauGB (Vorgehensregeln zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG) festgesetzt, dass bei Neubebauung im WA1 die Wohnungsgrundrisse im 2.Obergeschoss möglichst so auszurichten sind, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch passive Schallschutzmaßnahmen vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Darüber hinaus dient die geplante Carportanlage der
--	---	---

		Wohnbebauung im WA1 als passive Lärmschutzmaßnahme gegenüber dem westlich gelegenen, eingeschränkten Gewerbegebiet.
3	Anlieger im Bereich der Straße Hakenort Schreiben vom 12.08.2016 zu dem aktuellen Bebauungsplan Hakenort 11/3/25.02 will der Einwender als Anlieger vom Hakenort folgende Stellungnahme abgeben. (Er ist Nutznießer des Grundstücks und vertritt die Eigentümerin, seine Tochter, rechtmäßig in allen Belangen die das Grundstück betreffen).	
3a	In dem Nutzungsplan sind zwei Bereiche mit unterschiedlicher Nutzung ausgewiesen: Im nördlichen Teil (Flurstücke 404, 405, 406 und 529) als Mischgebiet (MI) und der gesamte Rest als Wohngebiet (WA2; WA1). Für den gesamten Bebauungsplan gilt: Traufhöhe 10,50 Meter Firsthöhe 14,50 Meter. mit Ausnahme für das neu zu bebauende Flurstück 530 (WA1), hier gilt: Traufhöhe 8,25 Meter Firsthöhe 13,50 Meter Der Einwender wendet sich entschieden gegen die im „Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“, Begründung - Entwurf - (Stand März 2016) unter Punkt 4. Ziele und Zwecke der Planung; 4. 1 Belange des Wohnens, Seite C1 zweiter Absatz aufgestellte Behauptung: „Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise wird die planungsrechtliche Situation an den aktuellen Bestand angepasst.“	

Die für das Mischgebiet vorgesehene bauliche Nutzung würde bei Ausnutzung der oberen Grenzen, ein wirklich gewaltige Veränderung des baulichen Charakters der jetzigen Bausituation bedeuten. Auf den Flurstücken 404, 405, 406 sowie 403, 402 und 408) besteht der Baubestand aus zweistöckigen Reihenhäusern, je drei Stück in Reihe über Eck an der Leibnizstraße und dem Hakenort, die eine Firsthöhe von nur 9,30 Meter haben! Diese Häuser wurden Ende der 80iger Jahre gebaut und eine Veränderung der Bausubstanz dürfte für die nächsten Jahrzehnte ausgeschlossen sein. Angepasst an die Bauweise wurden die Häuser auf der gegenüberliegenden östlichen Seite des Hakenorts, so dass hier ein einheitliches städtebauliches Ensemble entstanden ist. Das neu zu bebauende Flurstück 529 weist ein in dieses Bebauungsensemble angeglichenen Firsthöhe von ebenfalls um die 9,50 Meter auf (geschätzt). Die Ausnutzung der jetzt noch bestehenden Grenzen für die Firsthöhe von 14,50 Meter würde die Bestandsgebäude um mehr als 50 % überragen und stellt damit sicher keine Anpassung an den aktuellen Bestand dar, wie o.g. unterstellt wird! Es ist zu erwarten, dass auf dem Flurstück 529 in absehbarer Zeit eine Neubebauung umgesetzt wird. Dies würde für uns Anlieger bedeuten, dass in unmittelbarer Angrenzungen an unsere kleinen Gärten und Wohngebäude, die nach Westen/Süden ausgerichtet sind, nicht nur ein dreistöckiges Haus mit zusätzlichem aufgesetzten Dachgeschoß (Wahrscheinlich mit groß ausgebauten Balkonflächen!) entsteht sondern auch entsprechend dem ausgewiesenen Baufenster ein solch, verglichen zum Baubestand, großes Gebäude aufragt (Bitte überzeugen Sie sich optisch einmal davon, wer sich das angeschaut hat kann unmittelbar erkennen was das bedeutet! Die Gebäude des Lenkwerks haben diese Bauhöhe von 14,50 Meter!) Wenn die Stadt in ihrer Planung den baulich aktuellen Bestand und die damit verbundenen Wohnbelange der Anlieger berücksichtigen will, sollte die Planung dies sichtbar berücksichtigen.	
--	--

3b	Der Einwender beantragt folgende Veränderung im Bebauungsplan vorzunehmen: 1. deutliche Reduktion der Traufhöhe und der Firsthöhe für die im Mischgebiet ausgewiesenen Grundstücke (404, 405, 406 und 529) an der Leibnizstraße sowie für die am Hakenort liegenden Grundstücke (402, 403, 408) auf die First- und Traufhöhe der jetzigen angrenzenden Wohngebäude am Hakenort und an der Leibnizstraße von FH 9,30 Meter/ TH 6,10 Meter und einer Beschränkung auf zwei Vollgeschosse, um den Charakter des Wohn- und Lebens-Ensembles zumindest teilweise zu berücksichtigen, maximal jedoch die für das Grundstück 530 vorgeschlagenen Werte (TH 8,25; FH 13,50) bzw. niedriger, um hier eine einigermaßen einheitliche Charakteristik zu erzeugen. Außerdem wäre zu überlegen, dass je nach Bauart bzw. nach vorgesehener Nutzung (z. B ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes) das oder die entstehenden Gebäude im Baufenster entsprechend nach Westen ausweichen müssen, um die Wohnqualität der angrenzten Flurstücke nicht erheblich zu beeinträchtigen. Hier wäre auch wie in WA1 festzulegen, dass der PKW oder LKW Verkehr nicht an der östlichen Grenze des Flurstücks 529 stattfindet. 2. Umwandlung des Mischgebietes (MI) in ein reines Wohngebiet, bei einer Neubebauung des Flurstücks 529. Es ist zu überlegen ob in diesem Zuge, das Mischgebiet ausgewiesen werden kann. Als Argument für die Beibehaltung eines Mischgebietes	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Die planerische Absicht besteht darin, durch den Neubau von Wohneinheiten der Wohnungsnachfrage in innerstädtischer Lage Rechnung zu tragen. Das Plangebiet ist bereits überwiegend durch eine mehrgeschossige Wohnhausbebauung geprägt. Die textliche Festsetzung zur maximalen Firsthöhe wird für das Wohngebiet WA 1 sowie für das Mischgebiet an der Leibnizstraße vereinheitlicht. Im Vergleich zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wird daher die maximale Firsthöhe im Mischgebiet reduziert. Die festgesetzte Firsthöhe orientiert sich dabei an dem neugeplanten Wohnungsbau im WA 1. Hierdurch soll langfristig ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild geschaffen werden. Die Zuwegung zum Flurstück 529 erfolgt direkt von der Leibnizstraße. Eine Notwendigkeit zur Regelung, wie vom Einwender vorgeschlagen, wird nicht gesehen. Zudem ist die Carportanlage ist zum Baufenster hin orientiert, und es wird noch zusätzlicher Lärmschutz stattfinden. Der Anregung wird nicht gefolgt. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist eine Ausweisung des geplanten Mischgebietes als Reines Wohngebiet nicht möglich. Die Flächen nördlich der Leibnizstraße sind im rechtsverbindli-
----	--	---

	tes wird im Bebauungsplan vorgegeben, das nördlich der Leibnizstraße ein Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Man brauche dieses Mischgebiet als Puffer. Es ist nicht nachzuvollziehen, warum die reinen Wohngebäude auf den Flurstücken 404 bis 406 mit dieser Pufferbelastung ausgewiesen bleiben sollen, es sind reine Wohngebäude aus den 70iger Jahren, die über keine entsprechenden Schutzmaßnahmen gegen Lärmbelästigung verfügen. Es erscheint angemessener, diese Puffer-Pflicht • dem Gewerbegebiet nördlicher der Leibnizstraße (bitte nicht übersehen, hier stehen Wohnhäuser!) und • einer Neubebauung des Flurstückes 529 mit entsprechend ausgestattetem Wohnraum aufzuerlegen. Solche Maßnahmen sind ja auch bei den Auflagen für die Wohn-Bebauung in WA1 in der Bauplanung vorgeschlagen (s. unter 4.1 Belange des Wohnens). Nach der Schaffung der großen neuen Flächen von Mischgebiet und Gewerbegebiet im Lenkwerk sollte jetzt an dieser Stelle der Wohnwert für die hier lebende Bevölkerung ebenfalls stärker berücksichtigt werden, zumal vieles, was im Lenkwerk in den ursprünglich den Bürgern vorgestellten Plänen als offene und Grünflächen vorgestellte Version ausgewiesen wurde, nicht umgesetzt wurde. Natürlich stoßen hier Interessen aufeinander. Im Sinne ein Schaffung von neuem Wohnraum ist die Neubebauung nicht nur aus vielen Gründen wünschenswert, aber in der vorbrachten Begründung im Bebauungsplan werden dabei wesentliche Aspekte der bereits bestehende Bebauung für die genannten Flurstücke nicht berücksichtigt und die Wohnqualität der Betroffenen erheblich beeinträchtigt. Die hier vorgebrachten Argumente behindern und verringern die Möglichkeit der Schaffung von stadtnahem Wohnen fast nicht, aber die Umsetzung, wie	chen Bebauungsplan Nr. III/3/30.00 als Gewerbegebiet ausgewiesen. Auch wenn dort momentan Wohnhäuser vorhanden sind, wäre eine gewerbliche Nutzung auf diesen Flächen jederzeit planungsrechtlich zulässig. Ebenfalls sind die Flächen westlich der angesprochenen Flurstücke im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/3/25.01 als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen ausgewiesen. Das Ziel der Festsetzung dieser Fläche als Mischgebiet besteht demnach darin, eine gemischte Nutzung als Übergang zwischen den gewerblich genutzten Flächen im Norden und den Allgemeinen Wohngebieten im Süden zu schaffen. Gemäß dem Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG sind darüber hinaus sich gegenseitig ausschließende Nutzungen wie Wohn- und Gewerbegebiete räumlich voneinander zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden. Durch die Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 wird zudem im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der für den Großteil der zukünftig als MI ausgewiesenen Flächen bislang Gewerbe- und Industriefläche festsetzt, eine Auflockerung vollzogen. Darüber hinaus wird, abweichend von der Obergrenze des § 17 BauNVO, die für Mischgebiete eine GRZ von 0,6 vorsieht, für das Mischgebiet im Plangebiet lediglich eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird auch zukünftig eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet.
--	--	---

	in der Planung vorgesehen, würde mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit die Wohnqualität der betroffenen Anlieger wesentlich verringern. Das muss nicht sein, der Osten hat in den letzten Jahren schon genügend gelitten.	
4	Anlieger im Bereich der Straße Hakenort Schreiben vom 12.08.2016 Als Eigentümer des "neuen WA 2" im Hakenort möchte ich die Gelegenheit nutzen, meine Bedenken in Bezug auf die vorgestellte Planung und die Anwohner der Bestandsbebauungen zu äußern. <i>Im Einzelnen:</i>	
4a	Belange des Wohnens – Immissionen, wie Schall und Lärm Vorweg möchte ich anmerken, dass es nun, wo es um die Änderung des Bebauungsplans Hakenort geht, und damit insbesondere um das WA1 – WA 2, 3 und 4 sind die vorhandene Bestandsbebauung – ist es interessant zu lesen, dass plötzlich die Immissionen aus dem Gebiet „Südlich der Leibnizstr.“ Nr. III/3/25.01 sich doch anders darstellen, als noch bei der Aufstellung des B-Plans hierzu in den Jahren 2011 bis 2014. Auch nach der erneuten Fortschreibung des schalltechnischen Gutachtens ist zu vermuten, dass wieder nicht alle tatsächlichen Entwicklungen auf dem angrenzenden Bebauungsgebiet Leibnizstraße Rechnung getragen wird und die Gebiete WA 1 und WA 2 nicht ausreichend geschützt sind. An dieser Stelle möchte ich auf meine, im Rahmen des damaligen Verfahrens Nr. III/3/25.01, geäußerten Bedenken verweisen. Wir erwarten immer noch, dass die Lärmpegel aus dem Gebiet „Südlich der Leibnizstr.“ weiter „belästigenden Charakter“ haben werden und sehen weiteren Handlungsbedarf.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch die angrenzenden Nutzungen kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass im „Regelbetrieb-nachts“ und bei „Veranstaltungen-tags“ die Richtwerte auf Teilflächen im WA1 geringfügig überschritten werden. Das WA1 wird entsprechend im Plan als lärmvorb belastet gekennzeichnet. Im Plan wird gemäß § 9 (1) 24 BauGB (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG) festgesetzt, dass bei Neubebauung im WA1 die Wohnungsgrundrisse im 2.Obergeschoss möglichst so auszurichten sind, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleiben-

4b	Belange des Verkehrs – insbesondere Parkplatzsituation Es soll wieder keine bedarfsgerechte Ausweisung von Stellplätzen im Plangebiet WA1 (in der anderen Gebieten im Bestand ist eine Verbesserung der Parkplatzsituation nicht mehr möglich) erfolgen. Wie viele Wohneinheiten sollen im Plangebiet WA 1 maximal möglich sein? Schon heute muss von 1,5 Stellplätzen pro Privathaushalt ausgegangen werden. Es ist daher nicht plausibel, inwiefern dieser Bedarf im WA 1 durch die Carportanlagen im Westen ausreichend gewährleistet werden kann. Es ist weiter zu befürchten, dass die Anwohner des Quartiers in die umliegenden Straßen wie Hakenort oder Eckernkamp ausweichen werden, die bereits über zu wenig Parkkapazität verfügen. Zudem bedeutet die Erschließung für den Hakenort weitere Lärmentwicklung und Verkehrsbelastung. Es verbleibt, wie schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Leibnizstraße“, bei der Forderung nach einem Konzept für ausreichend Parkraum, insbesondere fehlen die Festsetzungen im Bebauungsplan. Bei Belangen des Verkehrs sollte gleichzeitig ein Konzept aufgestellt werden, um das erhöhte Verkehrsaufkommen zu beruhigen. Die Festsetzungen sind diesbezüglich zu überprüfen.	de Wohn- und Schlafräume durch passive Schallschutzmaßnahmen vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Darüber hinaus dient die geplante Carportanlage der Wohnbebauung im WA1 als passive Lärmschutzmaßnahme gegenüber dem westlich gelegenen, eingeschränkten Gewerbegebiet. Der Anregung wird nicht gefolgt. Zur Abwägung siehe Ziffer 2b.
------------------	---	---

4c	Belange des Wohnens Die gewünschte zusätzliche Verdichtung des Plangebietes ist weiterhin nicht nachvollziehbar. Die Ausweisung des Baufensters mit einer dreigeschossigen Bauweise (zzgl. der Möglichkeit eines Staffelgeschosses) überzeugt nicht. Die möglichen Baukörper werden durch die Ausweisungen viel massiver als die vorhandene Bebauung; drei Geschosse plus Penthaus mit Flachdach wirken massiver als die gegenüber erstellte Bebauung mit Spitzdach. Völlig unklar ist zudem, wie viele Wohneinheiten im WA 1 maximal zulässig sein sollen. Hier ist eine Beschränkung der Anzahl in allgemeinen Wohngebieten durchaus üblich und hier auch erforderlich – schon 30 Wohneinheiten im WA1 wären, bereits im Hinblick auf die Notwendigkeit dann auch 45 Stellplätze als Carports zu erstellen, unrealistisch. Ebenso ist nur eine Gesamtgröße des Baufensters eingeplant, die eine willkürliche Ausnutzung und Verteilung der Gebäudekörper ermöglichen. Im Sinne der städtebaulich gewünschten Verbindungen der Gebiete WA 1 – WA 4 ist hier eine Festlegung von max. 3 mittleren und 4 kleineren Baufenstern zu fordern.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Zur Abwägung siehe Ziffer 2a.
4d	Unverständlich ist weiter das Argument, dass keine ungewöhnlichen Verschattungseffekte gegeben sind. Das wäre tatsächlich nur der Fall, wenn eine Reduzierung der Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse im WA 1 gegenüber den nach Westen ausgerichteten Gebäuden am Hakenort erfolgen würde.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Aufgrund der geplanten Abstände zwischen den neuen und den vorhandenen Wohngebäuden, sind durch die dreigeschossige Neubebauung keine ungewöhnlichen Verschattungseffekte gegeben.
4e	Belange der Ver- und Entsorgung Bedenken verbleiben weiterhin insbesondere hinsichtlich der Kanalisation und Entwässerung. Werden tatsächlich alle Anforderungen berücksichtigt, wie etwa Bodenbeschaffenheit, versiegelte Flächen etc.?	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Um der Überlastung des Regenwasserkanalnetzes zu entgegen und Überschwemmungen durch Niederschläge zu vermeiden, wurden außerhalb des Plangebietes bereits Maßnahmen unternommen, die der hydraulischen Überlastung

4f	Belange des Orts- Landschaftsbildes, des Umwelt- und Naturschutzes Nach dem Entwurf ist im WA 1 die Versiegelung eines erheblichen Teils der Flächen möglich und Grünflächen bekommen eine Alibifunktion. Die gewünschte qualitative Aufwertung findet so nicht statt. Die Wohn- und Lebensqualität wird nicht gesteigert, wenn es einen Mangel an Erholungsflächen gibt.	des Kanalnetzes entgegenwirken. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/3/30.01 wurde nordöstlich des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken errichtet, welches als Retentionsraum für den Finkenbach sowie das städtische Regenwasserkanalnetz dient. Ebenfalls wirken Stauraumkanäle in den westlich des Plangebietes gelegenen Flächen (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01) einer hydraulischen Überlastung entgegen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Zuge des nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Nachfrage nach innerstädtischen Wohnbauflächen wird den Belangen des Wohnens an diesem Standort Vorrang eingeräumt. So wird der, für diese Nutzungsarten gut geeignete Standort umgenutzt und Freiflächen im Umland vor einer weiteren Versiegelung geschont. Gleichzeitig werden im Zuge der Planung auch die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt. Gemäß § 1a des Baugesetzbuches sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen. Bei der Planung werden Flächen, die bislang als Gewerbe- und Industrieflächen planungsrechtlich festgesetzt sind, zu Wohn- bzw. Mischgebietsflächen umgewandelt. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,4 kommt es auf diesen Flächen zu einer geringeren Ausnutzung bzw. Verdichtung als es vor der
------------------	--	--

		Änderung des Bebauungsplanes möglich gewesen wäre. Dadurch wird die Eingriffsintensität verringert, Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB sind daher nicht erforderlich.
--	--	--

3) Änderungsvorschläge der Verwaltung zum Entwurf

Durch die Ämterabstimmung haben sich folgende Änderungen gegenüber dem Entwurf ergeben:

Textliche Festsetzungen

- Aktualisierung der „Sonstigen Hinweise“ um einen Hinweis bezüglich Kampfmittel
- Aktualisierung des Hinweises zu den Bodenfunden
- Änderung der Bauweise im WA 1 zur Klarstellung
- Änderung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse im WA 1
- Ergänzung der Festsetzung zu Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen
- Festsetzung einer Begrünung entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 272
- Anpassung der Auswahl geeigneter Baumarten

Begründung

- Ergänzung der Aussagen zu Versorgung mit Schulplätzen
- Ergänzung und Detaillierung der Aussagen zur Schmutz- und Niederschlagsentwässerung
- Ergänzung der Aussagen zum ÖPNV-Anschluss
- Überarbeitung der Aussagen zum Lärmschutz
- Ergänzung der Aussagen zur stadtklimatischen Situation
- Ergänzung der Aussagen zum Bodenschutz
- Ergänzung der Aussagen zur Kostenschätzung für den öffentlichen Kinderspielplatz

Umweltbericht

- Ergänzung der Aussagen zur stadtklimatischen Situation und zur Luftreinhaltung

Planzeichnung

- Aufnahme der bestehenden Entwässerungseinrichtungen
- Anpassung hinsichtlich der Lesbarkeit der Planzeichen

Es handelt sich lediglich um geringfügige Ergänzungen und Konkretisierungen am Bebauungsplan, der Begründung sowie der textlichen Festsetzungen gegenüber der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes. Die Änderungen und Ergänzungen dienen der Klarstellung; sie betreffen nicht die Grundzüge der Planung.

Die Änderungen sind mit dem Grundstückseigentümer des WA 1 abgestimmt.

Anlage:

- Trassennetz der Telekom
- Trassennetz der Unitymedia NRW GmbH



