

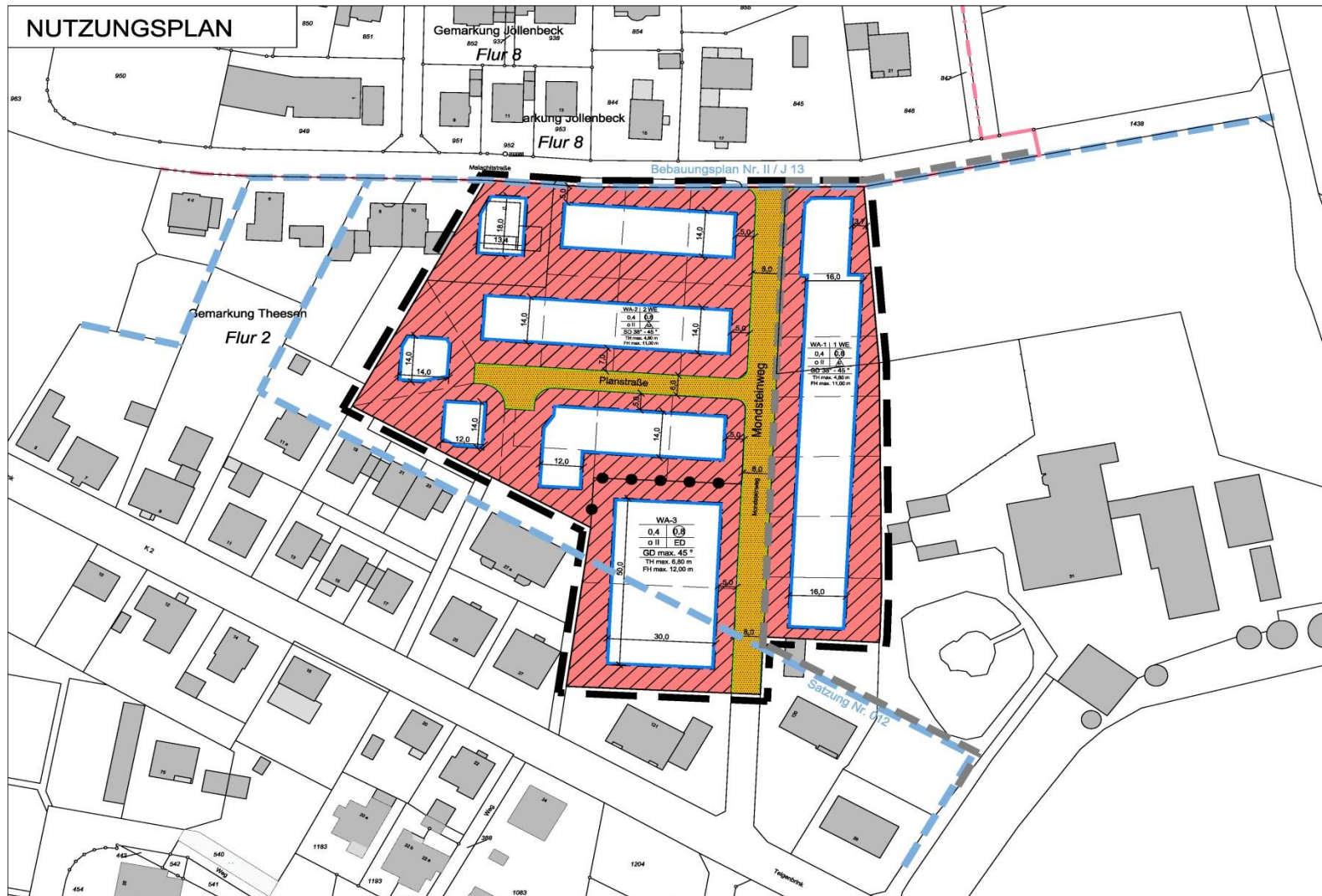
Anlage:

A	Teil A Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ (Stand Mai 2017) – Nutzungsplan Vorentwurf (Verkleinerung) – Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren – Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
----------	---

Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“

- Nutzungsplan

Abb. 1: Nutzungsplan – Stand Vorentwurf



Behandlung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten

- I. der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- II. der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

Darstellung des Beteiligungsverfahrens

Die Bezirksvertretung Jöllenbeck und der Stadtentwicklungsausschuss haben am 26.01.2017 / 31.01.2017 den Aufstellungsbeschluss für die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB gefasst.

Gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit innerhalb einer angemessenen Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und äußern kann.

Ein Unterrichts- und Erörterungstermin für die Öffentlichkeit wurde daraufhin am 07.03.2017 in der Realschule Jöllenbeck, Dörpfeld Straße 8 durchgeführt. Weiterhin hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über den Planungsstand vom 27.02.2017 bis zum 17.03.2017 durch Einsichtnahme in die Unterlagen im Bauamt sowie im Bezirksamt Jöllenbeck zu informieren. Zudem bestand die Möglichkeit schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde parallel vom 23.02.2017 bis einschließlich 06.04.2017 durchgeführt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte vorgetragenen Stellungnahmen sind in den folgenden Tabellen zusammengefasst worden. Um die Nachvollziehbarkeit in der Beschlussvorlage zu erleichtern, erfolgt die Nummerierung der Stellungnahmen in den Tabellen unter Punkt A.1 fortlaufend. Die Auswertung der Anregungen und Hinweise erfolgt insgesamt unter städtebaulichen Gesichtspunkten.

A.1. Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB – schriftliche Stellungnahmen

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Äußerungen aus der Öffentlichkeit (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung der Anregungen in der Planung
1	Erörterungstermin 07.03.2017	Am 07.03.2017 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichtungs- und Erörterungstermins, die Gelegenheit sich über die Ziele und Zwecke zur Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ zu informieren. (s. hierzu Anlage A1.1) In der Versammlung wurden zunächst Verfahrensablauf, Planungsanlass, geplanter Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/J 37 sowie die städtebaulichen Rahmenbedingungen, Ziele der Bauleitplanungen und das Plankonzept erläutert. Im weiteren Verlauf der Veranstaltung wurden zusammenfassend folgende Anregungen und Kritikpunkte an der Planung vorgetragen: <u>Allgemein zum Baugebiet</u> In Bezug auf das Baugebiet wurden Fragen zu den Themenbereichen über Grundstücksgrößen, die Geschossigkeit und geplante Mehrfamilienhäuser gefragt.	Die geplanten Grundstücksgrößen für die Ein- und Zweifamilienhäuser weisen eine Größe von ca. 500 m² auf. Da im Jahr 2016 ein Ratsbeschluss zum öffentlich geförderten Mietwohnungsbau gefasst wurde, sollen in neu zu entstehenden Wohnbaugebieten 25% aller Wohnungen in o.g. Art und Weise errichtet werden. In Anlehnung an die o.g. Forderungen spricht sich die Bezirksvertretung Jöllenbeck für ein zweites mehrgeschossiges Gebäude aus. Diese Planung wird aufgenommen und ist planungsrechtlich bereits im WA-3 gesichert. Geplant sind hierbei zwei Mehrfamilienhäuser mit 12 Wohneinheiten wovon acht Wohneinheiten öffentlich gefördert sind.

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Äußerungen aus der Öffentlichkeit (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung der Anregungen in der Planung
		<u>Verkehr</u> Gefragt wird, ob die Straßenbreite von 6 m für die neue Planstraße gilt? Ergänzend wird festgestellt, dass die Anbindung Mondsteinweg/Telgenbrink bereits heute unübersichtlich ist. Zudem herrscht an dieser Stelle ein hohes Verkehrsaufkommen. Es ist zu beachten, dass Kinder diese Stelle kreuzen. Hierzu wird ein Lösungsvorschlag vorgetragen: Denkbar wäre ein Kreisverkehr an dieser Stelle oder auch ein Zebrastreifen, um somit die Gefahrenquelle zu minimieren. <u>Baubeginn</u> Es wird nach dem Baubeginn der gesamten Maßnahme gefragt. <u>Investor</u> Es wird nach dem Investor gefragt?	Es wird darauf hingewiesen, dass der Mondsteinweg bereits endausgebaut ist und eine Fahrbahnbreite von 6,00 m und einen einseitigen Fußweg aufweist. Straßen mit 6,00 m Breite sind in Wohngebieten dieser Größe ausreichend für den entsprechenden Begegnungsverkehr. Dies gilt entsprechend in der neuen Planstraße. Die Bezirksvertretung Jöllenbeck hat sich bereits mehrmals in der Vergangenheit mit diesem Thema auseinander gesetzt. Dabei wird der Bereich nicht als Unfallschwerpunkt gesehen. Es wird trotzdem über eine Querungshilfe diskutiert. Die beste Möglichkeit Autos zu entschleunigen sind parkende Autos im Straßenraum. Weiterhin wurde bereits das Tempolimit zwischen der Straße Telgenbrink, dem Mondsteinweg und der Jöllenbecker Straße angepasst. Es wird zugesagt, dass die Anregungen von der Verwaltung aufgenommen werden. Es gibt jedoch keinen weiteren Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Ein abschließender Termin kann zu dem Zeitpunkt des laufenden Planverfahrens noch nicht bekannt gegeben werden. Sofern keine besonderen Hindernisse auftauchen, ist ein Satzungsbeschluss zum Ende des Jahres 2017 und somit ein Baubeginn im Jahr 2018 geplant. Der Investor und Erschließungsträger für das Plangebiet ist die Fa. Starke Immobilien aus Löhne.

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Äußerungen aus der Öffentlichkeit (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung der Anregungen in der Planung
		<u>Landwirtschaftlicher Betrieb</u> Inwiefern wird mit dem bestehenden Schweinezuchtbetrieb umgegangen? <u>Erschließungsbeiträge</u> Hierzu wird gefragt, wer für die anfallenden Erschließungsbeiträge aufkommt und welche Kategorie die neue Straße bekommen soll? <u>Spielflächenbedarf</u> Wie groß ist der zusätzliche Bedarf und wo wird der Bedarf umgesetzt	Der Inhaber des Schweinezuchtbetriebes ist grundsätzlich gesprächsbereit. Es gibt bereits Vorabstimmungen, wie mit der landwirtschaftlichen Nutzung umgegangen wird. Geplant ist die Aufgabe der Tiernutzung, so dass keine weiteren Konfliktpunkte mit der neuen Wohnnutzung entstehen werden. Würde die Nutztierhaltung weiter fortgeführt werden, wäre ein Geruchsgutachten erforderlich gewesen, um die entsprechenden Emissionen zu dokumentieren und evtl. Maßnahmen zu formulieren. Bis zum Satzungsbeschluss ist eine vertragliche Vereinbarung hierzu zu schließen. Eine abschließende Regelung und Abrechnung zu den Erschließungsbeiträgen wird entsprechend der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Bielefeld durchgeführt. Demnach können die Erschließungsbeiträge nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens mit den dann aktuellen Eigentümern der Anlieger abgerechnet werden. Die neue Planstraße (Stichstraße) wird als öffentliche Straße geplant und vom Erschließungsträger auf seine Kosten erstellt und der Stadt Bielefeld übertragen, so dass hier keine Erschließungsbeiträge abzurechnen sind. Durch die geplante Bebauung entstehen Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Der Spielflächenbedarf für die zusätzlichen ca. 30 Wohneinheiten wurde von der Fachbehörde mit 270 m² ermittelt. Der nahegelegene und gut erreichbare Spielplatz am nordöstlichen Siedlungsrand des nördlich angrenzenden Wohngebietes ist geeignet, den Bedarf mit abzudecken. Dazu soll er aufgewertet werden.

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Äußerungen aus der Öffentlichkeit (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung der Anregungen in der Planung
		<u>Wohnraum</u> Handelt es sich bei dem sozialen Wohnungsbau um Wohnraum für Flüchtlinge?	Dies ist noch nicht abschließend geklärt. Der Rat hat allgemein beschlossen, dass eine Investorenplanung von Wohnbauflächen teilweise im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau errichtet werden soll. Im hier zu beratenden Bebauungsplan besteht aufgrund der im WA 3-Gebiet getroffenen Festsetzungen die Möglichkeit, Mehrfamilienhäuser zu realisieren. Diese Möglichkeit wird beispielhaft im Gestaltungsplan dargestellt. Welche Zielgruppe hier untergebracht wird, ist noch offen. Bei voller Ausschöpfung der Festsetzungen hat das Gebiet eine Kapazität von rund 23 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Durch den Bau zweier Mehrfamilienhäuser mit jeweils 5-6 Wohneinheiten als teilweise bzw. in einem Gebäude vollständig öffentlich geförderter Mietwohnungsbau, wäre die beschlossene 25% Quote mit acht Wohneinheiten abgedeckt.
2	Bürger 31.01.2017	Es werden folgende Punkte kritisiert: - Vor 10 Jahren war nur ein kleines Baugebiet geplant, zu dem der Spielplatz gut passte - Ca. 2 Jahre später wurde das Baugebiet verdoppelt - Dann kamen ein Baugebiet in der Malachitstraße und weitere Mehrfamilienhäuser hinzu, wo angeblich laut Umweltbetrieb auch ein kleiner Spielplatz geplant war Im Zusammenhang mit der aktuellen, neuen Überplanung äußert der Einwender Bedenken aufgrund der dann noch weiter verstärkten Lärmbelastigung. Schon jetzt sei es schwierig, bei der sehr hohen Frequentierung in Ruhe im Garten zu sitzen, da der Abstand zwischen Garten und Spielplatz lediglich 3 m beträgt. Des Weiteren sei die „karge“ Bepflanzung kein ausreichender Abstandhalter, da die Pflanzen eher in die Höhe, anstatt in die Breite wachsen. Andere Spielplätze hätten immer einen weitaus	Der Bebauungsplan Nr. II/J 13 ist rechtsverbindlich seit dem 20.03.2006. Bereits von Anfang an war die heutige Größe der Bebauung vorgesehen. Lediglich die Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben wurde zu unterschiedlichen Zeiten realisiert. Die Gesamtmaßnahme, mit der heutigen Größe, war jedoch schon vor 10 Jahren abzusehen und hat sich im Laufe des Verfahrens nicht geändert. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und geprüft. Der Spielflächenbedarf für die zusätzlichen ca. 30 Wohneinheiten wurde von der Fachbehörde mit 270 m² ermittelt. Der nahegelegene und gut erreichbare Spielplatz am nordöstlichen Siedlungsrand des nördlich angrenzenden Wohngebietes ist geeignet, den Bedarf mit abzudecken. Dazu soll dieser aufgewertet werden. Mit der neuen Planung ist im Untersuchungsraum keine neue Spielfläche beabsichtigt. Weiterhin sind in Bezug auf die Lärmsituation

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Äußerungen aus der Öffentlichkeit (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung der Anregungen in der Planung
		höheren Abstand zu den Wohnhäusern. Man würde sich darüber freuen, wenn das Geld für eine Spielplatzerweiterung dafür genutzt würde, diese direkt im Baugebiet stattfinden zu lassen. Abschließend wird ein gemeinsamer Ortstermin angeboten, um sich vor Ort ein Bild zu machen.	an der Spielfläche keine immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen geplant, welche zusätzlich planungsrechtlich geregelt werden müssen, da Spielplatzlärm im Regelfall hinzunehmen / zu dulden ist.
3	Bürger 13.03.2017	Es wird darauf hingewiesen, dass privat verlegte Kanalrohre unter der Wiese, die überplant werden soll, entlang zum Telgenbrink laufen. Die dienen der Entwässerung eines Grundstückes an der Malachitstraße. Es wird auf eine Erlaubnis zum Verlegen der Rohrleitungen aus dem Jahre 1959 hingewiesen.	Eine Abstimmung in Bezug auf die Kanäle wird mit den Grundstückseigentümern durchgeführt. Zur Regelung der Angelegenheit soll das Wohnhaus an den zwischenzeitlich in der Malachitstraße verlegten öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Entsprechende privatrechtliche Regelungen werden durch den Investor initiiert und Vereinbarungen getroffen. Es besteht hierzu kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
4	Bürger 21.03.2017	Es wird grundsätzlich Einspruch gegen die Planung zur Erweiterung der Spielplatzfläche erhoben. Das Grundstück liegt direkt neben dem vorhandenen Spielplatz, der ausgebaut werden soll. Der Spielplatz ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt überfüllt und laut. Durch den Ausbau der Spielanlage sowie durch die zusätzliche Nutzung der neuen Anwohner wird befürchtet, dass die Situation schlimmer wird. Der Standort ist laut Anwohnerin zu überdenken, da er direkt neben dem Landschaftsschutzgebiet liegt und dieses stark durch die Besucher der Spielfläche vermüllt wird. Anstatt eines Ausbaus des Spielplatzes, wird der Vorschlag unterbreitet, dass kleine Spielanlagen direkt an den Neubauten besser angebracht sind, als Spielflächen zu denen man laufen müsste. Die Anwohnerin befürchtet einen Wertverlust ihres Hauses aufgrund eines völlig überlaufenden Spielplatzes.	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und geprüft. Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Der Spielflächenbedarf für die zusätzlichen ca. 30 Wohneinheiten wurde von der Fachbehörde mit 270 m ² ermittelt. Der nahegelegene und gut erreichbare Spielplatz am nordöstlichen Siedlungsrand des nördlich angrenzenden Wohngebietes ist geeignet, den Bedarf mit abzudecken. Dazu soll er aufgewertet werden. Mit der Planung ist im Untersuchungsraum selbst keine neue Spielfläche geplant. Vom Fachamt wird die Auswertung und bessere Ausstattung eines bestehenden Spielplatzes als sinnvoller angesehen, als eine weitere, kleine Anlage zusätzlich zu errichten. Weiterhin ist der Lärm, welcher durch Spielplätze entsteht, grundsätzlich hinzunehmen, so dass keine Maßnahmen getroffen werden müssen. Die Kosten für die Aufwertung des Spielplatzes werden durch den Investor getragen.

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Äußerungen aus der Öffentlichkeit (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung der Anregungen in der Planung
			Ein Wertverlust des Hauses ist durch die Neuaufrstellung des Bebauungsplanes sowie durch die Aufwertung eines Spielplatzes nicht zu erwarten. Gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan lag der Spielplatz immer in Nachbarschaft des betreffenden Grundstückes. An dieser Situation ändert sich grundsätzlich nichts. Es besteht hierzu kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
5	Bürger 29.03.2017	Es wird berichtet, dass seit dem Jahr 2006 bisher mehr Wohneinheiten entstanden sind als am Anfang zunächst geplant wurden (ca. 35 geplant, 61 entstanden). Eine Bebauung des Mondsteinweges ist beidseitig geplant, wodurch weitere Wohneinheiten entstehen sollen. Es wird angeregt, dass der bestehende Spielplatz erweitert werden soll, anstatt einen neuen Spielplatz für die Neubebauung zu errichten. Der bestehende Spielplatz wird somit von ca. 180 Kindern bespielt.	Der Bebauungsplan Nr. II/J 13 ist rechtsverbindlich seit dem 20.03.2006. Bereits von Anfang an war die heutige Größe der Bebauung vorgesehen. Lediglich die Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben wurde zu unterschiedlichen Zeiten realisiert. Die Gesamtmaßnahme, mit der heutigen Größe, war jedoch schon im Jahr 2006 abzusehen und hat sich im Laufe des Verfahrens nicht geändert. Mit der vorliegenden Planung werden je nach Ausnutzung der vorhandenen Baumöglichkeiten insgesamt ca. 23 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ermöglicht, bei einer Bebauung im WA 3-Gebiet mit einem bis zwei zusätzlichen Mehrfamilienhäusern rund 6 - 12 Wohneinheiten mehr. Eine weitere Ausnutzung des Plangebietes ist nach Art und Maß der baulichen Nutzungen nicht mehr möglich, somit werden keine weiteren Wohneinheiten entstehen. Daher erscheint die Zahl von 180 Kindern als Spielplatznutzer eher hoch gegriffen, zumal diese sich auf verschiedenen Altersgruppen verteilen. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und geprüft. Der Spielflächenbedarf für die zusätzlichen ca. 30 Wohneinheiten wurde von der Fachbehörde mit 270 m² ermittelt. Der nahegelegene und gut erreichbare Spielplatz am nordöstlichen Siedlungsrand des nördlich angrenzenden Wohngebietes ist geeignet, den Bedarf mit abzudecken. Dazu soll dieser aufgewertet werden. Mit der neuen Planung ist im Untersuchungsraum keine neue Spiel-

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Äußerungen aus der Öffentlichkeit (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung der Anregungen in der Planung
		Ein weiterer Spielplatz in der Nähe ist für Kinder allein nicht erreichbar, aufgrund der viel befahrenen Straße „Telgenbrink“ ohne Überquerungshilfe.	fläche beabsichtigt. Weiterhin sind in Bezug auf die Lärmsituation an der Spielfläche keine immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen geplant, welche zusätzlich planungsrechtlich geregelt werden müssen. Die Kosten für die Aufwertung werden durch den Investor getragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Bielefeld und dem Investor wird bis zum Satzungsbeschluss geschlossen. Eine Überquerungshilfe zu dem südlich gelegenen Spielplatz liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist somit nicht Teil der Bebauungsplanung. Die Überquerungshilfe soll jedoch im weiteren Verfahren außerhalb des Bebauungsplanes zwischen der Verwaltung und dem Investor geregelt werden. Es besteht zusammenfassend zu diesen Punkten kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
6	Bürger 04.04.2017	Es wird um die Beibehaltung der freien Wahl der Firstausrichtung und um entsprechende, frühzeitige Informationen gebeten.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Für das WA-3 wird eine Firstrichtung festgesetzt, um dadurch eine klare Regelung für Gebäudetiefen zu definieren. Im WA-1 und WA-2 werden keine weiteren Regelungen zur Firstrichtung planungsrechtlich festgesetzt.
7	Bürger 05.04.2017	Es wird um die planungsrechtliche Zulässigkeit von Nebendächern und Erken auch im Zusammenhang mit flachen Dächern gebeten. Die Häuser würden sich somit der Bebauung in den Baugebieten der unmittelbaren Nachbarschaft anpassen und dies würde auch eine architektonische Freiheit bei der Planung der Einfamilienhäuser entsprechend dem Zeitgeist ermöglichen.	Die Festsetzungen zu den ergänzenden örtlichen Bauvorschriften, wie Dachform und Dachneigung wurde um die Ausnahme ergänzt, dass für Nebendächer auch geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0°- 45° zulässig sind.

A. 1.2 Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung der Anregungen in der Planung
2.1b	Polizeipräsidium Bielefeld Direktion Verkehr 05.04.2017	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Bebauung des Gebietes mit 20-25 Ein- und Zweifamilienhäusern der Bedarf an gut ausgebauten Fuß- und Radwegen besteht.	Die Belange von Fußgängern und Radfahrern sind durch die Planung nicht erkennbar negativ betroffen. Entlang des Mondsteinweges ist in dem im Plangebiet liegenden Abschnitt bereits ein Fußweg vorhanden. Die Stichstraße soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu berücksichtigen, dass zusätzlich anfallender Fuß- und Radverkehr, welcher durch die zusätzliche Bebauung entsteht, ordnungsgemäß abgewickelt werden kann. Es besteht hierzu kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.7	Bezirksregierung Detmold Dezernat 33 03.04.2017	Die vorliegenden Planungen wurden im Hinblick auf die Bereich Immissionsschutz, kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft, mit dem Ergebnis, dass keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung bestehen.	Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.9	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen 03.03.2017	Da der unmittelbar betroffene Landwirt bereits in das Verfahren einbezogen ist und er die endgültige Aufgabe seiner Tierhaltung beabsichtigt, bestehen keine Bedenken oder Anregungen aus landwirtschaftlicher Sicht gegenüber der Planung.	Mit dem Inhaber des Schweinezuchtbetriebes werden weitere Abstimmungen durchgeführt, wie mit der landwirtschaftlichen Nutzung umgegangen wird. Geplant ist die Aufgabe der Tiernutzung, sodass keine weiteren Konfliktpunkte mit der neuen Wohnnutzung entstehen werden. Würde die Nutztierhaltung weiter fortgeführt werden, wäre ein Geruchsgutachten erforderlich gewesen, um die entsprechenden

			Emissionen zu dokumentieren und evtl. Maßnahmen zu formulieren. Sofern Einigkeit über die Aufgabe der Tierhaltung besteht und diese vertraglich abgesichert wird, besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.10	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH 14.03.2017	Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom befinden. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationsanlagen müssen weiterhin gewährleistet werden.	Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.11	Unitymedia NRW GmbH 15.03.2017	Es wurden keine Einwendungen oder Anregungen zu den Planinhalten vorgebracht. Änderung der Adressdaten: zentralePlanungND@unitymedia.de Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel	Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.12	Stadtwerte Bielefeld GmbH Netzinformatio- nen und Geodaten 31.03.2017	Darstellung der vorhandenen Hauptwasserversorgungsleitung im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 13 BauGB als Führung von Versorgungsleitung. Es wird angeregt, das DVGW-Regelwerk sinngemäß in die textliche Begründung mit aufzunehmen. Aus dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht	Der Hinweis zum DVGW-Regelwerk wird in die Begründung mit aufgenommen.

		unterschriften wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen. Es wird angeregt, auf den geplanten privaten Verkehrsflächen, die zu mehr als einem Grundstück führen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in kompletter Breite zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die Straßen im Plangebiet bereits öffentlich sind und auch als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich festgesetzt werden sind GFL-Rechte somit nicht erforderlich.
2.15	Westnetz GmbH 05.04.2017	Es wurden keine Einwendungen oder Anregungen zu den Planinhalten vorgebracht.	Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.16	PLEDOC 06.03.2017	Es wurden keine Einwendungen oder Anregungen zu den Planinhalten vorgebracht.	Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.18	Exxon Mobil 27.02.2017	Es wurden keine Einwendungen oder Anregungen zu den Planinhalten vorgebracht.	Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.19	Gasunie Deutschland services GmbH 27.02.2017	Es wurden keine Einwendungen oder Anregungen zu den Planinhalten vorgebracht.	Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.21	Tennet TSO GmbH 16.03.2017	Es wurden keine Einwendungen oder Anregungen zu den Planinhalten vorgebracht.	Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.22	Amprion GmbH 09.03.2017	Es wurden keine Einwendungen oder Anregungen zu den Planinhalten vorgebracht.	Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.31	Geologischer Dienst NRW 13.03.2017	Es werden folgende Anmerkung gegenüber der Planung vorgebracht: <u>Bodenschutz:</u> - Eingriff in schutzwürdige Böden - Vorliegende Böden sind als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung zu bewerten	Durch den Eingriff in das Plangebiet erfolgt der Eingriff in schutzwürdige Böden. Aus Bodenschutzsicht sind nach den gesetzlichen Vorgaben die vorliegenden Böden als Wert- und Funk-

		- Bodenfunktionsbezogene Kompensation für den Verlust ist anzustreben <u>Mutterboden:</u> - Oberboden ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen - Vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen	tionselemente besonderer Bedeutung zu bewerten. Eine bodenfunktionsbezogene Kompensation für den Verlust dieser Böden ist anzustreben. Die Böden in dem Plangebiet sind auf Grund ihrer hohen Bodenfruchtbarkeit von höchster Schutzwürdigkeit. Eine Einschränkung zu der Anlage von Steingärten ist bereits durch die Festsetzung zu den Vorgartenflächen teilweise gegeben. (s. Punkt 8.5 der textlichen Festsetzungen) Ein vollständiges Verbot wird hierbei nicht ausgesprochen, da dies ein zu großer Einschnitt in die Gestaltungsfreiheit von privaten Gartenflächen darstellt. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten sind einzuhalten. Drainagen zur anhaltenden Grundwasserabsenkung sind nicht zulässig. In der Gesamtabwägung zur künftigen Nutzung des Plangebietes ist aufgrund der guten vorhandenen Infrastruktur, der Möglichkeit einer Abrundung des Siedlungsrandes und einer allgemein für Wohnbebauung attraktiven und ruhigen Wohnlage, die Nutzung als Ackerfläche nicht weiterzuführen. Stattdessen wird die Entwicklung von dringend benötigter Wohnbebauung als sinnvoll angesehen.
--	--	--	--