Anlage

A	**Bebauungsplan Nr. III/Hi 6 „Gaststätte Siekmann - Detmolder Straße/ Käferweg“, 4. Änderung** A.1 Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB A.2 Auswertung der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB A.3 Verwaltungsinterne Empfehlungen und Änderungsvorschläge Planungsstand: Satzung, Mai 2017

Allgemeines:

Die Bezirksvertretung Stieghorst und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld haben am 11.06.2015 bzw. am 23.06.2015 über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 6 „Gaststätte Siekmann - Detmolder Straße/Käferweg“ auf Grundlage der Vorentwurfsunterlagen beraten. Die Beschlüsse zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB wurden in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 23.06.2015 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch einen Unterrichtungs- und Erörterungstermin am 08.09.2015 in der Altentagesstätte Hillegossen, Erwin Kranzmann-Haus, Detmolder Straße 613 sowie durch die Möglichkeit vom 31.08.2015 - 18.09.2015 schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 03.09.2015 um Stellungnahme gebeten.

Über die eingegangenen Stellungnahmen ist in den Sitzungen der Bezirksvertretung Stieghorst am 01.09.2016 bzw. im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 20.09.2016 beraten sowie die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs beschlossen worden. Die öffentliche Auslegung fand anschließend in der Zeit vom 14.10.2016 bis einschließlich 14.11.2016 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.10.2016 um Stellungnahme gebeten.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte sowie der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB vorgetragenen Stellungnahmen sind in den folgenden Tabellen unter den Punkten A.1 und A.2 zusammengefasst. Zur Wahrung der Übersichtlichkeit werden die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zu jedem Verfahrensschritt jeweils durchlaufend nummeriert. Anschließend werden die Anregungen oder Ergänzungsvorschläge der Verwaltung behandelt (Punkt A.3). Die Auswertung der Anregungen und Hinweise erfolgt insgesamt unter städtebaulichen Gesichtspunkten.

A.1
Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** sind die in Tabelle A.1.1 zusammengefassten mündlichen und schriftlichen Äußerungen vorgetragen und ausgewertet worden. Im Anschluss (Tabelle A.1.2) wird die Berücksichtigung **fachbehördlicher Anregungen** im Bebauungsplan-Entwurf dargelegt.

A.1.1 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung		
Lfd. Nr.	**Äußerungen der Öffentlichkeit (Zusammenfassung)**	**Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung**
1	Unterrichtungs- und Erörterungstermin mit Gelegenheit zur Äußerung am 08.09.2015 (siehe auch Anlage zu A.1.1) In der Versammlung wurden zunächst Verfahrensablauf, Planungsanlass, geplanter Geltungsbereich sowie die städtebaulichen Rahmenbedingungen, das geltende Planungsrecht, Plankonzept und Ziele der Planung erläutert. Die anschließenden Verständnisfragen der Bürgerinnen und Bürger betrafen insbesondere das geplante Vorhaben und die Integration des Denkmals sowie die Erschließung. Hinterfragt wurden die Wegeverbindung im Süden sowie der Erhalt der Gehölze im Bereich des Selhausenbachs. Zudem wurde auf Vandalismus auf dem Gaststättengelände hingewiesen.	Das Planverfahren grundsätzlich infrage stellende Kritiken wurden nicht vorgetragen. Die in der Versammlung gestellten planungsrelevanten Fragen wurden durch Verwaltung und Planer soweit nach Planungsstand Vorentwurf möglich beantwortet. Es wurde darauf verwiesen, dass planerische Fragestellungen wie die Konkretisierung möglicher Nutzungen, Fragen des Immissionsschutzes, umweltbezogene Regelungen etc. im Zuge der weiteren Planbearbeitung geprüft und mit den Fachämtern weiter abgestimmt werden. **Zusammenfassend werden die Fragen und Anregungen zur Kenntnis genommen. Die fachlichen Fragen werden im Planentwurf aufgegriffen.**
2	Bürger/in aus dem Bielefelder Osten, zwei Schreiben vom 16.09.2015 Siekmannsche Quelle: Es werden Informationen zur Entstehung etc. zum neben der Gaststätte gelegenen Quelltopf vorgetragen. Es wird begrüßt, dass dieser als Naturdenkmal festgesetzt ist und somit erhalten wird. Fußweg Parkplatz Freibad – Käferweg: Es wird mitgeteilt, dass der genannte Fußweg Teil des mittelalterlichen Hellwegs und noch in seiner ursprünglichen Form erhalten ist. Der geplante Erhalt dieser fußläufigen Verbindung wird ebenfalls begrüßt. Angeregt wird die Überprüfung dahingehend, ob eine Verlegung sinnvoll ist oder der ursprüngliche Verlauf erhalten werden kann.	Die Hinweise werden **zur Kenntnis** genommen. Für den Erhalt der Wegeverbindung im Süden des Plangebiets wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit in einer Breite von mindestens 2,0 m vorgesehen, ergänzend erfolgen vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger zur Herstellung. Weitergehende Regelungen werden im Bebauungsplan nicht getroffen, um dem Vorhabenträger Flexibilität in der Gestaltung der Außenanlagen zu gewährleisten. Die endgültige Lage der Wegeverbindung wird somit erst im Zuge der Umsetzung festgelegt.

A.1.2 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung		
Lfd. Nr.	**Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)**	**Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung**
3	Polizeipräsidium Bielefeld, Kommissariat Kriminalprävention/Opferschutz, Schreiben vom 12.10.2015 Hingewiesen wird auf vermehrte Einbrüche und Einbruchsdiebstähle in Ein- und Mehrfamilienhäuser in Bielefeld. Daher wird die Berücksichtigung von Maßnahmen zum Einbruchschutz bei der Gebäudeplanung empfohlen und darum gebeten, die Bauträger auf die entsprechenden Beratungsmöglichkeiten der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle hinzuweisen.	Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen. Der Vorhabenträger wird über die vorgetragenen Aspekte zum Einbruchschutz und zur Möglichkeit der Beratung informiert. Weiterer Handlungsbedarf besteht im Rahmen der Bauleitplanung dazu nicht.
	Polizeipräsidium Bielefeld/Kommissariat Unfallprävention, Schreiben vom 07.09.2015 Nach Einschätzung der Polizei sind die im Vorentwurf dargelegten 110 An-/Abfahrten wesentlich zu gering angesetzt. Mit Bewertung der Polizei werden über 200 An-/Abfahrten erwartet. Zudem wird kritisiert, dass die bisher dargestellten Stellplätze für das gesamte Plangebiet nicht ausreichend sind. Daher werden ein Parkraumdruck im Anwohnerbereich sowie negative Auswirkungen für nahegelegene Klein- und Einzelhändler befürchtet. Hingewiesen wird darauf, dass ein Ein-/Ausfahren auf die Alte Detmolder Straße unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens keiner Verbesserung bedarf. Die Einrichtung eines Linksabbiegers auf der Detmolder Straße wird ohne Bedenken mitgetragen.	Auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans Nr. III/Hi 6 sind im Plangebiet bereits seit Jahrzehnten mischgebietstypische Nutzungen (Wohnen, Gewerbe) zulässig. Der vorliegende Bebauungsplan modifiziert hier lediglich die baulichen Nutzungsmöglichkeiten, um auf dem Gelände des ehemaligen Gastronomie- und Hotelbetriebs eine Folgenutzung besser etablieren zu können. An der bisherigen Mischgebietsausweisung soll aber angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen (u. a. gute Erschließung, bestehende Nutzungen im Umfeld, Vorbelastung durch Verkehrslärm) festgehalten werden. Insofern ist auch künftig jede mischgebietsverträgliche Wohn- bzw. Gewerbenutzung denkbar, solange sie sich im vorgegeben Festsetzungsrahmen des § 6 BauNVO bewegt. Dies trifft auch für das planveranlassende Vorhaben zu. Das Rahmenkonzept des Vorhabenträgers sieht eine Kombination von barrierefreiem Wohnraum, einem Komplex mit Wohneinheiten für pflegebedürftige Personen mit Räumen für den Pflegedienst sowie die Integration des Denkmals durch die Einrichtung einer Begegnungsstätte vor. Für diese Nutzungen hat der Vorhabenträger in einer ersten überschlägigen Abschätzung für Bewohner, Besucher und Personal vorgelegt. Die hierbei grob überschlägig ermittelten 110 Kfz und die bislang berücksichtigten Stellplätze sind von den zuständigen Fachämtern (Verkehr, Bauordnung) unter Zugrundelegung der bisher bekannten Vorhabenbeschreibung als ausreichend bewertet worden. Das Nutzungskonzept für das denkmalgeschützte Gebäude wird unter Berücksichtigung der Ergebnisse des vorliegenden Bauleitplanverfahrens weiterentwickelt. Zudem sind im Zuge der Projektplanung weitergehende Abstimmungen mit der Denkmalpflege erforderlich. Hiervon abhängig sind u. a. die wei-

		tergehenden Nutzungsmöglichkeiten. Zum derzeitigen Kenntnisstand kommen z. B. Büroeinheiten für Pflege- und Physiotherapieangebote oder eine freie Bürovermietung in Frage. Das von diesen ergänzenden Nutzungen abhängige zusätzliche Verkehrsaufkommen sowie die nutzungsabhängige weitere Stellplatzanzahl kann zum derzeitigen Planungsstand daher nicht abschließend beziffert werden. Es ist nicht erkennbar, auf welchen Annahmen die gemäß Stellungnahme erwartete Kfz-Anzahl beruht. Eine verträgliche Ableitung kann nach Rücksprache mit dem Amt für Verkehr allgemein auch bei der von der Polizei abgeschätzten Kfz-Größenordnung angenommen werden. Entscheidend für die Verkehrsabwicklung ist in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung eher die Verteilung der Verkehrsströme über den Tag. Der Nachweis der verträglichen Verkehrsabwicklung ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu erbringen. Grundsätzlich ist auch die erforderliche Anzahl an Stellplätzen abhängig von der konkreten Nutzung im Baugenehmigungsverfahren auf dem privaten Grundstück nachzuweisen. Der Vorhabenträger hat auf Grundlage der rahmensetzenden Vorgaben im Bebauungsplan ausreichend Möglichkeiten, sein Nutzungskonzept so zu gestalten, dass er die erforderlichen Stellplätze im Zuge der Projektplanung unterbringen kann. Das Problem eines erhöhten Parkdrucks wird vor diesem Hintergrund sowie nach Rücksprache mit den zuständigen Fachabteilungen insofern nicht gesehen. Zum Entwurf wird darüber hinaus im Norden, im Anschluss an die Flächen mit möglicher Bebauung ein Bereich außerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt, der mit Blick auf vorhandene Restriktionen (Versorgungsleitungen, Vorhalteflächen für Stadtbahnerweiterung) durch eine ggf. erforderliche Tiefgarage unterbaut werden darf. **Die vorgetragenen Bedenken werden insofern nicht geteilt, an der Planung wird festgehalten.**
5	Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 15.09.2015 Auf im Planbereich befindliche Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom gemäß dem der Stellungnahme beigefügten Plan sowie deren mögliche Gefährdung (Bestand, Betrieb) wird hingewiesen. Es wird daher gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen vermieden werden können. Bei der Bauausführung sind Beschädigungen	Die mitgeteilten Hinweise sind im Zuge der Umsetzung zu beachten. Sie werden zur Beachtung im Rahmen der Projektplanung und -realisierung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Bei den mitgeteilten Leitungen handelt es sich überwiegend um bestehende Hausanschlüsse innerhalb des Plangebiets. Nach Rücksprache wurden diese vom Unternehmen hinsichtlich ihrer künftigen Erforderlichkeit nochmals geprüft. Auf einen Teil dieser Leitungen kann bei Abriss der Gebäude verzichtet werden. Soweit auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Planunterlagen erkennbar, werden dar-

	der Tk-Linien zu vermeiden, aus betrieblichen Gründen muss der ungehinderte Zugang jederzeit möglich sein. Vor Beginn der Bauausführung ist es erforderlich, sich über die Lage der Tk-Linien zu informieren. Es sollen zudem geeignete und ausreichende Trassen in allen Verkehrswegen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden. Hingewiesen wird auf die ggf. erforderliche neuer Tk-Linien im Plangebiet zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude.	über hinaus die außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen verbleibenden Tk-Linien für die Beachtung im Zuge späterer Baumaßnahmen als Hinweis in die Plankarte aufgenommen. Der **Stellungnahme** wird insofern **gefolgt**.
6	Stadtwerke Bielefeld GmbH, Schreiben vom 06.10.2015 Es wird mitgeteilt, das verschiedene Versorgungsleitungen der Stadtwerke im Plangebiet betroffen sind. Angeregt wird vor diesem Hintergrund die Aufnahme der mitgeteilten Leitungen sowie von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die betroffenen Leitungstrassen in den Bebauungsplan. Bezüglich einer Bepflanzung mit Gehölzen wird gebeten, das DVGW-Regelwerk (GW 125) zu berücksichtigen und die Begründung hierum zu ergänzen. Es wird auf das Energiekonzept 2020 der Stadt Bielefeld, seine Schwerpunktziele und den Ausbau klimafreundlicher, ressourcenschonender Fernwärmeversorgung hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird angeregt, die Begründung um das Thema Wärmeversorgung mit der Empfehlung zu ergänzen, die Raumwärmeversorgung durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel sicherzustellen.	Der Stellungnahme **wird gefolgt**. Die mitgeteilten Leitungen und GFL-Flächen werden gemäß beigefügtem Lageplan zum Entwurf in die Planunterlagen übernommen, die Begründung wird um die mitgeteilten Hinweise ergänzt.
7	moBiel GmbH, Schreiben vom 11.09.2015 Die vorliegende Planung zur Nachnutzung brachliegender/untergenutzter innerstädtischer Gebiete mit Anschluss an die ÖPNV-Infrastruktur wird begrüßt. Hingewiesen wird auf die gute Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr und hier v. a. auf die im Umfeld liegenden Haltestellen, Buslinien und Taktung sowie die Anschlussmöglichkeiten an Stadtbahn und Innenstadt. Es wird darum gebeten, die Begründung ent-	Der Stellungnahme **wird gefolgt**. Die Begründung wird zum Entwurf um die mitgeteilten Hinweise zur derzeitigen ÖPNV-Versorgung des Siedlungsbereichs ergänzt.

	sprechend zu ergänzen. Zudem wird auf die perspektivische Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 und die damit verbundene noch bessere Anbindung des Plangebiets an das ÖPNV-Netz hingewiesen.	
8	LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, Schreiben vom 22.09.2015 Aus Sicht der städtebaulichen Denkmalpflege bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Es wird angeregt, das Baudenkmal im Plan eindeutig zu kennzeichnen. Hingewiesen wird auf die erforderlichen Abstimmungen mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LWL im Zuge von Projektplanung und Baumaßnahmen.	Der Stellungnahme **wird gefolgt**. Das Denkmal wird zum Entwurf nachrichtlich im Nutzungsplan gemäß § 9 (6) BauGB gekennzeichnet, die Planunterlagen werden um die mitgeteilten Hinweise ergänzt.
9	Geologischer Dienst NRW, Schreiben vom 18.09.2015 Es wird darauf hingewiesen, dass im Nahbereich der beiden Bäche Tragfähigkeit und Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten unterschiedlich aufgeprägt sein können. Daher wird empfohlen, den Baugrund, insbesondere im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten zu untersuchen und zu bewerten. Bezug genommen wird auf eine Grundwasserentnahmestelle der Firma „Mitsubishi HiTec Paper“ im Keller der Gaststätte. Hierzu wird angemerkt, dass der Geologische Dienst im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens nicht beteiligt wurde und daher keine Informationen zum Brunnen und zu geförderten Mengen vorliegen.	Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen. Die Hinweise bezüglich Tagfähigkeit und Setzungsverhalten sind im Zuge der Umsetzung zu beachten. Sie werden zur Beachtung im Rahmen der Projektplanung und -realisierung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass der im Keller der Gaststätte befindliche Brunnen nicht der Grundwasserentnahme sondern der Grundwasserbeobachtung dient. Eine bis Mai 2017 befristete wasserrechtliche Genehmigung zur Grundwasserförderung aus 1997 mit entsprechenden Auflagen zur Grundwasserbeobachtung (Pegelmessungen, Probenahmen) liegt vor. Das Verfahren für eine erneute Bewilligung ist bereits anhängig, der Wasserrechtsantrag hat im Frühjahr 2016 öffentlich ausgelegen. Die obere Wasserbehörde (Bezirksregierung Detmold) hat nach Prüfung mitgeteilt, dass die Messstelle im Keller der Gaststätte für die Beweissicherung künftig entbehrlich ist, die Pegelmessungen im benachbarten Quellteich sind weiterhin als Teil der Montoringmaßnahmen des Betriebs erforderlich.

Anlage zu A.1.1:

Bauamt, 22.09.2015, 3208
600.12

Vermerk
über den Unterrichtungs- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 4. Änderung „Gaststätte Siekmann – Detmolder Straße/ Käferweg" des Bebauungsplanes Nr. III/ Hi 6 „Steinstraße" (heute: Oelkerstraße) am 08.09.2015 in der Altentagesstätte Hillegossen, Erwin-Kranzmann-Haus, Detmolder Straße 613

Beginn: 18.00 Uhr
Ende: 18.45 Uhr

Teilnehmer
Herr Schäffer, Bezirksbürgermeister
Frau Rosenträger, Planungsbüro Tischmann Schrooten
Frau Loh, Bauamt
Herr Pfeiffer, Bauamt
ca. 35 interessierte Bürgerinnen und Bürger

Herr Schäffer eröffnet den Termin und stellt die anwesenden Vertreter des Büros und der Verwaltung vor.

Frau Loh erklärt den Ablauf eines Bauleitplanverfahrens und weist auf den aktuellen Stand sowie die verschiedenen Möglichkeiten Stellung zu nehmen hin.

Frau Rosenträger zeigt mittels einer Beamer-Präsentation das Plangebiet, die Umgebung sowie die vorhandenen Nutzungen. Sie erläutert das Nutzungskonzept des Investors; sie weist auf die bestehenden Gewässer sowie Wegeverbindungen hin. Frau Rosenträger zeigt und erläutert einen Ausschnitt des Flächennutzungsplanes für den Bereich. Weiterhin erklärt sie den gültigen Bebauungsplan, sie zeigt den Bebauungsplanvorentwurf und einen Vergleich der zurzeit sowie der zukünftig überbaubaren Flächen. Sie führt aus, dass die private Grünfläche unberührt bleiben soll. Zwischen Bachlauf und Bebauung sollen 5 m Abstand gewahrt bleiben. Frau Rosenträger erläutert die vorgesehene Festsetzung des Gebietes als Mischgebiet.
Auf Nachfrage erläutert Frau Rosenträger, dass die Nutzung des Käferweges zur Erschließung mit Ausnahme der bereits heute genutzten Zufahrt für ein Wohnhaus, nicht vorgesehen ist. Frau Rosenträger zeigt das festzusetzende Gehrecht für die Allgemeinheit, welches eine durchgängige fußläufige Verbindung gewährleisten soll.
Der Eigentümer eines Teils des Käferweges weist darauf hin, dass die vorgenommene Widmung rechtswidrig sei.
Frau Rosenträger legt dar, dass der Käferweg außerhalb des Plangebiets liegt; die Erschließung erfolgt über die Detmolder Straße. Sie erläutert das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung und erklärt, dass im weiteren Verfahren ein Schallgutachten erstellt und dessen Ergebnisse als Maßnahmen im Plan umgesetzt werden.

Zu der Planung werden die nachstehenden Fragen und Anregungen vorgebracht

- Auf Nachfrage bezüglich der dargestellten Bäume im Nutzungskonzept erklärt Frau Loh, dass es sich hierbei nicht um eine maßstabsgetreue Kartierung handelt.

- Frau Rosenträger erklärt zur Verkehrsführung auf der Detmolder Straße, dass dort voraussichtlich nach Auskunft des Amtes für Verkehr eine Linksabbiegespur erforderlich sein wird.

- Auf eine Anregung zum Erhalt der vorhandenen Pappeln erklärt Frau Loh, dass der Bebauungsplan Grünflächen sichert. Nur auf den Bauflächen dürfen die Gebäude entstehen. Ggfs. können schutzwürdige Bäume durch den Bebauungsplan geschützt werden. Frau Loh erklärt, dass dieser Punkt mit in die Planung aufgenommen und eine weitere Prüfung erfolgen wird. Ein anderer Bürger weist auf die begrenzte Lebensdauer der Pappeln hin und führt aus, dass diese nicht auf Dauer verbleiben müssen, eine Ersatzbepflanzung aber gern angelegt werden kann.

- Frau Rosenträger erläutert auf Nachfrage, dass pro Mehrfamilienhaus acht Wohneinheiten vorgesehen sind.

- Zur möglichen zeitlichen Umsetzung der Planung erklärt Frau Rosenträger, dass dieses grundsätzlich vom Inkrafttreten des Plans abhänge. Sie verweist auf das notwendige Bauleitplanverfahren. Frau Loh führt aus, dass mindestens ein halbes Jahr bis zur Rechtskraft vergehen wird; Verzögerungen sind jedoch nicht auszuschließen. Frau Loh mach deutlich, dass das Verfahren ordnungsgemäß und zügig durchgeführt werden soll.

- Es wird darauf hingewiesen, dass im Februar d. J. in Höhe des Bachlaufes eine Vermessung durchgeführt wurde. Hierbei soll ein fehlerhafter Grenzpunkt gesetzt worden sein. Dadurch wurden 1,5 m vom Käferweg abtrassiert.
  Frau Rosenträger entgegnet, dass nur der Bachlauf vermessen wurde. Frau Loh sichert eine weitere Prüfung zu.

- Es wird danach gefragt, wer für das leerstehende Gebäude verantwortlich sei. Der Eigentümer solle dieses besser sichern. Hier kommt es häufig zu Polizeieinsätzen, weil Leute dort übernachten und lärmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gaststätte nicht vollständig verschlossen sei. Auch wird angeregt zur besseren sozialen Kontrolle das Grün zu beseitigen.

- Es wird nach dem Umfang des Denkmalschutzes für die Gaststätte gefragt.
  Herr Schäffer legt dar, dass das gesamte Gebäude geschützt sei.
  Auf Nachfrage erläutert Frau Rosenträger, dass der Saal als Begegnungsstätte hergerichtet werden soll. Weiterhin sollen Büros, beispielsweise für Physiotherapie oder andere Nutzungen, eingerichtet werden.

- Vom Teileigentümer des Käferweges wird darauf hingewiesen, dass dieser nicht im öffentlichen Eigentum steht. Er äußert Interesse daran, seine Fläche (Parzelle 775) an die Stadt zu veräußern. Von einer Bürgerin wird angeregt, auf den Rundweg zu verzichten, weil hier vielfach Belästigungen durch Hunde erfolgen - auch auf den benachbarten Grundstücken. Der Teileigentümer des Käferweges möchte diesen in Zukunft evtl. schließen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt Herr Schäfer den Termin.

I.A.

Pfeiffer

A.2
Auswertung der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

Im Rahmen der **Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB** sind **keine Stellungnahmen** aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die Anregungen und Hinweise der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB** werden in nachfolgender Tabelle A.2.1 behandelt.

A.2.1 Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung		
Lfd. Nr.	**Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)**	**Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung**
1	Polizeipräsidium Bielefeld/Kommissariat Unfallprävention, Schreiben vom 11.10.2016 Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Polizei in verkehrlicher Hinsicht keine weiteren Bedenken.	Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.
2	Bezirksregierung Detmold, Schreiben vom 07.11.2016 Hinsichtlich der Belange Agrarstruktur, allgemeine Landeskultur, Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18) sowie kommunales Abwasser bestehen keine Bedenken. Das Dezernates 54 (Wasserwirtschaft/Abwasser) weist darauf hin, dass die Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG) am 08.07.2016 erfolgte. Daher wird angeregt, in der Begründung den Bezug auf den § 51a LWG durch die Bezugnahme auf § 55 (2) WHG i. V. m. § 44 LWG zu ändern.	Der Stellungnahme **wird gefolgt**, die Begründung wird redaktionell auf die neue Rechtsgrundlage angepasst.
3	Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 20.10.2016 Es wird auf die Stellungnahme PTI 15, 58290448 vom 15.09.2015 hingewiesen, die weiterhin gilt.	Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen. Auf die Behandlung der Stellungnahme des Versorgungsträgers vom 15.09.2015 in Tabelle A.1.2, lfd. Nr. 5 wird verwiesen. Weiterer Handlungsbedarf besteht im Rahmen der Bauleitplanung dazu nicht.
4	Stadtwerke Bielefeld GmbH, Schreiben vom 14.11.2016 Es wird darauf hingewiesen, dass weitere planerische Festsetzungen zur Sicherung der Wasserversorgung zu treffen sind. In diesem Zusammenhang wird angeregt, auf die in der beigefügten Anlage durch rote	Der Stellungnahme **wird gefolgt.** Bereits der Entwurf sah zur Sicherung der betreffenden Wasserversorgungstrasse ein 3 m breites GFL auf den Flurstücken 2186 und 2270 vor (GFL 3 im Südwesten des Plangebiets). Die mitgeteilte geänderte Lage weicht hiervon nur geringfügig ab und kann im Sinne der redaktionellen Klarstellung angepasst werden. Eine Betroffenheit Dritter ist hiermit nicht

	Färbung und Planzeichen dargestellte und zwischenzeitlich geänderte Wasserversorgungstrasse ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Schutzstreifenbreite von 3,00 m gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen. Das im vorgenannten Bereich und mit Schreiben vom 06.10.2015 angeregte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches in der Anlage durch dunkelrote Färbung und X dargestellt wird, kann somit entfallen bzw. angepasst werden. Bezug genommen wird zudem auf die im Schreiben vom 06.10.2015 enthaltene Anregung zur Raumwärmeversorgung. Hierzu wird mitgeteilt, dass aufgrund der veränderten gesetzlichen Bestimmungen der EnEV 2016 eine wirtschaftliche Raumwärmeversorgung mittels Aufbau einer Nahwärmeinsel nicht mehr darstellbar ist. Abschließend wird mitgeteilt, dass die BITel – Gesellschaft für Telekommunikation mbH die Erschließung des Plangebietes mit Lichtwellenleiterkabel prüft.	verbunden. Darüber hinaus wird der in die Entwurfsbegründung aufgenommene Hinweis zur Raumwärmeversorgung mittels Aufbau einer Nahwärmeinsel gestrichen.
5	moBiel GmbH, Schreiben vom 11.10.2016 Die moBiel GmbH bedankt sich für die weitgehende Übernahme ihrer Anmerkungen aus der Stellungnahme vom 11.09.2015. Die Berücksichtigung einer Vorhaltefläche für die perspektivische Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 im Einmündungsbereich Detmolder Straße/Alte Detmolder Straße wird begrüßt.	Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

A.3
Verwaltungsinterne Empfehlungen und Änderungsvorschläge

Nachfolgend werden die verwaltungsinternen Anregungen bzw. Änderungs-/Ergänzungsvorschläge der Fachabteilungen zusammengestellt und ausgewertet.

A.3.1: Die **angeregte Regelung der Stadtbahnvorhaltefläche als Vorgarten** mit ergänzenden Vorgaben zur **Beschränkung auf eine Zufahrt mit 5,5 m Breite** und der Gestaltung und Unterhaltung der restlichen Fläche als **Vegetationsfläche wird nicht übernommen**. Auf Grundlage des Ursprungsplans haben sich südlich der Detmolder Straße zwischen Oerlinghauser Straße und Alter Detmolder Straße seit vielen Jahren entsprechende mischgebietstypische Nutzungen angesiedelt – Einschränkungen bzgl. der Zahl der Grundstückszufahrten, Vorgartengestaltung etc. trifft der Ursprungsplan nicht. Eine entsprechende Regelung für nur ein Grundstück entlang des gesamten Straßenabschnitts entspricht hier nicht dem bauplanungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsgebot. Die angestrebte flexible, mischgebietstypische Nutzung des Grundstücks wird darüber hinaus im Rahmen der vorliegenden Angebotsplanung durch die Begrenzung auf eine 5,50 m breite Zufahrt unnötig eingeschränkt – aus verkehrsplanerischer Sicht wird eine Mindestbreite von 5,50 m für den Begegnungsverkehr empfohlen, auch könnte ggf. nutzungsbedingt bei Bedarf eine weitere Zu-/Abfahrt vom Grundstück auf die Alte Detmolder Straße angelegt werden. Zudem ist angesichts der betroffenen Fläche von untergeordneter Größe eine städtebauliche Wirksamkeit fraglich. Darüber hinaus sind auf der Vorhaltefläche im Sinne der angestrebten Aufwertung des Gesamtstandorts unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes neben Garagen und überdachten Stellplätzen als baulich wirksame Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum auch ebenerdige Stellplätze ausgeschlossen. Des Weiteren sind Konflikte einer gärtnerischen Gestaltung mit den in der Vorhaltefläche verlaufenden Versorgungsleitungen nicht auszuschließen.

A.3.2: Die **angeregte Erhöhung der Mindestbreite des GFL 2 auf 2,5 m** zur Gewährleistung eines notwendigen Ausbaustandards für eine kombinierte Geh-/Radwegenutzung zu sichern, **wird nicht übernommen**. Die hier derzeit vorhandene Wegeführung im westlichen Anschluss an das Plangebiet stellt sich in der Örtlichkeit lediglich als schmaler, unbefestigter Pfad dar, der z. T. durch freiwachsende Strauchvegetation/Gebüsche zusätzlich eingeengt wird. Der Ausbau für eine kombinierte Geh-/Radwegenutzung ist an dieser Stelle weder sinnvoll noch erforderlich, da eine Weiterführung als Radweg in Richtung Westen auch langfristig nicht vorgesehen ist.

A.3.3: Die **textliche Festsetzung 10.4 „Erhalt von Gehölzen im Böschungsbereich“ wird wie folgt redaktionell ergänzt**: „ ... *und bei Abgang* durch heimische, standortgerechte Laubgehölze *zu ersetzen“*. Eine inhaltliche Änderung nach der Offenlage ist hiermit nicht verbunden.

A.3.4: Die **angeregte Stellplatzbegrünung im Raster sowie die Unterbindung von Zierkiesflächen im Bereich der Baumstandorte wird nicht übernommen**. Zur Abwägung wird auf die Ausführungen in der Begründung (Kapitel 5.3 c) verwiesen, die schon zur Offenlage in den Planunterlagen enthalten waren. Darüber hinaus sind weitergehende Einschränkungen in der Gestaltung privater Flächen mit Blick auf die zwangsläufig zurückgesetzte Lage von Stellplätzen (siehe Vorhaltefläche Stadtbahn) städtebaulich nicht zu begründen.

A. 3.5 Die Hinweise auf eine vorgestellte **Neuberechnung eines Überschwemmungsgebiets für den Forellenbach** werden zur Kenntnis genommen. In der Folge ist es bislang nicht auszuschließen, dass **Teilflächen des Plangebiets künftig von einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet erfasst** werden. In der Rechtsprechung ist hierzu klargestellt worden, dass die Verbotstatbestände des § 78 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nur auf bereits festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete anzuwenden ist. Für den Forellenbach ist bislang kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt oder vorläufig gesichert worden, auch das erforderliche öffentliche Festsetzungsverfahren ist bislang nicht eingeleitet worden. Die vorliegende Änderungsplanung regelt lediglich Umplanungen innerhalb eines bestehenden Baugebiets – das Plangebiet stellt somit auch kein neues Baugebiet i. S. des § 78 (1) Nr. 1 WHG dar. Die vorliegende Bauleitplanung unterliegt somit nicht dem wasserrechtlichen Planungsverbot des § 78 (1) Nr. 1 WHG. Gleichwohl sind die Belange des Hochwasserschutzes im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Die bestehende Bebauung im Plangebiet ist bereits vor vielen Jahren als Mischgebiets überplant worden. Im Sinne der Flächenmobilisierung und Nachverdichtung erfolgen mit Blick auf die Umsetzbarkeit des konkreten Vorhabens sowie auf die überplanten Bestandsgebäude i. W. Anpassungen der bisherigen überbaubaren Fläche. Darüber hinaus wird im Vergleich zu den Regelungen des Ursprungsplans die GRZ im südöstlichen Teilbereich MI2 etwas zurückgenommen.
Ursächlich für eine mögliche Überflutung ist nach Mitteilung des für die Berechnung des Überschwemmungsgebiets zuständigen Büros eine zu kleine Verrohrung im Käferweg, nicht die Bebauung/Versiegelung im Plangebiet selbst. Anhaltspunkte, die aufgrund der Änderungsplanung auf eine Verschlechterung der Hochwassersituation schließen lassen, liegen nicht vor. Hinzukommende Gebäude können demnach durch eine angepasste Bauweise geschützt werden. Eine Sanierung des Durchlasses oder ein 30 cm hoher Wall im Bereich des südlichen Fußwegs könnten nach bisheriger Kenntnis zudem dazu führen, dass sich das Überschwemmungsgebiet nicht ins Plangebiet erstreckt.
Zur umfassenden Information werden die mitgeteilten Hinweise zu den neuen Hochwassererkenntnissen sowie einer hochwasserkompatiblen Bauweise an den Vorhabenträger weitergegeben und in den Planunterlagen redaktionell ergänzt. Inhaltliche Änderungen oder ergänzende Regelungen sind hiermit nicht verbunden. Nach Prüfung durch den Vorhabenträger kann das der Änderungsplanung zugrunde liegende Plankonzept auch unter Berücksichtigung einer angepassten Bauweise auf Grundlage der bereits zum Entwurf getroffenen Regelungen umgesetzt werden.

A. 3.6 Die **angeregte korrigierende Darlegung bzgl. des Erreichens der Schwelle der potenziellen Gesundheitsgefährdung bei ≥ 65/55 dB(A) kann nicht erfolgen**. In der Rechtsprechung sind für die Bauleitplanung keine konkreten Grenzwerte benannt, welche die gesundheitsgefährdende Schwelle bei Lärmbelastungen eindeutig definieren – jedoch wird von den Gerichten regelmäßig von einer Gesundheitsgefährdung bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts ausgegangen *(siehe u. a. Kuschnerus (2010) „Der sachgerechte Bebauungsplan“, 4. Auflage, Rn 451 ff.)*. Diese für die Bauleitplanung anerkannte Größenordnung wird der Abwägungsentscheidung insofern (weiterhin) zugrunde gelegt.

A. 3.7 Die **angeregte ergänzende Festsetzung einer lärmabgewandten Grundrisslösung ist nicht erforderlich**. Die zur Offenlage enthaltene Regelung unter 11.1 der textlichen Festsetzungen bzgl. der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen stellt gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des Gebäudes sicher. Darüber hinaus ist die Anordnung von Außenwohnbereichen auf der lärmzugewandten Nordseite des Gebäudes mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen nicht zu erwarten. Hier können bedarfsgerecht und insbesondere auch vor dem Hintergrund einer guten Vermarktbarkeit von Wohneinheiten abgeschirmte, nach Süden ausgerichtete Wohn- und Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Seite umgesetzt werden. Insofern sind im Sinne des Gebots der planerischen Zurückhaltung hier diesbezüglich weitergehende Regelungen entbehrlich.

A.3.8: Die Nichtberücksichtigung der **angeregten Reduzierung der GRZ im MI1** ist bereits zur Offenlage in der Begründung umfassend dargelegt worden (Kapitel 5.2 b und 5.5.4). Hieran wird mit Blick auf das Planungsziel weiterhin festgehalten. Ergänzend wird im Vergleich zu den Regelungen des Ursprungsplans auf die GRZ-Reduzierung im MI2 hingewiesen.

A.3.9 **Ausführungen zur Luftreinhaltung** sind bereits zur Offenlage in die Begründung aufgenommen worden (Kapitel 5.5.3).

A.3.10 Die **mitgeteilte erforderliche Löschwassermenge** wird redaktionell in der Begründung angepasst. Weitergehende Hinweise für die Objektplanung werden zur Berücksichtigung bei der Umsetzung an den Vorhabenträger weitergegeben.

A.3.11 Ein **Hinweis zum Umgang mit kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden** war bereits zur Offenlage in den Planunterlagen enthalten. Darüber hinaus wird in der Begründung der **Begriff „überplantes Baudenkmal“ umformuliert**.

A.3.12 Der Hinweis, dass die **ursprüngliche Empfehlung eines Linksabbiegestreifens** auf der Detmolder Straße mit Blick auf die Beschlusslage zur Deckensanierung der Detmolder Straße **neu bewertet** wurde, wird zur Kenntnis genommen. Die auf das Vorhaben bezogenen **Empfehlun-**

gen bzgl. Mindestbreite und Gestaltung der Zu-/Abfahrt auf die Detmolder Straße werden zur Berücksichtigung bei der Umsetzung an den Vorhabenträger weitergegeben. Die Begründung wird redaktionell angepasst.

A.3.13 Die **Informationen zum Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser, zur Überflutungsvorsorge und zu den nicht anfallenden Folgekosten waren bereits zur Offenlage** auf Grundlage der Stellungnahme vom 12.10.2015 in der Begründung enthalten. Hiervon aufgrund der Stellungnahme vom 21.11.2016 abweichende Aussagen werden redaktionell angepasst.
Ebenso waren die **vorhandenen Kanaltrassen sowie die abgestimmten Festsetzungen zu den erfassten Gewässerverläufen und zum natürlichen Überschwemmungsgebiet des Selhausenbachs** im Nutzungsplan und in den textlichen Festsetzungen enthalten.
Die darüber hinaus **neu angeregten Durchleitungsrechte zu Gunsten des Umweltbetriebs werden im Sinne der redaktionellen Klarstellung ergänzend aufgenommen**. Hiervon betroffen sind im Nordosten und Südosten randlich tangierende Kanalabschnitte, die bereits zum Entwurf überwiegend von den zur Sicherung bestehender Ver-/Entsorgungstrassen unter Punkt 9.3 berücksichtigten Leitungs- und Betretungsrechte zu Unterhaltszwecken (GFL 3 auf den Flurstücken 2623 und 2718) erfasst werden. Die Lage der beiden Kanalführungen weicht hiervon nur geringfügig ab, die betroffenen GFL-Flächen können im Sinne der redaktionellen Klarstellung entsprechend angepasst werden. Darüber hinaus ist im Bereich der privaten Grünflächen des Forellenbachs ein Kanalabschnitt von ca. 8 m Länge mit Anschluss an den Käferweg betroffen (Flurstücke 2621, 2622, 2623), der bereits seit vielen Jahren grundbuchlich gesichert ist. Zur Klarstellung im Sinne der umfassenden Information wird für diesen untergeordneten Abschnitt ein ergänzendes GFL 3 aufgenommen. Eine Betroffenheit Dritter ist hiermit insgesamt nicht verbunden.
Darüber hinaus wird der bereits **zur Offenlage enthaltene Hinweis zum Erfordernis ggf. grundbuchrechtlich zu sichernder Durchleitungsrechte zugunsten privater Dritter redaktionell angepasst**.

A.3.14 Der Hinweis, dass eine **satzungsgemäße Abfallentsorgung** möglich sein muss, wird zur Kenntnis gegeben und zur Berücksichtigung bei der Umsetzung an den Vorhabenträger weitergegeben.