

Anlage

A

Bebauungsplan Nr. III/Ub 2.2 - 6. Änderung „Wohnen am Bollholz“

A.1 Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten
gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Planungsstand: Entwurf, September 2017

Allgemeines:

Die Bezirksvertretung Stieghorst und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld haben am 11.06.2015 bzw. am 23.06.2015, 08.09.2015 und 03.11.2015 über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Ub 2.2 „Wohnen am Bollholz“ auf Grundlage der Vorentwurfsunterlagen beraten. Die Beschlüsse zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß BauGB wurden in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 03.11.2015 mit dem Zusatzbeschluss gefasst, die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Infrastruktur des Ortsteils Ubbedissen bezogen auf die Kapazitäten der Kanalisation, des Verkehrs sowie der Angebotsstrukturen von Kitas und Schulen zu prüfen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch einen Unterrichtungs- und Erörterungstermin am 19.01.2016 in der Grundschule Ubbedissen, Detmolder Straße 697 sowie durch die Möglichkeit vom 11.01. – 29.01.2016 schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 01.12.2015 um Stellungnahme bis zum 19.01.2016 gebeten. Die städtischen Fachämter wurden ergänzend darum gebeten, im Rahmen ihrer Stellungnahmen auf den o. g. Zusatzbeschlusses Bezug zu nehmen.

A.1

Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten 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 (Tabellen A.1.2, A.1.3) wird die Berücksichtigung **fachbehördlicher und verwaltungsinterner Anregungen** im Planentwurf für den Bebauungsplan III/Ub 2.2 dargelegt. Die Anregungen und Hinweise wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet.

A.1.1 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Öffentlichkeit (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung
1	<p>Unterrichtungs- und Erörterungstermin mit Gelegenheit zur Äußerung am 19.01.2016 (siehe auch Anlage zu A.1.1)</p> <p>In der Versammlung wurden zunächst Verfahrensablauf, Planungsanlass, geplanter Geltungsbereich sowie die städtebaulichen Rahmenbedingungen, Plankonzept und Ziele der Planung erläutert.</p> <p>Die anschließend vorgetragenen Fragen und Anregungen bezogen sich insbesondere auf die geplante zweigeschossige Bebauung, die Entwässerung und den Umgang mit Regenwasser sowie den geplanten Bachlauf. Darüber hinaus wurden kritische Anmerkungen und Hinweise v. a. hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung im Zusammenhang mit Straßenausbau und Kosten vorgetragen.</p>	<p>Die im Unterrichts- und Erörterungstermin gestellten Fragen wurden durch Verwaltung und Planer soweit nach Planungsstand Vorentwurf möglich beantwortet. Es wurde darauf verwiesen, dass der Planungsprozess noch am Anfang steht und im weiteren Verfahren weiterhin die Möglichkeit besteht Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zusammenfassend werden Fragen und Anregungen zur Kenntnis genommen. Die fachlichen Fragen werden im Planentwurf aufgegriffen. Das Planverfahren soll fortgesetzt werden.</p>
2	<p>Anwohner/in Am Rollkamp im Plangebiet, Schreiben vom 17.01.2016</p> <p>Das geplante Baugebiet wird abgelehnt, da hiermit die letzte Freifläche im Bezirk versiegelt wird.</p> <p>Darüber hinaus gibt es im Gebiet mit Ausnahme eines Mehrfamilienhauses gegenüber der Fleischerei Niehage keinerlei zweigeschossige Bebauung. Da dieses Haus aber am Ende der Bebauung steht und an eine großzügige Grünfläche angrenzt, fällt es nicht so sehr negativ auf. Daher werden die geplante zweigeschossige Bebauung und das Mehrfamilienhaus nicht für sinnvoll gesehen. Ein Einfügen in die bisherige Bebauung wird bezweifelt und befürchtet, dass evtl. auch anderen Gärten zu viel an Licht genommen wird. Es</p>	<p>Übergeordnetes Planungsziel ist im Sinne der städtebaulichen Nachverdichtung die Mobilisierung einer verbliebenen Flächenreserve im Siedlungszusammenhang für eine Wohnnutzung. Die vergleichsweise günstige Lage im Straßennetz, das landschaftlich attraktive Umfeld und die Nähe zum Naherholungsraum sprechen für eine Weiterentwicklung des bestehenden Wohnsiedlungsbereichs. Die im Rahmen der vorliegenden Planung für eine Neubebauung vorgesehene landwirtschaftliche Restfläche ist in ihrer Lage aufgrund umgebender Bebauung und begrenzender Verkehrswege isoliert von weiteren landwirtschaftlichen Nutzungen. Mit Blick auf die umgrenzende Wohnbebauung sowie den Fleisचेbetrieb ist auch der ländliche Charakter der Ackerrestfläche selbst nur eingeschränkt vorhanden. Die eher ländlich geprägten Flächen im östlichen Anschluss an die Bestandsbebauung bleiben entsprechend erhalten. Die Ackerfläche selbst ohne querende Wegebeziehungen etc. besitzt auch keinen</p>

<p>wird vorgetragen, dass der ländliche Charakter hierdurch zerstört wird.</p> <p>Für die Straße Am Bollholz bedeutet die Planung eine höhere Verkehrsbelastung, auch wenn es sich nicht um eine Durchgangsstraße handelt. Es muss zwingend sichergestellt werden, dass keine Anwohner an der Straße parken.</p> <p>Außerdem interessiert, ob Kosten durch evtl. Straßenbaumaßnahmen oder Kanalsanierung auf die Anlieger zukommen.</p>	<p>Erholungswert, die Wege in den umgebenden Naherholungsraum werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen ist die Entwicklung eines kleinen Wohnquartiers mit maßvoller Verdichtung als Fortführung der bereits bestehenden Wohnbebauung an diesem Standort städtebaulich folgerichtig. Hierdurch kann auch ein Beitrag zur Auslastung vorhandener Infrastrukturen im Stadtteil geleistet werden. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche bereits seit vielen Jahren als Teil der größeren zusammenhängenden Wohnbaufläche Bollstraße/Am Bollholz am östlichen Stadtrand von Bielefeld dar.</p> <p>Der Vollgeschossbegriff ist i. W. bauordnungsrechtlicher Natur und bei ergänzender Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Durch Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung werden z. B. auch in ihrer Wirkung 1½-geschossige Gebäude, die eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen, planungsrechtlich gesichert. Entlang des inneren Erschließungsrings (WA2/WA3) bieten zulässige Trauf- und Firsthöhen von maximal 5 m bzw. 10 m hierfür einen ausreichenden Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung. Dagegen werden entlang der Straße Am Bollholz für die hinzukommende Neubebauung (WA1) Gebäude mit zwei „echten“ Vollgeschossen und entsprechenden Traufhöhen von 5,5 m - 6,5 m zugelassen. Eine Höhenentwicklung über die Möglichkeiten der angrenzenden Bebauung hinaus soll aber nicht erfolgen, die maximalen Firsthöhen werden somit ebenfalls auf 10 m beschränkt. Diese Gebäudehöhen sind bereits heute entlang der Straße Am Bollholz vorhanden, so dass die so gewählten maximalen Gebäudehöhen das Einfügen der hinzukommenden Bebauung gewährleisten kann. Darüber hinaus lässt auch der Ursprungsplan in den angrenzenden WA-Teilflächen, von dem auch das Einwandergrundstück erfasst wird, maximal zwei Vollgeschosse zu, ohne dass eine weitergehende Beschränkung der Gebäudehöhen erfolgt. Im Ergebnis soll an den geplanten zwei Vollgeschossen festgehalten werden. Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass bspw. auch der direkte nördliche Nachbar der Einwander gemäß Bauakte rechnerisch zwei Vollgeschosse aufweist.</p> <p>Die hinzukommende Neubebauung befindet sich östlich der Bestandsbebauung entlang der Straße Am Rollkamp. Die Baugrenzen sind hier so gewählt worden, dass neue Wohngebäude zu den westlichen Grundstücksgrenzen mindestens 10 m Abstand einhalten, im Bereich des Einwandergrundstücks sogar 13 m - 15 m. Damit nimmt der Bebauungsplan bereits angemessen Rücksicht auf die bestehende Nachbarschaft. Bei maximal zulässigen Gebäudehöhen von 10 m werden hier größere Abstände, als</p>
---	---

	<p>die nach Landesbauordnung geforderten Mindestabstände einhalten, die u. a. auch darauf abzielen, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäuden etc. der Nachbargrundstücke sicherzustellen. Die Gefahr einer übermäßigen oder unzumutbaren Verschattung der Bestandsbebauung und ihrer Gartenbereiche wird insofern nicht gesehen.</p> <p>Das Plankonzept wurde hinsichtlich einer möglichen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern innerhalb des „Vorhabenbereichs“ nochmals geprüft. Im Ergebnis sollen abweichend von der Vorentwurfsfassung entlang der Straße Am Bollholz Baurechte für eine Bebauung mit Einzelhäusern mit möglichst einheitlicher Kubatur und Volumen vorbereitet werden. Mit Blick auf die teilweise etwas großzügiger gefassten Bauflächen wird die Bebauungsdichte darüber hinaus im Sinne der Anlieger einheitlich auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Im Ergebnis ist diese Größenordnung bzw. die Bebauungsdichte für städtische Gebietsentwicklungen als eher gering verdichtet zu bewerten. Aufgrund der Lage, der gewachsenen Nachbarschaft und Gebietsstrukturen sowie der Erschließungssituation wird dieses Konzept im vorliegenden Fall jedoch für vertretbar bewertet, auch wenn aus Sicht des Bodenschutzes und dem in Bielefeld bestehenden Wohnraumbedarf eine höhere Verdichtung im Regelfall wünschenswert ist.</p> <p>Private Stellplätze werden nicht separat ausgewiesen, sie sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Der aus städtebaulichen Gründen vorgegebene Mindestabstand von 5 m vor Garagen/ Carports auf den nicht überbaubaren Flächen im Zufahrtbereich schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum und entlastet insofern auch den Straßenraum. Die Straßenplanung im Bereich des Neubaugebiets ist hinsichtlich erforderlicher Straßenbreiten und ergänzender öffentlicher Stellplätze mit dem Amt für Verkehr vorabgestimmt und im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt worden. Darüber hinausgehende verkehrsrechtliche Regelungen bezüglich des Parkens im öffentlichen Straßenraum sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Eine besondere Betroffenheit der Einwander, die unabhängig von der geplanten Neubebauung über die Straße Am Rollkamp erschlossen sind, ist hier aber nicht erkennbar.</p> <p>Ein Endausbau ist bislang nur für die Planstraße vorgesehen. Die mit der Planung in Verbindungen stehenden Erschließungskosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen, hierzu werden entsprechende vertragliche Regelungen getroffen.</p> <p>Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass ein möglicher Endausbau der Straße Am Rollkamp nicht Folge der vorliegenden Bauleitplanung ist. Im Sinne der Anlieger wird jedoch in Abstimmung mit</p>
--	---

		<p>dem Amt für Verkehr für die Straße Am Rollkamp künftig eine mindestens 4 m geringere Straßenbreite als im aktuellen Bebauungsplan vorgesehen, insofern kann sich die Änderungsplanung für die Anlieger der Straße Am Rollkamp bei einem kompletten Straßenausbau sogar eher positiv auswirken.</p> <p>Ein baldiger Ausbau der Straße Am Rollkamp ist nach Aussage des Fachamts derzeit eher unwahrscheinlich. Eine Priorisierung von Straßenausbau-Planungen erfolgt jedoch grundsätzlich durch die Politik. Die hiermit verbundenen Kosten nach einer endgültigen Herstellung betroffener Straßen sind unabhängig von der vorliegenden Änderungsplanung nach §§ 127 ff. BauGB abzurechnen und durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch die Anlieger zu refinanzieren.</p> <p>Ein Erfordernis zum Ausbau/zur Erneuerung der umliegend vorhandenen Kanäle infolge der vorliegenden Planung ist nach Rücksprache mit der Stadtentwässerung derzeit nicht erkennbar.</p> <p>Zusammenfassend wird die grundlegende Kritik an der vorliegenden Planung zurückgewiesen. Das Planverfahren soll unter Berücksichtigung der genannten Punkte fortgeführt werden.</p>
3	<p>Anwohner/in Am Rollkamp im Plangebiet, Schreiben vom 17.01.2016</p> <p>Das geplante Baugebiet wird abgelehnt, da eine der letzten Grünfläche und ein letztes ruhiges Fleckchen im Ortsteil Ubedissen verschwinden würde.</p> <p>Die Auffassung des StEA bezüglich der Zustimmung zum Baugebiet im Zusammenhang mit der Flüchtlingsunterbringung wird nicht geteilt. Es werden eher finanzielle Gründe als Grund gesehen.</p> <p>Es interessiert, welche Kosten durch Straßenbau-/Kanalsanierungsmaßnahmen auf die Anlieger der Straßen Am Bollholz/Am Rollkamp zukommen. Eine Beteiligung an den Kosten zur Bereicherung anderer wird abgelehnt.</p> <p>Die Einschätzung, dass die Planung zu keinem zusätzlichen Mehrverkehr in der Straße Am Bollholz entstehen würde, wird als weltfremd bezeichnet. Es werden für 40 Wohneinheiten 2 Fahrzeugen pro Haushalt erwartet. Hierin wird eine Mehrbelastung gesehen.</p> <p>Es wird sich gegen eine zweigeschossige Bauweise ausgesprochen, da diese in der Straße Am Bollholz bis auf eine Ausnahme</p>	<p>Übergeordnetes Planungsziel ist im Sinne der städtebaulichen Nachverdichtung die Mobilisierung einer verbliebenen Flächenreserve im Siedlungszusammenhang für eine Wohnnutzung. Die vergleichsweise günstige Lage im Straßennetz, das landschaftlich attraktive Umfeld und die Nähe zum Naherholungsraum sprechen für eine Weiterentwicklung des bestehenden Wohnsiedlungsbereichs. Die im Rahmen der vorliegenden Planung für eine Neubebauung vorgesehene landwirtschaftliche Restfläche ist in ihrer Lage aufgrund umgebender Bebauung und begrenzender Verkehrswege isoliert von weiteren landwirtschaftlichen Nutzungen. Mit Blick auf die umgrenzende Wohnbebauung, den Fleischereibetrieb sowie die fehlenden Wegeverbindungen auf der Neubaufäche selbst, besitzt die Fläche auch keinen Erholungswert, die Wege in den umgebenden Naherholungsraum werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen ist die Entwicklung eines kleinen Wohnquartiers mit maßvoller Verdichtung als Fortführung der bereits bestehenden Wohnbebauung an diesem Standort städtebaulich folgerichtig, um den in Bielefeld weiterhin bestehenden Wohnraumbedarf zu decken. Hierdurch kann auch ein Beitrag zur Auslastung vorhandener Infrastrukturen im Stadtteil geleistet werden. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche bereits seit vielen Jahren als Teil der größeren zusammenhängenden Wohnbaufäche Bollstraße/Am Bollholz am östlichen Stadtrand von Bielefeld dar.</p>

<p>nicht gegeben ist. Ebenfalls wird das Mehrfamilienhaus abgelehnt, da es nicht in die Struktur der Straße passt und den Anwohnern dieser Straße auch nicht zumuten werden sollte.</p> <p>Es wird bezweifelt, dass es in Bielefeld im finanziellen Bereich der geplanten Baugrundstücke nicht genügend Angebote gibt. Gesucht werden kurz- und mittelfristig günstiger Wohnraum, aus Einwendersicht werden diese im Baugebiet nicht vorgesehen.</p> <p>Im Ergebnis sollen wichtigere Projekte angegangen und die städtischen Mittel darin investiert werden. Vorgeworfen wird ein politisches Geplänkel, das auf dem Rücken der Anwohner ausgetragen wird.</p>	<p>Der Vollgeschossbegriff ist i. W. bauordnungsrechtlicher Natur und bei ergänzender Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Durch Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung werden z. B. auch in ihrer Wirkung 1½-geschossige Gebäude, die eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen, planungsrechtlich gesichert. Entlang des inneren Erschließungsrings (WA2/WA3) bieten zulässige Trauf- und Firsthöhen von maximal 5 m bzw. 10 m hierfür einen ausreichenden Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung. Dagegen werden entlang der Straße Am Bollholz für die hinzukommende Neubebauung (WA1) Gebäude mit zwei „echten“ Vollgeschossen und entsprechenden Traufhöhen von 5,5 m - 6,5 m zugelassen. Eine Höhenentwicklung über die Möglichkeiten der angrenzenden Bebauung hinaus soll aber nicht erfolgen, die maximalen Firsthöhen werden somit ebenfalls auf 10 m beschränkt. Diese Gebäudehöhen sind bereits heute entlang der Straße Am Bollholz vorhanden, so dass die so gewählten maximalen Gebäudehöhen das Einfügen der hinzukommenden Bebauung gewährleisten kann. Darüber hinaus lässt auch der Ursprungsplan in den angrenzenden WA-Teilflächen, von dem auch das Einwandergrundstück erfasst wird, maximal zwei Vollgeschosse zu, ohne dass eine weitergehende Beschränkung der Gebäudehöhen erfolgt. Im Ergebnis soll an den geplanten zwei Vollgeschossen festgehalten werden. Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass bspw. auch der direkte nördliche Nachbar der Einwander gemäß Bauakte rechnerisch zwei Vollgeschosse aufweist.</p> <p>Das Plankonzept wurde hinsichtlich einer möglichen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern innerhalb des „Vorhabenbereichs“ nochmals geprüft. Im Ergebnis sollen abweichend von der Vorentwurfsfassung entlang der Straße Am Bollholz Baurechte für eine Bebauung mit Einzelhäusern mit möglichst einheitlicher Kubatur und Volumen vorbereitet werden. Mit Blick auf die teilweise etwas großzügiger gefassten Bauflächen, wird die Bebauungsdichte darüber hinaus im Sinne der Anlieger einheitlich auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Im Ergebnis ist diese Größenordnung bzw. die Bebauungsdichte für städtische Gebietsentwicklungen als eher gering verdichtet zu bewerten. Aufgrund der Lage, der gewachsenen Nachbarschaft und Gebietsstrukturen sowie der Erschließungssituation wird dieses Konzept im vorliegenden Fall jedoch für vertretbar bewertet, auch wenn aus Sicht des Bodenschutzes und dem in Bielefeld bestehenden Wohnraumbedarf eine höhere Verdichtung im Regelfall wünschenswert ist.</p> <p>Entgegen der Einwanderstellungnahme bezieht sich die Aussage hinsichtlich nicht zu erwartender planbedingter Mehrverkehre ausschließlich auf die Straße Am Rollkamp. Da hier im Vergleich zum gelten-</p>
---	--

		<p>den Planungsrecht lediglich die Möglichkeit für ein einzelnes zusätzliches Wohngebäude geschaffen wird, wird mit Blick auf das der Planung zugrundeliegende Erschließungskonzept an dieser Einschätzung auch weiterhin festgehalten.</p> <p>Hiervon unbenommen wurden die mit der Planung verursachten Mehrverkehre durch Fachplaner im Zuge der Entwurfserarbeitung ermittelt und mit dem Amt für Verkehr abgestimmt. Die Ergebnisse sind in der Entwurfsbegründung dargelegt (s. dort).</p> <p>Die mit der Planung in Verbindungen stehenden Erschließungskosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen, hierzu werden entsprechende vertragliche Regelungen getroffen.</p> <p>Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass ein möglicher Endausbau der Straße Am Rollkamp nicht Folge der vorliegenden Bauleitplanung ist. Im Sinne der Anlieger wird jedoch in Abstimmung mit dem Amt für Verkehr für die Straße Am Rollkamp künftig eine mindestens 4 m geringere Straßenbreite als im aktuellen Bebauungsplan vorgesehen, insofern kann sich die Änderungsplanung für die Anlieger der Straße Am Rollkamp bei einem kompletten Straßenausbau sogar eher positiv auswirken.</p> <p>Ein baldiger Ausbau der Straße Am Rollkamp ist nach Aussage des Fachamts derzeit eher unwahrscheinlich. Eine Priorisierung von Straßenausbauplanungen erfolgt jedoch grundsätzlich durch die Politik. Die hiermit verbundenen Kosten nach einer endgültigen Herstellung betroffener Straßen sind unabhängig von der vorliegenden Änderungsplanung nach §§ 127 ff. BauGB abzurechnen und durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch die Anlieger zu refinanzieren.</p> <p>Ein Erfordernis zum Ausbau/zur Erneuerung der umliegend vorhandenen Kanäle infolge der vorliegenden Planung ist nach Rücksprache mit der Stadtentwässerung derzeit nicht erkennbar.</p> <p>Zusammenfassend wird die grundlegende Kritik an der vorliegenden Planung zurückgewiesen. Das Planverfahren soll unter Berücksichtigung der genannten Punkte fortgeführt werden.</p>
4	<p>Eigentümer eines Grundstücks im Plangebiet, Schreiben vom 03.12.2015 und 22.01.2016</p> <p>Es wird angeregt, auf dem Flurstück 934 eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Gemäß der Stellungnahme ist eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau als Abrundung der östlich der Straße Am Bollholz vorhandenen Bebauung gewünscht. Dagegen würde im Bereich der bislang geplanten Wohnbebauung Geschosswohnungsbau für den sozialen Wohnungsbau eher als</p>	<p>Das betroffene Flurstück erstreckt sich östlich der Straße Am Bollholz, nördlich der Bahnanlagen. Es wird derzeit als Grünland-/Weidefläche genutzt. Planungsrechtlich ist die Fläche derzeit gemäß geltendem Ursprungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, eine Änderung dieser Festsetzung ist im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung auch nicht vorgesehen. Gegen die angeregte Wohnbebauung sprechen zunächst insbesondere naturschutzfachliche Gründe:</p> <p>1) Die unbebauten Flächen östlich der Straße Am Bollholz sind insgesamt Teil des Landschafts-</p>

<p>Fremdkörper wirken. Bei überwiegender Ausweisung des o. g. Flurstücks für Wohnbebauung wird die Restfläche, die keiner Bebauung zugeführt werden kann, als Ausgleichsfläche vorgeschlagen.</p>	<p>schutzgebiets (LSG) „Bielefelder Osning“, für die der Landschaftsplan das Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ festsetzt. Eine Wohngebietsbebauung ist nach Rücksprache mit dem zuständigen Fachamt nicht in Aussicht zu stellen.</p> <p>2) Die Flächen östlich und südlich der Bestandsbebauung „Am Bollholz“ sind Teil eines hochklimaempfindlichen Freiflächen-Klimatops (Wiese/Grünland) mit intensiver Kalt- und Frischluftproduktion. Diese Funktionen sind mit Blick auf Stadt- und Lokalklima auch künftig zu wahren. Eine Wohnbebauung würde dem jedoch entgegenstehen.</p> <p>3) Zudem verläuft der Sussieksbach, der über eine lange Strecke die Grenze zwischen der Stadt Bielefeld und dem Kreis Lippe bildet, verrohrt über das Flurstück 934. In diesem Zusammenhang ist auch die Freihaltung der hier begrenzt verbliebenen unbebauten Flächen entlang der Stadtgrenze und deren Einbeziehung in das o. g. LSG zu sehen.</p> <p>Ziel der vorliegenden Planung ist die Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Wohngebietsstrukturen im Bereich der Straßen Am Rollkamp/Am Bollholz auf einer bereits vollständig von Bebauung umgebenen Ackerfläche. Vorbereitet wird daher eine eher weniger verdichtete, kleinteilige Wohnbebauung mit Hausgärten im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung. Eine Ausweitung der Siedlungsentwicklung in den verbliebenen Freiraum wird hier nicht angestrebt. Der Standort ist somit auch aus städtebaulicher Sicht für die angeregte verdichtete Mehrfamilienhausbebauung ungeeignet.</p> <p>Darüber hinaus hat die Nachbargemeinde Leopoldshöhe bereits im Verfahren darauf hingewiesen, dass mit der vorliegenden Änderungsplanung die bestehenden gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden dürfen. Das Gewerbegebiet Asemissen wurde nach der Abstandsliste gegliedert und ist auf den dem Plangebiet nächstgelegenen Flächen vollständig umgesetzt worden. Die dort geregelten Schutzabstände von 100 m bzw. 200 m, mit denen Gefahren bzw. erhebliche Nachteile/Belästigungen durch bspw. Luftverunreinigungen oder Geräusche für Wohnnutzungen u. Ä. ausgeschlossen werden sollen, berücksichtigen hier die vorhandene Bestandsbebauung Am Bollholz, so dass hier keine Nutzungskonflikte ausgelöst werden. Das betroffene Flurstück liegt jedoch zur östlichen Grenze hin teilweise innerhalb dieser Schutzabstände – bei einer hinzukommenden Wohnbebauung sind somit Konflikte mit den benachbarten Gewerbebetrieben bzw. Nutzungsbeschränkungen nicht ohne Weiteres auszuschließen.</p>
---	---

		<p>Zusammenfassend wird der Stellungnahme insofern nicht gefolgt. Die Flächenausweisung einer i. W. landwirtschaftlichen Fläche wird beibehalten.</p>
5	<p>Anwohner/in Boelkovenstraße nördlich angrenzend an das Plangebiet, Schreiben vom 25.01.2016</p> <p>1. Das Gebiet liegt am äußersten Stadtrand, die geplante Bebauung wäre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein Eingriff in das Landschaftsbild, weil die Zersiedlung der Landschaft/Zerstörung des ursprünglich ländlichen Charakters fortgeführt wird, anstelle der Verdichtung innerstädtischer Gebiete mit guter Infrastruktur; - ein weiterer Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen, die auf lange Sicht den Landwirten die Existenzmöglichkeiten entziehen, wie das fortschreitende Verschwinden bäuerlicher Betriebe in Bielefeld zeigt; - eine bedeutende Veränderung des Mikroklimas und ein Zubauen von Frischluftschneisen, die von den Hängen des Teutoburger Walds führen. <p>Angeregt wird daher, die Flächen allenfalls als Ausgleichs- und Ersatzfläche für andere Baumaßnahmen i. V. m. einer großzügigen Freilegung des Fließgewässers zu nutzen, die mit den umgebenden Sieken korrespondiert.</p>	<p>zu 1.:</p> <p>Der Bereich der geplanten Neubebauung hat keine Außenwirkung in den Landschaftsraum. Das Landschaftsbild ist im Bereich der Neubaufäche insbesondere in Richtung Süden/Blickrichtung Teutoburger Wald durch Gewerbe und eine Hochspannungsleitung vorbelastet. Ziel der vorliegenden Planung ist die Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Wohngebietsstrukturen im Bereich der Straßen Am Rollkamp/Am Bollholz auf einer bereits vollständig von Bebauung umgebenen Ackerfläche. Vorbereitet wird daher eine eher weniger verdichtete, kleinteilige Wohnbebauung mit Hausgärten im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung. Eine Ausweitung der Siedlungsentwicklung in den offenen Landschaftsraum wird hier nicht zugelassen, die bestehenden Freiraumflächen werden im Rahmen des Möglichen im Bebauungsplan weiter gesichert.</p> <p>Angesichts der Bestandsbebauung und Verkehrstrassen liegt der für die Wohnbebauung vorgesehene Teilbereich vollständig isoliert zu weiteren landwirtschaftlichen Flächen. Eine Ausweitung der landwirtschaftlichen Nutzung ist an diesem Standort bereits heute nicht möglich, ebenso kann eine Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe aufgrund der Inanspruchnahme der mit ca. 1,5 ha untergeordnet großen Restfläche ausgeschlossen werden. Angesichts der städtebaulichen Rahmenbedingungen ist die Überplanung dieser landwirtschaftlichen Restflächen in der Abwägung der berührten Belange der Landwirtschaft und der gesamtstädtischen Entwicklung an dieser Stelle gut vertretbar. Im Ergebnis trägt die Änderungsplanung dazu bei, den Druck auf bislang unbebaute, zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich zu mindern. Insofern wird die Planung zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbaulandbedarfs an diesem Standort bei gleichzeitiger Sicherung bestehender Freiflächen im Anschluss an die bestehende Bebauung östlich der Straße Am Bollholz für städtebaulich vertretbar und sinnvoll bewertet.</p> <p>Die bebauten und für eine ergänzende Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet liegen außerhalb stadtklimarelevanter Durchlüftungsbahnen. Dagegen sind die Flächen östlich und südlich der Bestandsbebauung „Am Bollholz“ Teil eines hochklimaempfindlichen Freiflächen-Klimatops (Wiese/Grünland) mit intensiver Kalt- und Frischluftproduktion. Diese Funktionen sind mit Blick auf Stadt- und Lokalklima auch künftig zu wahren. Die hier im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen von i. W.</p>

	<p>2. Die geplante Flächenversiegelung und Wohnbebauung wird die vorhandene Mischwasserkanalisation belasten, die teilweise jetzt schon nicht ausreicht. Gefragt wird daher, ob der Projektentwickler die Kosten für deren Aus- und Umbau nördlich des Gebiets trägt?</p> <p>3. Die Straße Am Bollholz trägt bislang den Charakter einer ländlichen Wohnstraße. Gefragt wird, ob die bisherigen Anlieger die Kosten für die angedachten Veränderungen (Bürgersteige, Straßenleuchten etc.) mittragen sollen.</p>	<p>Flächen für Landwirtschaft und Wald unterstützen die Beibehaltung dieser stadtklimatisch wichtigen Funktionen. Ein Konflikt mit der vorliegend unterstützten Nachverdichtung besteht insofern nicht.</p> <p>Darüber hinaus erfolgt durch die vorgesehene offene Bauweise mit v. a. Einzelhäusern, die Beschränkung der Nutzungsmaße, die Dimensionierung der Baufenster und die Begrenzung der Wohndichte eine moderate Verdichtung, der lokale Luftaustausch ist weiterhin möglich. Zudem können durch den Erhalt bestehender Gehölzstrukturen die Auswirkungen auf das lokale Klima wirksam gemindert werden. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen unterstützen insofern die Fortentwicklung der bestehenden durchgrünten Wohngebietsstrukturen, wesentlich nachteilige Veränderungen von Mikro- und Bioklima werden nicht vorbereitet.</p> <p>zu 2.: Die mit der Planung in Verbindungen stehenden Erschließungsmaßnahmen u. a. bzgl. Kanalisation sind zwischen Vorhabenträger und Stadt abgestimmt worden. Die hiermit in Verbindung stehenden Herstellungskosten für die innere Erschließung der Neubaufäche sind durch den Vorhabenträger zu tragen, hierzu werden entsprechende vertragliche Regelungen zwischen Stadt und Vorhabenträger getroffen. Darüber hinaus sind die bestehenden Mischwasserkanäle ausreichend leistungsfähig. Ein Erfordernis zum Ausbau/zur Erneuerung der umliegend vorhandenen Kanäle infolge der vorliegenden Planung ist nach Rücksprache mit der Stadtentwässerung derzeit nicht erkennbar.</p> <p>zu 3.: Bauliche Veränderungen der Straße Am Bollholz, die infolge der vorliegenden Änderungsplanung erforderlich werden und die hiermit verbundenen Kosten sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Dies wird ebenso vertraglich geregelt. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass ein möglicher Endausbau der Straße Am Bollholz nicht Folge der vorliegenden Bauleitplanung ist. Ein baldiger Ausbau dieser Straße ist nach Aussage des Fachamts derzeit eher unwahrscheinlich. Eine Priorisierung von Straßenausbauplanungen erfolgt jedoch grundsätzlich durch die Politik. Die hiermit verbundenen Kosten nach einer endgültigen Herstellung betroffener Straßen sind unabhängig von der vorliegenden Änderungsplanung nach §§ 127 ff. BauGB abzurechnen und durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch die Anlieger zu finanzieren. Mit Blick auf die künftige Ausweisung von Wohnbauflächen kann sich die vorliegenden Änderungsplanung für die Altanlieger nördlich der Straße Am Bollholz aber eher günstiger auswirken, da die entsprechenden Beiträge künftig auf zusätzliche Anlieger mit verteilt werden könnten.</p>
--	--	--

4. Mitgeteilt wird, dass die öffentliche Infrastruktur im Stadtteil (Kita-Plätze, Grundschule) schon jetzt durch die vielen Neubaugebiete an ihre Grenzen stößt. Ein weiterer Zuzug wird daher abgelehnt, bis eine geeignete Infrastruktur vorhanden ist.

5. Die Erschließung mit dem ÖPNV ist nur rudimentär, insbesondere in den Abendstunden und an Feiertagen.

6. Der SPNV ist fußläufig nur über einen unbeleuchteten Feldweg zu erreichen, der weder im öffentlichen Besitz noch rechtlich als solcher gesichert ist. Daher sollte im Sinne der Mobilitätsentwicklung und des Klimaschutzes von einer weiteren Bebauung an dieser Stelle Abstand genommen werden, solange nicht dort substantielle Verbesserungen eingetreten sind.

7. Die angedachte Bebauung ist zu massiv, daher sollten die einzelnen Parzellen größer, die jeweiligen Baufenster kleiner sein. Eine Mehrfamilienhausbebauung passt nicht in das Umfeld, das von Einfamilienhäusern in 1½-geschossiger Bauweise geprägt ist.

zu 4.:

Die zuständigen Fachämter haben im bisherigen Verfahren aus fachlicher Sicht keine Bedenken gegenüber der moderaten Nachverdichtung vorgetragen.

Hinsichtlich der Grundschulkapazitäten wird mit bisheriger Kenntnis künftig tendenziell wieder eine Entspannung eintreten. Die im Einzugsbereich der Grundschule Ubbedissen hinzukommenden Wohnungen einschließlich der Neubebauung im Plangebiet ist bei dieser Prognose des Amtes für Schule bereits berücksichtigt worden.

Mit Blick auf die Kinderbetreuungskapazitäten ist im Sinne des Monitoring grundsätzlich eine Beobachtung der Entwicklung der Betreuungsplätze geboten. Vorhabenträger und Stadt prüfen parallel zum Planverfahren Möglichkeiten, um Räumlichkeiten für eine ggf. erforderliche Gruppe fach- und sachgerecht unterzubringen. Hierzu wird zum Satzungsbeschluss eine vertragliche Regelung abgeschlossen.

zu 5/6.:

Grundsätzlich sind durch die Anbindung an tagsüber regelmäßig verkehrende Bus- und Zugverkehre die Voraussetzungen gegeben, das künftige Wohngebiet auch mit Mitteln des ÖPNV zu erreichen. In den Abend-/Nachstunden bestehen Fahrtmöglichkeiten im Rahmen der Basisversorgung durch Anruf-Sammeltaxi. Die ergänzende Wohnbebauung sollte insofern als Chance gesehen werden, dass bestehende Angebote durch mindestens eine stabile (möglicherweise auch höhere) Anzahl an Nutzern ggf. besser aufrecht gehalten werden können.

zu 7.:

Ziel der vorliegenden Planung ist die Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Wohngebietsstrukturen im Bereich der Straßen Am Rollkamp/Am Bollholz auf einer bereits vollständig von Bebauung umgebenen Ackerfläche. Vorbereitet wird daher eine eher weniger verdichtete, kleinteilige Wohnbebauung mit Hausgärten im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung. Grundstücksgrenzen können im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Die bauliche Dichte wird über Vorgaben zur offenen Bauweise mit v. a. Einzelhäusern, die Regelung der Nutzungsmaße (z. B. Grundflächenzahl GRZ, Zahl der Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhen), die Dimensionierung der Baufenster sowie die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude geregelt. Die hier gewählten Vorgaben orientieren sich i. W. am baulich genehmigten Bestand bzw. der planungsrechtlich möglichen Bebaubarkeit entsprechend des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderungen. Mit Blick auf die versiegelbare Grundstücksfläche bleibt die vorliegenden Änderungsplanung mit einer GRZ 0,3 hinter den Möglich-

		<p>keiten des Altplans sowie der für WA-Gebiete zulässigen Obergrenze nach BauNVO (GRZ 0,4) zurück. Die so vorbereitete Bebauungs-/Wohndichte ist somit grundsätzlich geeignet, um ein städtebauliches Einfügen der hinzukommenden Bebauung in die gegebenen Bestandstrukturen zu ermöglichen.</p> <p>Gleichwohl wurde das Plankonzept hinsichtlich einer möglichen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern innerhalb des „Vorhabenbereichs“ überprüft. Im Ergebnis sollen abweichend von der Vorentwurfsfassung entlang der Straße Am Bollholz Baurechte für eine Bebauung mit Einzelhäusern mit möglichst einheitlicher Kubatur und Volumen vorbereitet werden. Mit Blick auf die teilweise etwas großzügiger gefassten Bauflächen, wird die Bebauungsdichte darüber hinaus im Sinne der Anlieger einheitlich auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Im Ergebnis ist diese Größenordnung bzw. die Bebauungsdichte für städtische Gebietsentwicklungen als eher gering verdichtet zu bewerten. Aufgrund der Lage, der gewachsenen Nachbarschaft und Gebietsstrukturen sowie der Erschließungssituation wird dieses Konzept im vorliegenden Fall jedoch für vertretbar bewertet, auch wenn aus Sicht des Bodenschutzes und dem in Bielefeld bestehenden Wohnraumbedarf eine höhere Verdichtung im Regelfall wünschenswert ist.</p> <p>Zusammenfassend wird die grundlegende Kritik an der vorliegenden Planung zurückgewiesen. Das Planverfahren soll unter Berücksichtigung der genannten Punkte fortgeführt werden.</p>
6	<p>Anwohner/in Am Bollholz im Plangebiet, Schreiben vom 29.01.2016</p> <p>Es werden folgende Bedenken zur Planung vorgetragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Wertsteigerung der „Altanliegerimmobilien“ wird nicht gesehen. Es wird eher das Gegenteil erwartet, da die voll zweigeschossige Bebauung dort erfolgen soll, wo vorher freie Sicht auf den Teutoburger Wald, jährlicher Wechsel der Aussicht durch Bearbeitung der Ackerfläche, sowie ausreichende Parkräume zur Verfügung standen. - Bezug genommen wird auf das im Kurvenbereich geplante Mehrfamilienhaus (MFH) mit zusätzlicher Flächenversiegelung durch mindestens 6-10 Parkplätze. Das bei der Informationsveranstaltung angesprochene bestehende MFH (Nr. 17) wird als kein klassisches MFH gesehen, sondern es ist aus einem Zweifamilienhaus und später ausgebauter Scheu- 	<p>Das Wohnhaus der Einwender liegt innerhalb des Änderungsbereichs und ist gemäß geltendem Planungsrecht bislang als landwirtschaftliche Fläche überplant. Damit besteht für dieses Gebäude heute lediglich Bestandsschutz ohne Möglichkeiten für wesentliche An-/Umbaumaßnahmen oder den Wiederaufbau des Gebäudes. Mit dieser Planänderung erhalten die Einwender erstmals planungsrechtlich abgesicherte Baurechte im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets. Eine Wertminderung durch die vorliegende Änderungsplanung ist insofern auszuschließen.</p> <p>Der Bereich der geplanten Neubebauung hat keine Außenwirkung in den Landschaftsraum. Das Landschaftsbild ist im Bereich der Neubaufäche insbesondere in Richtung Süden/Blickrichtung Teutoburger Wald durch Gewerbe und eine Hochspannungsleitung vorbelastet. Ziel der vorliegenden Planung ist die Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Wohngebietsstrukturen im Bereich der Straßen Am Rollkamp/Am Bollholz auf einer bereits vollständig von Bebauung umgebenen Ackerfläche. Vorbereitet wird daher eine eher weniger verdichtete, kleinteilige Wohnbebauung mit Hausgärten im Sinne der inner-</p>

<p>ne entstanden. Ein MFH passt nach Ansicht der Einwender nicht in die städtebaulich-gestaltete Optik der Umgebung.</p> <p>Hingewiesen wird auf eine in nächster Nachbarschaft am Niedernkamp entstandene dicht besiedelte MFH-Siedlung auf einer früheren Landwirtschaftsfläche. Hingewiesen wird auf Angebote von Mietwohnungen in Ubbedissen (s. „Blau- es Blatt“). Zudem entstehen auch in Sieker und Stieghorst in naher Zukunft weitere bezahlbare Mietwohnungen.</p> <p>- Aufgrund der Lage des eigenen Grundstücks am tiefsten Punkt des Bebauungsgebiets und schon bestehenden Problemen bei Starkregen wird befürchtet, dass infolge der Freilegung des Nebengewässers des Sussieksbachs der Grundwasserspiegel weiter steigt. Gefragt wird in diesem Zusammenhang nach Schutz bzw. Entschädigung der Altanlieger vor entstehenden Schäden an Gebäuden/Grundstück.</p>	<p>örtlichen Nachverdichtung. Die bauliche Dichte wird über Vorgaben zur offenen Bauweise mit v. a. Einzelhäusern, die Regelung der Nutzungsmaße (z. B. Grundflächenzahl GRZ, Zahl der Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhen), die Dimensionierung der Baufenster sowie die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude geregelt. Die hier gewählten Vorgaben orientieren sich i. W. am baulich genehmigten Bestand bzw. der planungsrechtlich möglichen Bebaubarkeit entsprechend des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderungen. Die so vorbereitete Bebauungs-/Wohndichte ist somit grundsätzlich geeignet, um ein städtebauliches Einfügen der hinzukommenden Bebauung in die gegebenen Bestandstrukturen zu ermöglichen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass gemäß ständiger Rechtsprechung der Obergerichte kein Rechtsanspruch auf Beibehaltung einer unverbaubaren Aussicht in den Freiraum besteht.</p> <p>Das Plankonzept wurde hinsichtlich einer möglichen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern innerhalb des „Vorhabenbereichs“ überprüft. Im Ergebnis sollen abweichend von der Vorentwurfsfassung entlang der Straße Am Bollholz Baurechte für eine Bebauung mit Einzelhäusern mit möglichst einheitlicher Kubatur und Volumen vorbereitet werden. Mit Blick auf die teilweise etwas großzügiger gefassten Baufenster, wird die Bebauungsdichte darüber hinaus im Sinne der Anlieger einheitlich auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Im Ergebnis ist diese Größenordnung bzw. die Bebauungsdichte für städtische Gebietsentwicklungen als eher gering verdichtet zu bewerten. Aufgrund der Lage, der gewachsenen Nachbarschaft und Gebietsstrukturen sowie der Erschließungssituation wird dieses Konzept im vorliegenden Fall jedoch für vertretbar bewertet, auch wenn aus Sicht des Bodenschutzes und dem in Bielefeld bestehenden Wohnraumbedarf eine höhere Verdichtung im Regelfall wünschenswert ist.</p> <p>Eine ausreichende Anzahl privater Stellplätze ist abhängig von der konkreten Objektplanung grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Der aus städtebaulichen Gründen vorgegebene Mindestabstand von 5 m vor Garagen/Carports auf den nicht überbaubaren Flächen im Zufahrtsbereich schafft zudem ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum und entlastet insofern auch den Straßenraum. Die Straßenplanung im Bereich des Neubaugebiets ist hinsichtlich erforderlicher Straßenbreiten und ergänzender öffentlicher Stellplätze mit dem Amt für Verkehr vorabgestimmt und im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt worden. Eine besondere Problematik im Hinblick auf den ruhenden Verkehr wird insofern nicht erwartet.</p>
---	--

		<p>Die im Zusammenhang mit der Gewässeroffenlegung aufgeworfenen Fragen sind von einem Fachplaner geprüft worden (s. Schreiben des Ingenieurbüros Dipl.-Ing. Scheu & Co. GmbH, 14.07.2017). Dieser führt aus, dass die Höhenlage des Grundstücks in der Vergangenheit aufgrund des vorhandenen einzelnen Straßenablaufs gelegentlich zu Problemen bei Starkregen führte (Höhenlage Grundstück ca. 136,00 m NN im Süden und 135,22 m NN im Norden, Höhenlage Gully, Höhenlage 134,92 m NN). Die vorhandene Entwässerungsplanung sieht die Einrichtung von zwei neuen Straßenabläufen vor, so dass sich die Aufnahme von Oberflächenwasser verbessern wird und sich dadurch die Situation bei Starkregen entspannt. Weiterhin ist im Zusammenhang mit der Offenlegung des Bachs anzumerken, dass sich die Sohle des geplanten Ablaufbauwerks DN 500 direkt gegenüber dem Haus der Einwender in einer Höhenlage von ca. 134,05 m NN befindet. Durch diese Maßnahme wird das Oberflächenwasser des Erschließungsgebiets aufgenommen. Insgesamt wird die Hochwassergefahr bei Starkregen erheblich verringert.</p> <p>Die Lage des Grundwassers wird sich durch die Offenlegung des Grabens nicht wesentlich ändern. Die Grundwasserstände sind im Rahmen der Baugrunduntersuchung im nördlichen Bereich in einer Tiefe von ca. 1,10 m unter Geländeoberfläche angetroffen worden. Da sich die Sohle des Ablaufbauwerks im gleichen Tiefenbereich befindet, sind kaum Änderungen in den hydrogeologischen Gegebenheiten zu erwarten. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund des lehmigen Untergrunds eine mögliche Grundwasseränderung nur begrenzt eine Beeinflussung mit sich bringt. Bei einem Grundwasseranstieg von ca. 0,50 m liegt die errechnete Reichweite der Auswirkung bei 0,50 m. Die Entfernung zwischen Auslaufbauwerk und dem betroffenen Wohnhaus beträgt ca. 20 m.</p> <p>Zusammenfassend wird die grundlegende Kritik an der vorliegenden Planung zurückgewiesen. Auch sind negative Auswirkungen im Zusammenhang mit der Gewässeroffenlegung nicht zu erwarten. Das Planverfahren soll somit unter Berücksichtigung der genannten Punkte fortgeführt werden.</p>
7	<p>Anwohner/in Am Bollholz im Plangebiet, Schreiben vom 29.01.2016</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die angrenzenden Grünflächen inklusive kleinem Waldbestand, welche bei der Informationsveranstaltung angesprochen wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass die beiden durch den Fuß- und Radweg getrennten Grünflächen derzeit als Weidefläche</p>	<p>Die Informationen zur heutigen Nutzung der Freilandflächen und Gehölzbestände werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Flächen sind im seit 1970 geltenden Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Dies wird im vorliegenden Änderungsverfahren für die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen beibehalten. Eine Ausweitung der Siedlungsentwicklung in den offenen Landschaftsraum wird hier nicht zuge-</p>

	<p>genutzt werden. Der südliche Teilbereich wird auch zur jährlich Heugewinnung verwendet. Eine zusätzliche Schafbeweidung verhindert die Verbuschung und sorgt für eine konstante Offenflächenstruktur. Diese Freiflächen bieten Mäusebussard, Rotmilan und Graureiher ideale Jagdvoraussetzungen. Die Flächen mit den angrenzenden Baumbeständen werden vermehrt als Brutreviere der eben genannten Vogelarten genutzt und sind somit als absolut schützenswert anzusehen. Die bestehende Kombination aus Wald-, Wiesen-, Wasser- und Freiflächen auf kleinem Raum ist in diesem Umfang zu erhalten. Eine Umstrukturierung dieser Flächen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen somit als kontraproduktiv anzusehen.</p> <p>Hinsichtlich der nördlichen landwirtschaftlichen Fläche wird mitgeteilt, dass diese bis vor einigen Jahren unregelmäßig der Nutztierhaltung des Grundstückeigentümers diene. Seit 4 Jahren wird eine Schafherde zur extensiven Landschaftspflege eingesetzt und hat sich zum Sympathieträger entwickelt. Sie ist besonders bei den zahlreichen Spaziergängern und Familien sehr beliebt geworden; Kindergartengruppen aus Bielefeld und Umgebung können sich zudem über die Schaf- und Ziegenhaltung informieren und direkten Kontakt zu den Tieren erfahren. Gerade für Kinder aus dem städtischen Bereich ist dieses eine neue und wertvolle Erfahrung. Der Erhalt der Schaf- und Ziegenherde sowie der bereits bestehenden Offengrasflächen ist somit als absolut erhaltens- und förderungswürdig einzustufen.</p>	<p>lassen, die bestehenden Freiraumflächen werden im Rahmen des Möglichen im Bebauungsplan weiter gesichert.</p> <p>Umstrukturierungsmaßnahmen der östlich der Straße liegenden landwirtschaftlichen Flächen obliegen dem Flächeneigentümer und sind sowohl heute als auch künftig im Rahmen der Nutzungsmöglichkeiten einer Fläche für die Landwirtschaft möglich und zulässig. Sie werden jedoch nicht durch die vorliegende Änderungsplanung bedingt.</p> <p>Auf Ebene des Bebauungsplan besteht insofern kein weitergehender Handlungsbedarf.</p>
8	<p>Anwohner/in Am Bollholz nördlich angrenzend an das Plangebiet, Schreiben vom 08.02.2016</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das zu bebauende Feld an seiner Nordspitze dem eigenen Haus/Grundstück gegenüber liegt und eine Geländeneigung in nördlich Richtung besteht. Bei starken Regenfällen läuft das Regenwasser vom Feld auf die Straße und über das Grundstück ab, bei Starkregen ergießt sich dann ein kleiner Bach über das Grundstück.</p> <p>Befürchtet wird, dass diese Entwässerung im Zusammentreffen mit der üblichen Verschmutzung eines Baugebiets zu einer erheblichen Beeinträchtigung des eigenen Grundstücks führen wird, insbesondere während einer mind. 1-2 Jahre dauernden</p>	<p>Die in der Stellungnahme angeführten Fragen zur Entwässerung sind von einem Fachplaner geprüft worden (s. Schreiben des Ingenieurbüros Dipl.-Ing. Scheu & Co. GmbH, 14.07.2017). Dieser führt aus, dass diese Situation bei der Planung des Straßenaufbaus zu berücksichtigen ist. Hier sind entsprechende Straßenabläufe vorgesehen, um die erforderliche Straßenentwässerung zu gewährleisten. Der vorhandene Graben übernimmt weiterhin Entwässerungsaufgaben. Ein Überlaufen des Oberflächenwassers auf das betroffene Grundstück wird somit verhindert. Den betroffenen Anwohnern entstehen somit keine negativen Auswirkungen.</p> <p>Während der Bauphase sind provisorisch Geländeerhöhungen (z. B. mit Kaltasphalt oder Erdwälle bzw. Erddämme) anzulegen, um Überläufe im Regenfall auszuschließen.</p>

	<p>Bauphase. Daher wird darum gebeten, diesen Umstand bei der Planung der Arbeiten zu berücksichtigen. Außerdem wird um Mitteilung gebeten, in welcher Art und Weise der Schutz gewährleistet werden kann und soll.</p> <p>Weiterhin wird um Mitteilung darüber gebeten, wie die im Anschluss an die Fertigstellung des Baugebiets zu erfolgende Wiederherstellung/Veränderung der Straße geplant ist, da dadurch ggf. die Zufahrt zum Grundstück beeinträchtigt wird.</p>	<p>Zusammenfassend wird die Stellungnahme insofern berücksichtigt. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung besteht aufgrund der Stellungnahme nicht.</p>
--	--	---

A.1.2 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung
9	<p>Polizeipräsidium Bielefeld, Schreiben vom 08.01.2016</p> <p>Aus kriminalpräventiver und aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Hingewiesen wird auf vermehrte Einbrüche und Einbruchsdiebstähle in Wohnhäuser in Bielefeld. Die Berücksichtigung von Maßnahmen zum Einbruchschutz bei der Gebäudeplanung wird daher empfohlen und darum gebeten, die Bauträger auf die entsprechenden Beratungsmöglichkeiten der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle hinzuweisen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Umsetzung zu beachten. Vorsorglich wird zur umfassenden Information der künftigen Bauinteressenten ein Hinweis auf die mitgeteilte Beratungsmöglichkeit in die Planunterlagen aufgenommen. Auf Ebene der Bebauungsplanung besteht kein weiterer inhaltlicher Abwägungsbedarf.</p>
10	<p>Bezirksregierung Detmold, Schreiben vom 06.01.2016</p> <p>Dezernat 54 (Wasserwirtschaft): Vorbehaltlich der Konkretisierung im weiteren Verfahren werden zum vorliegenden Planungsstand Bedenken hinsichtlich der beschriebenen Entwässerung in Punkt 5.4 der Begründung zum Bebauungsplan vorgetragen. In der Begründung wird unter Bezugnahme auf § 51a LWG eine Entwässerung im Trennsystem hinsichtlich des wirtschaftlichen Aufwands als unverhältnismäßig dargelegt. Unter Punkt 5.5.5 werden zudem u. a. die Belange des Gewässerschutzes aufgeführt, wobei die Verlegung und teilweise Offenlegung des verrohrten Nebengewässers</p>	<p>zu Dezernat 54: Städtischer Umweltbetrieb und untere Wasserbehörde haben die Möglichkeiten der Entwässerung im Trennsystem geprüft und im Verfahren mitgeteilt, dass eine Ableitung im Trennsystem für die an das offenzulegende Gewässer angrenzenden Grundstücke möglich ist. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p> <p>Der Stellungnahme wird insofern gefolgt.</p>

	<p>29.06 zum Sussieksbach geplant ist. Es wird darauf hingewiesen, dass zumindest für die Anliegergrundstücke an diesem Gewässer eine Direkteinleitung des Niederschlagwassers im Sinne von § 55 WHG i. V. m. § 51a LWG technisch und wirtschaftlich verhältnismäßig ist, so dass diese Grundstücke vom Anschluss- und Benutzungszwang bezüglich des Niederschlagswasser gemäß § 12 Entwässerungssatzung vom 26.06.2007 i. d. F. vom 06.07.2011 der Stadt Bielefeld befreit werden könnten. Auf eine erforderliche Kanalnetzanzeige gemäß § 58 (1) LWG wird hingewiesen.</p> <p>Dezernat 33 (Ländliche Entwicklung/ Bodenordnung): Soweit noch Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebiets bestehen sollte, wird angeregt, auf die Inanspruchnahme von Ackerflächen zu verzichten und stattdessen hierbei auf die Aufwertung ökologisch schützenswerter Bereiche wie Gewässerserauen zurückzugreifen.</p>	<p>zu Dezernat 33: Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird über eine städtische Sammelkompensationsmaßnahme gedeckt, auf der naturnahes Extensivgrünland hergestellt und auf Dauer erhalten wird. Die Flächen umfassen einen Teilbereich zusammenhängender Hofflächen, auf denen in Zusammenarbeit zwischen Stadt und Pächtern das Ziel verfolgt wird, extensive Landwirtschaft und Landschaftspflege zu vereinbaren.</p> <p>Die Stadt geht insofern davon aus, dass der Anregung entsprochen wird.</p>
11	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 15.15.2015</p> <p>Auf im Planbereich befindliche Telekommunikationslinien der Telekom gemäß dem der Stellungnahme beigefügten Plan wird hingewiesen. Bestand und Betrieb dieser Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. 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 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.</p> <p>Es sollen zudem geeignete und ausreichende Trassen in allen Verkehrswegen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden. Es wird daher angeregt, eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Die mitgeteilten Leitungen liegen überwiegend in den umliegenden öffentlichen Straßen, zudem sind Hausanschlüsse betroffen. Festsetzungen im Bebauungsplan zur Sicherung dieses Leitungsbestands sind somit nicht erforderlich.</p> <p>Zudem wird eine Leitung im Norden im Bereich der Wegeverbindung auch außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen in Richtung Asemissen geführt. Aufgrund der langjährig vorhandenen Situation geht die Stadt davon aus, dass eine ausreichende Sicherung des Leitungsbestands grundsätzlich bereits gegeben ist. Vorsorglich wird diese im Bebauungsplan durch ein entsprechendes Leitungs-/Unterhaltungsrecht (GFL 2) berücksichtigt. Es wird aber darauf hingewiesen, dass der Eintrag eines GFL in einem Bebauungsplan dieses GFL-Recht selbst nicht begründet. Hierfür ist die weitere Absicherung durch grundbuchliche Eintragung erforderlich.</p> <p>Neue Telekommunikationsleitungen können im Rahmen der Umsetzung in den festgesetzten Straßen- und Wegeflächen verlegt werden. Gesonderte Festsetzungen für neue Telekommunikationstrassen sind daher nicht notwendig.</p> <p>Zur umfassenden Information und der allgemeinen Planungssicherheit werden die Hinweise hinsichtlich</p>

	<p>Die Versorgung neuer Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur erfordert die Verlegung neuer Tk-Linien in- und außerhalb des Plangebiets. Es wird gebeten, dem Unternehmen zur Koordinierung Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebiets mitzuteilen. Es wird angemerkt, dass für einen rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und die Koordinierung mit anderen Leistungsträgern Maßnahmenbeginn und -ablauf mindestens 4 Monate vor Baubeginn bei der Telekom schriftlich anzuzeigen sind.</p>	<p>des Umgangs mit den vorhandenen Tk-Linien in die Begründung aufgenommen. Darüber hinaus wird die Stellungnahme zur Beachtung im Rahmen der weiteren Planung und Realisierung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Zusammenfassend wird der Leitungsbestand des Unternehmens angemessen berücksichtigt, der Stellungnahme wird insofern gefolgt. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung besteht aufgrund der Stellungnahme nicht.</p>
12	<p>Stadtwerke Bielefeld, Schreiben vom 29.12.2015</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich eine Erdgashochdruckleitung sowie eine Netzstation im Plangebiet befinden und um entsprechende Aufnahme in den Bauungsplan gebeten.</p> <p>Bezüglich einer Bepflanzung mit Gehölzen wird gebeten, das DVGW-Regelwerk (GW 125) zu berücksichtigen und die Begründung hierum zu ergänzen.</p>	<p>Die Erdgashochdruckleitung einschließlich eines Schutzstreifens und die Netzstation werden zum Entwurf gemäß beigefügtem Lageplan mit einem Leitungs-, Unterhaltungs- und Betretungsrecht gesichert bzw. als Fläche für Versorgungslagen/Gas in die Planunterlagen übernommen, die Begründung wird um die mitgeteilten Hinweise ergänzt.</p> <p>Der Stellungnahme wird somit gefolgt.</p>
13	<p>moBiel GmbH, Schreiben vom 14.12.2015</p> <p>Das Vorhaben wird nicht begrüßt, da nach Auffassung von moBiel keine nachhaltige an den Haupt-Erschließungsachsen des ÖPNV orientierte Siedlungsentwicklung gesehen wird.</p> <p>Kritisch gesehen wird die Lage am Stadtrand, da hierdurch lange Wege/hohe Kosten für den Verkehr erwartet werden. Es wird angeführt, dass im betroffenen Gebiet kaum standortnahe Arbeitsplätze, keinerlei Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, keine Betreuungsplätze für Kinder und keine Schulen vorhanden wären. Gewünscht wird eine engere Abstimmung zwischen Bauleitplanung und Verkehrsplanung in Bielefeld.</p> <p>Hingewiesen wird auf die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV über die Buslinie 138 sowie die Schulbuslinien 103 und 108 an der ca. 300 m entfernten Haltestelle Bollholz mit detaillierten Angaben zu Taktung, Verknüpfung mit Stadtbahn</p>	<p>Übergeordnetes Planungsziel ist im Sinne der städtebaulichen Nachverdichtung die Mobilisierung einer verbliebenen Flächenreserve im Siedlungszusammenhang für eine Wohnnutzung. Die vergleichsweise günstige Lage im Straßennetz, das landschaftlich attraktive Umfeld und die Nähe zum Naherholungsraum sprechen für eine Weiterentwicklung des bestehenden Wohnsiedlungsbereichs. Die im Rahmen der vorliegenden Planung für eine Neubebauung vorgesehene landwirtschaftliche Restfläche ist in ihrer Lage aufgrund umgebender Bebauung und begrenzender Verkehrswege isoliert von weiteren landwirtschaftlichen Nutzungen, eine Entwicklung in den freien Landschaftsraum kann vermieden werden. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche im städtischen Gesamtkontext bereits seit vielen Jahren als Teil einer größeren zusammenhängenden Wohnbaufläche im Bereich Bollstraße/Am Bollholz am östlichen Stadtrand von Bielefeld dar.</p> <p>Entgegen der Aussage in der Stellungnahme sind im Umfeld zahlreiche standortnahe Arbeitsplätze vorhanden. Zu nennen sind hier zunächst beispielsweise die zahlreichen Firmen im direkt benachbarten Gewerbegebiet Asemissen sowie die südlich beidseits der B 66 ansässigen Gewerbebetriebe. Auch die Ortslage Asemissen selbst liegt ebenso wie die Zentren von Ubbedissen und Hillegossen sowie weitere</p>

	<p>etc. Zudem wird auf die am ca. 1 km entfernten Haltepunkt Ubbedissen stündlich verkehrenden Zugpaare zwischen Bielefeld und Lemgo verwiesen. Eine Erschließung durch das Angebot des ÖPNV ist somit grundsätzlich sichergestellt. Eine konkurrenzfähige Erschließungs- und Bedienqualität kann aus wirtschaftlichen Gründen nicht erreicht werden.</p>	<p>größere Gewerbeunternehmen im Bereich der A 2-Auffahrt Bielefeld-Ost im Umkreis von maximal 3 km. Eine wesentliche Entfernung zu potenziellen Arbeitsplätzen ist insofern nicht erkennbar.</p> <p>Da sich der Ortskern von Ubbedissen mit den wesentlichen Versorgungsangeboten, Grundschule, Kinderbetreuung etc. südlich der B 66 in rund 1,5 km Entfernung erstreckt, treffen darüber hinaus die in der Stellungnahme angeführten Aussagen hinsichtlich der Entfernung zu Versorgungs-, Dienstleistungsangeboten, Schul- und Betreuungseinrichtungen etc. grundsätzlich auf den überwiegenden Wohnsiedlungsbereich von Ubbedissen nördlich der B 66 zu. Die mit der Änderungsplanung vorbereitete Nachverdichtung mit einer vergleichsweise geringen Anzahl neuer Wohnnutzungen sind hier nicht ausschlaggebend.</p> <p>Im Ergebnis ist die Entwicklung eines kleinen Wohnquartiers mit maßvoller Verdichtung als Fortführung der bereits bestehenden Wohnbebauung an diesem Standort folgerichtig und städtebaulich sinnvoll, um den in Bielefeld weiterhin bestehenden Wohnraumbedarf zu decken. Hierdurch kann auch ein Beitrag zur Auslastung vorhandener Infrastrukturen im Stadtteil geleistet werden.</p> <p>Die in der Stellungnahme vorgetragene Hinweise zu bestehenden ÖPNV-Erschließung belegen darüber hinaus, dass die Voraussetzungen für eine regelmäßige Erreichbarkeit des Plangebiets auch mit Mitteln des ÖPNV grundsätzlich gegeben sind. Eine Bedienqualität analog innerstädtischer, zentraler Wohnlagen wird in dieser Lage am Stadtrand auch nicht vorausgesetzt. Gleichwohl sollte die ergänzende Wohnbebauung als Chance gesehen werden, dass bestehende Angebote durch mindestens eine stabile (möglichweise auch höhere) Anzahl an Nutzern ggf. besser aufrecht gehalten werden können.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragene Kritik ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht nachvollziehbar und wird zurückgewiesen.</p>
14	<p>BUND Kreisgruppe Bielefeld, Schreiben vom 13.01.2016</p> <p>Es wird vorgetragen, dass der Bebauungsplan nach Auffassung des BUND die Zielvorgabe, Neuversiegelungen im Außenbereich zu begrenzen nicht erfüllt. Die Einzelhausbebauung widerspricht einer nachhaltigen Städteplanung und den Zielen des Bodenschutzes. Auf die Nichtberücksichtigung von Sozialwohnungen wird hier ergänzenden hingewiesen.</p>	<p>Übergeordnetes Planungsziel ist im Sinne der städtebaulichen Nachverdichtung die Mobilisierung einer verbliebenen Flächenreserve im Siedlungszusammenhang für eine Wohnnutzung. Die vergleichsweise günstige Lage im Straßennetz, das landschaftlich attraktive Umfeld und die Nähe zum Naherholungsraum sprechen für eine Weiterentwicklung des bestehenden Wohnsiedlungsbereichs. Die im Rahmen der vorliegenden Planung für eine Neubebauung vorgesehene landwirtschaftliche Restfläche ist in ihrer Lage aufgrund umgebender Bebauung und begrenzender Verkehrswege isoliert von weiteren landwirtschaftlichen Nutzungen, eine Entwicklung in den freien</p>

<p>Die Offenlegung des Gewässers wird grundsätzlich begrüßt. Es wird darauf hingewiesen, dass ein hinreichend breiter Schutzstreifen mit Wall und Erlensäumen erforderlich ist, um sicherzustellen, dass von den benachbarten Gärten keine Gartenabfälle ins Gewässer gelangen.</p> <p>Die bisherige Funktion der Fläche als Frischluftschneise muss gewahrt werden.</p>	<p>Landschaftsraum kann vermieden werden. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche im städtischen Gesamtkontext bereits seit vielen Jahren als Teil einer größeren zusammenhängenden Wohnbaufläche im Bereich Bollstraße/Am Bollholz am östlichen Stadtrand von Bielefeld dar.</p> <p>Grundsätzlich ist mit Blick auf das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie mit Blick auf den bestehenden Wohnraumbedarf in Bielefeld eine stärkere Verdichtung wünschenswert. Im Rahmen der Gesamtabwägung sind darüber hinaus aber grundsätzlich alle öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander entsprechend abzuwägen. Gegen eine stärkere Verdichtung sprechen im vorliegenden Fall zunächst Belange des Klimaschutzes sowie die Kapazitäten bestehender technischer und sozialer Infrastrukturen. Ebenso wird seitens der Anwohner eine Bebauung mit z. B. Mehrfamilienhäusern mehrheitlich mit Blick auf die Stadtrandlage und die vorhandenen baulichen Strukturen abgelehnt.</p> <p>Die bauliche Dichte wird über Vorgaben zur offenen Bauweise mit v. a. Einzelhäusern, die Regelung der Nutzungsmaße, die Dimensionierung der Baufenster sowie die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude geregelt. Die hier gewählten Vorgaben orientieren sich i. W. am baulich genehmigten Bestand bzw. der planungsrechtlich möglichen Bebaubarkeit entsprechend des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderungen. Die so vorbereitete eher moderate Bebauungs-/Wohndichte ist somit grundsätzlich geeignet, um ein städtebauliches Einfügen der hinzukommenden Bebauung in die gegebenen Bestandstrukturen zu ermöglichen. Aufgrund der Lage, der gewachsenen Nachbarschaft und Gebietsstrukturen sowie der Erschließungssituation wird dieses Konzept im vorliegenden Fall als ein städtebaulich vertretbarer Kompromiss zwischen den unterschiedlichen Belangen gesehen.</p> <p>Auch die Umsetzung von sozial gefördertem Wohnungsbau wird durch die so getroffenen Festsetzungen nicht wesentlich eingeschränkt, da eine entsprechende Förderung auch für Ein-/Zweifamilienhäuser nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist. Die Umsetzung der 25 % Quote soll zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.</p> <p>Eine Ausweitung der Siedlungsentwicklung in den offenen Landschaftsraum wird hier nicht zugelassen, die bestehenden Freiraumflächen werden im Rahmen des Möglichen im Bebauungsplan weiter gesichert.</p> <p>Die bebauten und für eine ergänzende Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet liegen außerhalb stadtklimarelevanter Durchlüftungsbahnen. Dagegen sind die Flächen östlich und südlich der Be-</p>
--	---

		<p>standsbebauung „Am Bollholz“ Teil eines hochklimaempfindlichen Freiflächen-Klimatops (Wiese/Grünland) mit intensiver Kalt- und Frischluftproduktion. Diese Funktionen sind mit Blick auf Stadt- und Lokalklima auch künftig zu wahren. Die hier im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen von i. W. Flächen für Landwirtschaft und Wald unterstützen insofern die Beibehaltung dieser stadtklimatisch wichtigen Funktionen.</p> <p>Anlage und Gestaltung des offenzulegenden Nebengewässers sind zwischen den Fachplanern und den zuständigen städtischen Fachämtern abgestimmt worden. Ziel ist ein möglichst naturnaher Gewässerlauf. Gewässerböschungen und Schutzstreifen werden nach Abschluss der Baumaßnahmen mit einer artenreichen Wiesenmischung eingesät und sind im Weiteren extensiv zu pflegen, Gehölzpflanzungen sind nicht vorgesehen.</p> <p>Im Ergebnis wird der Entwicklungskorridor für das künftig offene Gewässer mit einer Breite von 10 m vorgesehen. Von der Böschungsoberkante des Gewässers gemessen wird beidseitig ein Schutz-/Bewirtschaftungsstreifen von 3 m Breite vorgesehen. Darüber hinaus sind keine weiteren Freiräume mehr nötig, d. h. es gibt ab da keine Einschränkungen für die Bebaubarkeit.</p> <p>Die Voraussetzungen für eine naturnahe Entwicklung werden durch die Berücksichtigung der technischen und naturschutzfachlichen Anforderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplans – soweit auf dieser Planungsebene möglich – berücksichtigt. Weitergehende Anforderungen sind im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens zu klären.</p> <p>Zusammenfassend kann der Stellungnahme nur teilweise entsprochen werden. Die grundlegende Kritik hinsichtlich der Inanspruchnahme des Bodens wird hier zurückgewiesen. Das Planverfahren soll unter Berücksichtigung der genannten Punkte fortgeführt werden.</p>
15	<p>Gemeinde Leopoldshöhe, Schreiben vom 14.01.2016</p> <p>Es wird, insbesondere mit Blick auf die Belange der Wirtschaft, darauf hingewiesen, dass ca. 250 m entfernt vom geplanten Allgemeinen Wohngebiet das Gewerbegebiet Asemissen entsprechend der Festlegungen im Regionalplan und den Darstellungen des FNP der Gemeinde Leopoldshöhe entwickelt wurde. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01/06 setzt ein Gewerbegebiet mit Abstandsklassen fest (s. zur Stellungnahme beigelegte Planunterlagen). Es wird vorausgesetzt, dass die gegenwärtigen gewerbli-</p>	<p>Das Gewerbegebiet Asemissen ist im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt worden. Zur Stadtgrenze Bielefeld vorgelagert sieht der Bebauungsplan Nr. 01/06 zunächst auf einer Breite von mindestens 90 m Regenrückhalteflächen und naturschutzfachliche Maßnahmen vor, daran schließen im betroffenen Teilbereich Flächen für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung an. Zulässig sind hier Betriebe, Betriebsteile oder Anlagen, die in der Abstandsliste (Stand 1990) der Abstandsklasse VII aufgeführt sind sowie gleich zu beurteilende Anlagen, nicht aber Großwäschereien/große chemische Reinigungsanlagen, Anlagen zum mechanischen Be-/Verarbeiten von Asbestzeugnissen sowie Kompostierungsanlagen. Der Schutzabstand beträgt für diese Abstandsklasse 100 m. Die den gewerblich nutzbaren</p>

	<p>chen Nutzungsmöglichkeiten des Gewerbegebiets keine Einschränkungen erfahren. Um entsprechende Darstellung der Berücksichtigung der Belange der Gemeinde Leopoldshöhe wird gebeten.</p>	<p>Flächen am nächsten liegenden Wohngebäude im Bestand weisen eine Entfernung von mindestens 180 m zur gewerblichen Nutzung auf. Eine Ausweitung der Wohnbebauung in Richtung des Gewerbegebiets wird mit der vorliegenden Änderungsplanung nicht vorbereitet. Die gewerblichen Immissionen aus diesem Gewerbegebiet sind darüber hinaus auch als Vorbelastung in die schallgutachterliche Betrachtung eingeflossen. Der Gutachter hat unter Zugrundelegung der heute bereits maximal möglichen Belastung der umliegenden Wohnbebauung durch das Gewerbegebiet Asemmissionen ermittelt, dass an den im Plangebiet nächstgelegenen Immissionsorten (Wohngebäude im Bestand, s. o.) die Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete tags unterschritten und nachts eingehalten werden.</p> <p>Insofern kann eine Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzung im Gewerbegebiet Asemmissionen infolge der vorliegenden Änderungsplanung insgesamt ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Stellungnahme wird insofern gefolgt, die Belange der Gemeinde Leopoldshöhe werden entsprechend berücksichtigt.</p>
--	--	--

A.1.3 Stellungnahmen der Verwaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Fachämter (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung
16	<p>Umweltamt der Stadt Bielefeld, Schreiben vom 09.02.2016</p> <p>1. Untere Landschaftsbehörde</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, Landschaft, biologische Vielfalt und zum Artenschutz ausreichend ist.</p> <p>Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist nicht bekannt. Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind insbesondere die Alt- und Obstbäume im Plangebiet auf ihre Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu bewerten.</p> <p>In Absprache mit der Fachbehörde sind geeignete Flächen inner- oder außerhalb des Plangebiets aber innerhalb der Stadt Bielefeld für Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen. Die Ausgleichsflächen/-maßnahmen sind den Eingriffsflächen getrennt nach öffentlicher Erschließung</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Artenschutzprüfung entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Die zum Ausgleich des mit der Planung ermöglichten Eingriffs vorgesehen Flächen und Maßnahmen sind mit dem Fachamt abgestimmt worden (naturnaher Gewässerausbau im Plangebiet, naturnahes Extensivgrünland auf einer städtischen Sammelkompensationsfläche). Eine entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzung der Maßnahmenfläche inner-</p>

und Bauflächen zuzuordnen. Angeregt wird hier die Offenlegung der verrohrten Gewässer NG 29.06 und Sussieksbach. Zudem wird darauf hingewiesen, dass seitens des Investors die notwendigen Flächen dauerhaft bereitzustellen, die Maßnahmen zu finanzieren und umzusetzen sind. Ein entsprechender Folgemaßnahmenvertrag ist zu schließen.

Der geplante Grünzug mit neuem Grabenverlauf ist als Fläche für die Wasserwirtschaft und als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen.

Die Gehölzflächen im Nordosten des Plangebiets sollen in Abstimmung mit dem Forstamt und der Landwirtschaftskammer als Wald, die weiteren Freiflächen als Flächen für die Landwirtschaft aufgenommen werden.

Der Fuß-/Radweg von der Straße Am Bollholz in das Gewerbegebiet Asemisen ist als solcher festzusetzen.

halb des Plangebiets sowie die angeregte Zuordnung sind im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt worden. Die erforderlichen vertraglichen Regelungen werden vor Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Ziel ist es, die Fläche des offenzulegenden Gewässers inklusive eines Uferschutzstreifen zu erfassen und die Grundlage für spätere Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu schaffen. Hierfür ist die Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft nicht geeignet. In Abstimmung mit dem Fachamt soll daher das Gewässer mit seiner Böschung als Wasserfläche überlagert durch eine 10 m breite Maßnahmenfläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. Entwicklungsziel und hierfür erforderliche Maßnahmen werden textlich geregelt.

Seitens des Forstamts ist eine Beurteilung der Gehölzflächen erfolgt. Im Ergebnis ist die Gehölzfläche südlich des Wirtschaftswegs im Bereich des Flurstücks 407 als Wald festzusetzen. Die Gehölze nördlich dieses Wegs (Flurstücke 1234, 1233) sind aufgrund ihrer Ausprägung nicht als Wald im Sinne des Gesetzes einzustufen, insofern soll dort die Festsetzung einer Grünfläche einschließlich der Festsetzung zum Erhalt bestehender Gehölze erfolgen. Da die Flächen bereits seit vielen Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, sich über die Jahre/Jahrzehnte hier mittlerweile umfangreiche Gehölzstrukturen gebildet haben und der Stadt auch keine Absichten bekannt sind, dass hier eine landwirtschaftliche Nutzung seitens der Eigentümer angestrebt wird, werden die getroffenen naturschutzfachlichen Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden Strukturen als vertretbar eingestuft. Die verbleibenden Flächen werden wie angeregt (weiterhin) als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Die bestehende Wegeverbindung betrifft ausschließlich private Flächen, eine Übernahme und entsprechende Herrichtung als öffentlicher Fuß-/Radweg und die hiermit verbundene Kostenübernahme durch die Stadt Bielefeld ist jedoch nicht gewünscht. Insofern wird in Abstimmung mit dem Fachamt die betroffene Wegeverbindung entsprechend ihrer heutigen Lage und Ausdehnung mit einem Geh- und Fahrrecht für Fußgänger/Radfahrer (GFL1) berücksichtigt. Da die Wegeverbindung in der Örtlichkeit seit vielen Jahren vorhanden, entsprechend markiert und durch den Eigentümer geduldet ist, geht die Stadt davon aus, dass dieser von dem bestandsorientiert aufgenommenen GFL nur bedingt betroffen und die Festsetzung somit vertretbar ist.

<p>2. Grünplanung</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Schutzgut Mensch, Teilschutzgut Erholung ausreichend ist.</p> <p>Für die Entwurfserstellung werden folgende Sachverhalte angeregt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen entlang des offenzulegenden Nebengewässers sind nicht als öffentliche Grünfläche festzusetzen, da sie keine entsprechende Eignung aufweisen (zu schmal, keine Fortsetzungsmöglichkeit etc.). - Ergänzend zur bereits berücksichtigten Eiche sind zwei Walnussbäume gemäß beigefügtem Lageplan zum Erhalt festzusetzen. - Die Wegeverbindungen südlich des Grundstücks Am Bollholz 31 und nördlich des Grundstücks Am Bollholz 21 in den angrenzenden östlichen Freiraum weisen eine hohe Bedeutung für die Naherholung auf und sollen als Fuß-/Radwege aufgenommen werden. <p>Es wird darauf hingewiesen, dass zur Ermittlung der Höhe der Abstandszahlung für den Ausgleich des Spielflächenbedarfs die Konkretisierung der Aussagen zu Geschossflächenzahl und zu erwartender Wohneinheiten erforderlich ist. Ergänzend ist die Höhe der Abstandszahlung zu ermitteln und in einem städtebaulichen Vertrag vertraglich zu sichern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Die Flächen entlang des offenzulegenden Gewässers werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als Maßnahmenfläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Ziel ist die Entwicklung eines möglichst naturnahen Gewässerverlaufs mit Uferschutzstreifen.</p> <p>Eine Einmessung der Walnussbäume ist erfolgt. Sie werden zusammen mit der bereits im Vorentwurf berücksichtigten Eiche gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt.</p> <p>Die bestehenden Wegeverbindungen betreffen überwiegend private Flächen, eine Übernahme und entsprechende Herrichtung als öffentliche Fuß-/Radwege und die hiermit verbundene Kostenübernahme durch die Stadt Bielefeld ist jedoch nicht gewünscht. Insofern werden in Abstimmung mit dem Fachamt die betroffenen Wegeverbindungen entsprechend ihrer heutigen Lage und Ausdehnung jeweils mit einem Geh- und Fahrrecht für Fußgänger/Radfahrer (GFL1) berücksichtigt. Da die Wegeverbindungen in der Örtlichkeit seit vielen Jahren vorhanden, entsprechend markiert und durch die jeweiligen Eigentümer geduldet sind, geht die Stadt davon aus, dass diese von dem bestandsorientiert aufgenommenen GFL nur bedingt betroffen und die Festsetzung somit vertretbar ist.</p> <p>Die Hinweise zur Spielflächenbedarfsermittlung werden zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Nutzungsmaße etc. sind im Entwurfsplan enthalten. Weitergehender Handlungsbedarf im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung leitet sich hieraus nicht ab.</p>
<p>3./4. Untere Wasserbehörde, untere Abfallbehörde und unteren Bodenschutzbehörde</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Schutzgut Wasser, Teilschutzgut Grundwasser ausreichend ist. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht entsprechend berücksichtigt.</p>

Weiterhin ist die Begründung für die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden nachvollziehbar. Die Inanspruchnahme ist im Rahmen der Eingriffsberechnung mit einem Aufschlag von 10 % zu berücksichtigen.

Zudem sind die Aussagen zu den Oberflächengewässern ausreichend. Durch die geplante Gewässeroffenlegung sind positive Auswirkungen zu erwarten.

Es werden Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie zur bestehenden Verrohrung des Nebengewässers 29.06 gegeben.

Angeregt wird, dass die am neuen Gewässerverlauf liegenden Gebäude ihr Niederschlagswasser künftig direkt einleiten sollen. Dazu ist vom jeweiligen Eigentümer eine Anzeige beim Umweltamt zu stellen. Die geplante Offenlegung des verrohrten Gewässerabschnitts im Plangebiet wird befürwortet und auf ergänzende Bedingungen und Genehmigungsverfahren hingewiesen (Aufgabe alte Verrohrung, Beantragung eines Plangenehmigungsverfahrens nach Wasserhaushaltgesetz durch den Vorhabenträger, Vorhandensein der entsprechenden Verträge und Genehmigungen vor Satzungsbeschluss).

Im Bebauungsplan sollen die Gewässer Sussieksbach und Nebengewässer 29.06 mit einem beidseitig 5 m breiten Streifen als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt werden.

Weiterhin wird vorgeschlagen, zwei verrohrte Abschnitte des Sussieksbachs gemäß beigefügtem Lageplan im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen offenzulegen. Die Gewässerflächen sind im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Inanspruchnahme der besonderen schutzwürdigen Böden wird im Rahmen der Eingriffsermittlung wie angeregt berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht entsprechend berücksichtigt.

Anlage und Gestaltung des offenzulegenden Nebengewässers sind zwischen den Fachplanern und den zuständigen städtischen Fachämtern abgestimmt worden. Ziel ist ein möglichst naturnaher Gewässerverlauf. Im Ergebnis wird der Entwicklungskorridor für das künftig offene Gewässer mit einer Breite von 10 m vorgesehen. Von der Böschungsoberkante des Gewässers gemessen wird beidseitig ein Schutz-/ Bewirtschaftungsstreifen von 3 m Breite vorgesehen. Darüber hinaus sind keine weiteren Freiräume mehr nötig, d. h. es gibt ab da keine Einschränkungen für die Bebaubarkeit.

Die Anregung hinsichtlich der Umsetzbarkeit der teilweisen Direkteinleitung von Niederschlagswasser in das offenzulegende Gewässer werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

Da im Bereich des Sussieksbachs keine Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden sollen, wird in Abstimmung mit dem Fachamt nur das Gewässer selbst aufgenommen. Der Sussieksbach wurde hierfür eingemessen.

Ziel für das offenzulegende Nebengewässer ist es, die Fläche des offenzulegenden Gewässers inklusive eines Uferschutzstreifen zu erfassen und die Grundlage für spätere Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu schaffen. Hierfür ist die Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft nicht geeignet. In Abstimmung mit dem Fachamt soll daher das Gewässer mit seiner Böschung als Wasserfläche überlagert durch eine 10 m breite Maßnahmenfläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. Entwicklungsziel und hierfür erforderliche Maßnahmen werden textlich geregelt.

Nach Rücksprache wird seitens des Fachamts von der angeregten Offenlegung Abstand genommen, da auf zeitlich absehbare Zeit die entsprechend erforderlichen Verfahren nicht durchgeführt werden können.

<p>5. Lärmschutz</p> <p>Es wird auf die bestehenden Vorbelastungen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm hingewiesen und in diesem Zusammenhang eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete erwartet. Daher wird die Notwendigkeit der Festsetzung von Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz gesehen. Es wird darum gebeten, das schalltechnische Gutachten für eine abschließende Prüfung der Gesamtlärmbelastung und der erforderlichen Maßnahmen bereitzustellen.</p>	<p>Die im Rahmen der vorliegenden Planung eingeholte schalltechnische Untersuchung wurde vom Fachamt geprüft und entsprechend der Anregungen des Fachamts überarbeitet. Die Ergebnisse des angepassten Gutachtens sind in die Entwurfsplanungen eingeflossen (v. a. Festsetzungen zum passiven Schallschutz) und werden in der Begründung abwägend behandelt (s. dort).</p>
<p>6. Energieeffizienz</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Potenzial zur Nutzung aktiver und passiver Solarenergie durch die leichte Nordhanglage leicht vermindert wird, bei entsprechender Ausrichtung aber optimale Nutzungspotenziale der Dachflächen erreicht werden können.</p> <p>Infolge der Planung werden Verschattungswirkungen v. a. hinsichtlich der südlichsten zwei Gebäude aufgrund des sehr geringen Abstands ihrer schattenwerfenden Kante zum nördlich gelegenen Haus (ca. 8 m) erwartet. Für eine optimale Ausbeute wird daher der 2,5-fache Abstand des Gebäudes zur schattenwerfenden Kante des schattenwerfenden Objekts gefordert.</p> <p>Die in den Planungsunterlagen aufgeführten Anforderungen an die Umweltprüfung werden als nicht ausreichend betrachtet, da eine Untersuchung zur Einhaltung der DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ fehlt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine genaue Untersuchung der Verschattungen aufgrund der teilweise geringen Bebauungsabstände und der leichten Nordosthanglage dringend erforderlich ist.</p>	<p>Die Hinweise zum solarenergetischen Potenzial werden zur Kenntnis genommen, die für den Bebauungsplan relevanten Inhalte werden in Umweltbericht und Begründung entsprechend aufgenommen.</p> <p>Eine Bewertung der planbedingten Verschattung anhand der DIN 5034-1 ist im Bebauungsplanverfahren nicht geboten. Diesbezügliche normative Vorgaben existieren für die Bauleitplanung nicht, gefordert ist lediglich die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Auf Ebene des Bebauungsplans richtet sich die nach BauGB geforderte Ermittlungstiefe zur Beurteilung der Zumutbarkeit einer planbedingten Verschattung nach den Maßstäben praktischer Vernunft bezogen auf den jeweiligen Planfall. Im Sinne des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots sind Verschattungseffekte regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandflächen-Bestimmungen eingehalten werden, da diese im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse u. a. darauf abzielen, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäude- und sonstigen Teilen eines Nachbargrundstücks sicherzustellen (s. u. a. OVG NRW, 2 B 177/15.NE).</p> <p>Insofern besteht grundsätzlich ein Zielkonflikt zwischen größeren Abständen einer Bebauung und einer baulichen Verdichtung im Sinne einer flächensparenden Nutzung des Bodens. Im Ergebnis der Variantendiskussion wurde u. a. mit Blick auf die städtebaulichen Vorprägung erfasster Bestandsgrundstücke eine weitgehende Südausrichtung von Gebäuden/Grundstücken zugunsten einer stärkeren Ost-Westausrichtung zurückgestellt (Einzelheiten siehe Variantendiskussion in der Begründung). Die vorliegende Angebotsplanung wird auch nicht als Klimaschutzsiedlung nach dem Landesprogramm „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ entwickelt. Sie ermöglicht für eine innerörtliche Restfläche von ca. 1,5 ha eine Wohnbebauung mit einer „aufgelockerten“ Bebauungsstruktur (so u. a. durch Beschränkung der GRZ, Reglementierung der Gebäudehöhen, Vorgaben zur Dachgestal-</p>

	<p>tung etc.). Die festgesetzten Baufelder erlauben grundsätzlich Spielräume in der Ausgestaltung künftiger Gebäude, ebenso gewährleisten die getroffenen rahmensetzenden Vorgaben die Umsetzbarkeit erforderlicher Mindestabstände zur Nachbarbebauung.</p>
<p>7. Stadtklima und Luftreinhaltung</p> <p>Es werden Hinweise zu Klimaempfindlichkeit, Überwärmungssituation und Luftbelastung im Bereich des Plangebiets gegeben (Bestandsituation und prognostizierte Veränderungen). Zur Aufrechterhaltung der bodennahen Durchlüftung werden folgende Maßnahmen ange-regt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächenversiegelung im geringstmög-lichen Umfang - Realisierung einer offenen Bauweise (GRZ von max. 0,3, ohne Zuschläge für Nebenanlagen) - Weiterverfolgung der angedachten Frei-haltung der hochklimaempfindlichen Fläche von jeglicher Bebauung - günstige Gebäudestellung/-ausrichtung - umfangreiche Durchgrünung. <p>Es wird mitgeteilt, dass aus Sicht der Luftreinhaltung keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. Besondere An-forderungen an Umfang und Detaillie-rungsgrad der Umweltprüfung bestehen nicht. Es wird darum gebeten, die lufthy-gienische Situation wie dargelegt in die Planunterlagen aufzunehmen.</p>	<p>Die mitgeteilten Hinweise werden in Umweltbericht und Begründung entsprechend aufgenommen.</p> <p>Grundsätzlich ist im Bebauungsplan über den unvermeidbaren Zielkonflikt zwischen höherer Versiege-lung/baulicher Verdichtung im Sinne einer flächen-sparenden Nutzung des Bodens und u. a. stadtklima-tischen Belangen mit i. d. R. Anforderungen an eine geringere Verdichtung und eine stärkere Durchgrü-nung abwägend zu entscheiden. Vor diesem Hinter-grund wird mit Blick auf die umgebenden Strukturen und die Lage des Plangebiets im Siedlungsgrundriss mit der vorgesehenen offenen Bauweise als Einzel- und teilweise Doppelhäuser, der Beschränkung der Nutzungsmaße, der Dimensionierung der Baufenster und der Begrenzung der Wohndichte eine moderate Verdichtung vorbereitet. Der lokale Luftaustausch ist weiterhin möglich, zudem können durch den Erhalt bestehender Gehölzstrukturen sowie der landwirt-schaftlichen Flächen östlich der Straße Am Bollholz die Auswirkungen auf das lokale Klima wirksam gemindert werden. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen unterstützen insofern die Fortentwicklung der bestehenden durchgrüneten Wohngebietsstruktu-ren.</p> <p>Mit der Beschränkung der GRZ auf 0,3 bleibt der Be-bauungsplan bereits unterhalb der gemäß BauNVO möglichen Obergrenze für WA-Gebiete (0,4). Darüber hinaus sind gemäß BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen grundsätzlich auch die Grundflächen von Garagen/Stellplätzen und ihren Zufahrten, Ne-benanlagen etc. mitzurechnen – ein gewisser Spiel-raum für Bauinteressenten bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke ist im Sinne des bauplanungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsgebots ebenso zu berücksichti-gen. Da wesentliche stadt- und/oder lokalklimatische Veränderungen infolge der Planung nicht zu erwarten sind und die sensibleren Freiflächen weiterhin gesi-chert werden, ist insofern eine stärkere Einschrän-kung hier städtebaulich nicht zu begründen.</p> <p>Im Ergebnis orientieren sich die hier gewählten Vor-gaben i. W. am baulich genehmigten Bestand bzw. der planungsrechtlich möglichen Bebaubarkeit ent-sprechend des Ursprungsplans und seiner rechtskräf-tigen Änderungen. Aufgrund der Lage, der gewach-senen Nachbarschaft und Gebietsstrukturen sowie der Erschließungssituation wird dieses Plankonzept im vorliegenden Fall als ein städtebaulich vertretbarer Kompromiss zwischen den unterschiedlichen Belan-gen gesehen. Von weitergehende Beschränkungen wird insofern begründet abgesehen.</p>

	<p>8. Anlagenbezogener Immissionsschutz</p> <p>Es wird auf das entstehende Konfliktpotenzial aufgrund der geplanten Nachbarschaft von Wohnnutzungen zu einem bestehenden fleischverarbeitenden Betrieb hingewiesen. Daher werden gutachterliche Untersuchungen (Geruch, Lärm) einschließlich der Abstimmung mit dem Fachamt gefordert.</p>	<p>Die im Rahmen der vorliegenden Planung eingeholten schalltechnische Untersuchung wurden vom Fachamt geprüft und entsprechend der Anregungen des Fachamts sowie der Gemeinde Leopoldshöhe (s. Tabelle A.1.2, lfd. Nr. 15) überarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Entwurfsplanungen eingeflossen und werden in der Begründung abwägend behandelt (s. dort).</p> <p>Ebenso ist in Abstimmung mit dem Fachamt eine gutachterliche Überprüfung der Geruchsmissionen erfolgt. Die Ergebnisse sind in die Entwurfsbegründung eingeflossen.</p>
17	<p>Feuerwehramt/Kampfmittelüberprüfung, Schreiben vom 03.12.2015</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass die vorhanden Unterlagen nicht auf eine Kampfmittelgefährdung im Plangebiet hinweisen. Da ggf. nicht alle Kampfmittelbelastungen sichtbar sind, wird um Aufnahme eines Hinweises zum Umgang mit möglichen Kampfmittelfunden gebeten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt, ein entsprechender Hinweis wird in die Entwurfsunterlagen aufgenommen.</p>
18	<p>Feuerwehramt/Brandschutz, Schreiben vom 09.12.2015</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß DVGW-W 405 eine Wassermenge von 800 l/min für mindestens 2 Stunden ausreichend ist. Es wird darum gebeten, die Anforderungen mit den zuständigen Fachämtern für die Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, weitergehende Abstimmungen erfolgen im Zuge des Verfahrens.</p>
19	<p>Amt für Schule, Schreiben vom 05.01.2016</p> <p>Es werden Hinweise zur Schulinfrastruktur und -auslastung für den Bereich des Plangebiets gegeben.</p> <p>Bei Umsetzung der Planung ist es theoretisch ggf. möglich, dass nicht alle Kinder an der wohnortnächsten Grundschule aufgenommen werden können. Nach Einschätzung des Fachamts ist dieser Fall aber ausdrücklich hypothetischer Natur, da erfahrungsgemäß immer eine Vielzahl von Kindern im Einzugsbereich der Grundschule nicht an dieser Schule angemeldet wurden. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung leitet sich hieraus nicht ab. Zur umfassenden Information wird die Begründung zum Entwurf redaktionell angepasst.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der derzeit für das Schuljahr 2017/2018 bestehende Kapazitätsengpass der Grundschule Ubbedissen nach Rücksprache mit dem Amt für Schule keine Auswirkungen auf das vorliegende Planverfahren hat. Künftig wird nach jetzigem Kenntnisstand tendenziell eine Entspannung eintreten, lediglich in zwei Jahren wird das Verhältnis von Anmeldungen/Plätzen eher ausgeglichen sein. Die jetzige Situation war nach der Schulentwicklungsplanung bereits im Voraus bekannt. Die im Januar 2016 seitens des Fachamts getroffenen Aussagen haben insofern weiterhin Bestand.</p>

	<p>aufgrund der erwarteten Anmeldezahlen in den nächsten 5 Jahren nicht alle Kinder aus anderen Schuleinzugsbereichen die Grundschule Ubbedissen als Wunschschule besuchen können.</p> <p>Ergänzend wird auf entstehende Folgekosten hingewiesen, da die Kinder des neuen Wohngebiets Anspruch auf Übernahme von Schülerbeförderungskosten haben.</p>	
20	<p>Amt für integrierte Sozialplanung, Schreiben vom 21.12.2015</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass auf Grundlage von 40 Wohneinheiten die Schaffung von max. einer zusätzlichen Kindergartengruppe für Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahren erforderlich ist. Es besteht im Bedarfsfall die Möglichkeit, zeitweise eine vorhandene Kindertagesstätte aufzustocken oder in einer Wohneinheit befristet eine Betreuungseinrichtung als Dependance zu schaffen. Die Wohneinheit sollte rückbaufähig sein, um sie bei einem sinkenden Bedarf wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Da der Baubeginn unklar ist, muss die Entwicklung der Betreuungsplätze genau beobachtet werden. Eine zusätzliche Tageseinrichtung an dieser Stelle ist nicht erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis gegeben. Zur umfassenden Information wird die Begründung zum Entwurf redaktionell angepasst.</p> <p>Da weder der Zeitpunkt der Realisierung des Baugebiets noch die künftig tatsächliche Anzahl zu betreuender Kinder auf Ebene der Bauleitplanung abschließend geregelt werden können, ist im Sinne des Monitoring grundsätzlich eine Beobachtung der Entwicklung der Betreuungsplätze geboten. Vorhabenträger und Stadt prüfen parallel zum Planverfahren Möglichkeiten, um Räumlichkeiten für eine ggf. erforderliche Gruppe fach- und sachgerecht unterzubringen. Hierzu wird zum Satzungsbeschluss eine vertragliche Regelung abgeschlossen. Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine weitergehenden Regelungen erforderlich.</p>
21	<p>Bauordnung, Schreiben vom 17.12.2016</p> <p>Folgende Anregungen werden vorgetragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zur Sicherstellung des Ziels der angestrebten Anzahl der Wohneinheiten sind eindeutige Festsetzungen zu einer Einzel-/Doppelhausbebauung, ggf. mit Angabe der maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten erforderlich. Zudem wird die Ausweisung gebäudebezogener Baufenster vorgeschlagen. - Sofern der fleischverarbeitende Betrieb in seiner Nutzung gesichert werden soll, ist gutachterlich nachzuweisen, dass negativen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung ausgeschlossen werden. 	<p>Die Festsetzungen zu Bebauungs-/Wohndichte, Nutzungsmaßen, überbaubaren Grundstücksflächen etc. sind im Zuge der Entwurfserarbeitung mit der Bauordnung abgestimmt und entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen worden.</p> <p>Auswirkungen des fleischverarbeitenden Betriebs auf die benachbarte Wohnbebauung sind gutachterlich geprüft, mit dem Fachamt abgestimmt und – soweit im Rahmen eines sog. Angebotsbebauungsplans und der bestandsorientierten Überplanung möglich – in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt. Eine Verpflichtungserklärung des Eigentümers zur Einhaltung und Umsetzung der in dem Schallgutachten zugrunde gelegten Annahmen und Maßnahmen liegt der Stadt vor.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Für den Bereich des anzulegenden Gewässers ist ein Heranrücken versiegelter Flächen/Bebauung auszuschließen. - Für das geplante Mehrfamilienhaus ist nach Möglichkeit eine geeignete Regelung für den sozialen Wohnungsbau festzulegen. 	<p>Anlage und Gestaltung des offenzulegenden Nebengewässers sind zwischen den Fachplanern und den zuständigen städtischen Fachämtern abgestimmt worden. Ziel ist ein möglichst naturnaher Gewässerlauf. Im Ergebnis wird der Entwicklungskorridor für das künftig offene Gewässer mit einer Breite von 10 m vorgesehen. Von der Böschungsoberkante des Gewässers gemessen wird beidseitig ein Schutz-/Bewirtschaftungsstreifen von 3 m Breite vorgesehen. Darüber hinaus sind keine weiteren Freiräume mehr nötig, d. h. es gibt ab da keine Einschränkungen für die Bebaubarkeit.</p> <p>Das Plankonzept wurde hinsichtlich einer möglichen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern innerhalb des „Vorhabenbereichs“ nochmals geprüft. Im Ergebnis sollen abweichend von der Vorentwurfsfassung entlang der Straße Am Bollholz Baurechte für eine Bebauung mit Einzelhäusern mit möglichst einheitlicher Kubatur und Volumen vorbereitet werden. Angesichts der weitergehenden Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist ein Mehrfamilienhaus nicht mehr umsetzbar.</p> <p>Unabhängig davon ist eine entsprechende Förderung aber auch für Ein-/Zweifamilienhäuser nicht ausgeschlossen. Der Vorhabenträger hat signalisiert, dass entsprechende Nachfragen durchaus in einem gewissen Umfang bestehen. Die Umsetzung der 25 % Quote zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.</p>
22	<p>Stadtgestaltung und Denkmalschutz, Schreiben vom 09.12.2015</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass die Belange der Denkmalpflege nicht berührt sind, da sich im Plangebiet keine eingetragenen Bau-/Bodendenkmäler befinden. Es wird um Aufnahme eines Hinweises zum Umgang mit ggf. auftretenden Bodenfunden im Rahmen der Umsetzung gebeten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt, ein entsprechender Hinweis wird in die Entwurfsunterlagen aufgenommen.</p>
23	<p>Wohnungsbauförderung/Wohnungsaufsicht, Schreiben vom 18.01.2016</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass am Standort öffentlich geförderter Wohnungsbau in Form von Miet- und Eigentumswohnungen möglich ist. Zur Deckung der Nachfrage nach barrierefreiem und generationenübergreifendem Wohnraum in der Siedlungsstruktur des Stadtbezirks Stieghorst wird es aus Sicht der Wohnungsmarktentwicklung für erforderlich gehalten, hier neue städtebauliche und bauplanungsrechtliche Bebauungs-</p>	<p>Das Plankonzept wurde hinsichtlich einer möglichen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern innerhalb des „Vorhabenbereichs“ nochmals geprüft. Im Ergebnis sollen abweichend von der Vorentwurfsfassung entlang der Straße Am Bollholz Baurechte für eine Bebauung mit Einzelhäusern mit möglichst einheitlicher Kubatur und Volumen vorbereitet werden. Angesichts der weitergehenden Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist ein Mehrfamilienhaus nicht mehr umsetzbar. Die Stellungnahme hat insofern keine weiteren Auswirkungen auf die Bauleitplanung und wird daher insgesamt zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unabhängig davon ist eine entsprechende Förderung</p>

	<p>möglichkeiten zu schaffen. Im nördlichen Bereich der Planänderung wäre Mehrfamilienhausbebauung möglich, eine anteilige öffentliche Förderung von Mietwohnungen wäre hier vorstellbar.</p>	<p>aber auch für Ein-/Zweifamilienhäuser nicht ausgeschlossen. Der Vorhabenträger hat signalisiert, dass entsprechende Nachfragen durchaus in einem gewissen Umfang bestehen. Die Umsetzung der 25 % Quote zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.</p>
24	<p>Amt für Verkehr, Schreiben vom 03.03.2017</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Straßen Am Rollkamp und Am Bollholz beitragsrechtlich noch unfertig und nach ihrer endgültigen Herstellung noch durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zu refinanzieren sind. Um einem späteren Erschwernis bei Abrechnung vorzubeugen, wird angeregt, die gesamte Straßenfläche der Straße Am Rollkamp in das Änderungsgebiet einzubeziehen und dabei die Planausweisungen an die tatsächlichen Gegebenheiten und die heutigen straßenbaulichen Vorstellungen (Weiterführung der 4,75 m breiten Straßenparzelle bis zur Straße Am Bollholz) anzupassen.</p> <p>Für die Straße „Am Bollholz“ muss ebenfalls sichergestellt werden, dass Bebauungsplanausweisungen und tatsächlicher endgültiger Straßenausbau übereinstimmen. Dies gilt insbesondere auch für den südlichen Abschnitt zwischen Haus Nr. 29 und der Bahn, da hier aus verkehrlicher Sicht kein 11,0 m breiter Straßenausbau erforderlich ist.</p> <p>Für fußläufige Erschließung des Quartiers ist ein 2,00 m breiter Gehweg vom nördlichen Ende der Straße Am Rollkamp in Richtung Westen bis zur Planstraße planungsrechtlich zu sichern.</p> <p>Zur Verbesserung der Wegeverbindung zwischen neuem Wohngebiet und den ÖPNV-Haltestellen an der Bollstraße ist wird mindestens der Ausbau eines 2,0 m breiten Gehwegs auf der Südseite der Straße Am Bollholz zwischen Haus Nr. 6 und der Planstraße anregt. Dieser Ausbau sollte durch den Investor im Rahmen des Erschließungsvertrags erfolgen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, die Straße am Am Rollkamp wird vollständig in den Geltungsbereich einbezogen. Darüber hinaus sind die zu berücksichtigenden Verkehrsflächen zwischen den Fachplanern und den zuständigen städtischen Fachämtern abgestimmt und der Entwurfserarbeitung zugrunde gelegt worden.</p> <p>Die Erschließungsplanungen sind zwischen Fachplanern und dem Amt für Verkehr abgestimmt worden. Eine durchgängige Wegeverbindung im nördlichen Bereich Am Bollholz wurde hierbei berücksichtigt. Sofern geplante straßenbegleitende Fußwege innerhalb des Plangebiets liegen, werden diese von den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erfasst. Darüber hinausgehende Regelungen werden in den Erschließungsvertrag aufgenommen.</p>
25	<p>Umweltbetrieb/Stadtreinigung, Schreiben vom 07.12.2015</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine satzungsgemäße Abfallentsorgung mög-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass die Abfallentsorgung wie im Bestand erfolgen kann. Die Planstraße wird in ausreichender Breite auch für Müllfahrzeuge geplant, ein Rangieren ist aufgrund der gewählten Ringer-</p>

	lich sein muss.	schließung nicht erforderlich. Diesbezüglich Probleme für die Umsetzung einer satzungsgemäßen Abfallentsorgung werden insofern nicht erwartet.
26	<p>Umweltbetrieb/Stadtentwässerung, Schreiben vom 11.01.2016</p> <p>Es werden Erfordernisse der Schmutzwasserentsorgung durch Anschluss an die bestehenden Kanalisation und zum Umgang mit Niederschlagswasser vorgebracht. Zudem werden Hinweise zu den Kosten (Herstellung und Unterhaltung) gegeben. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig vorhandener/geplanter Kanaltrassen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen sind.</p> <p>Grundsätzlich ist ein Anschluss an die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle möglich. In der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße ist die Verlegung eines öffentlichen Mischwasserkanals erforderlich. Für das nördlichste Grundstück östlich des geplanten Gewässergrabens besteht eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal nur über das südlich angrenzende private Grundstück. Daher sollte im Bebauungsplan ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten privater Dritter berücksichtigt werden. Durchleitungsrechte zugunsten Dritter sollten grundbuchrechtlich gesichert werden.</p> <p>Es wird angeregt, Niederschlagswasser von den am offenzulegenden Nebengewässern 29.06 gelegenen Grundstücken direkt in dieses Gewässer einzuleiten. Dies ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen (Anliegergebrauch). Das restliche Niederschlagswasser soll der Mischkanalisation zugeführt werden. Das Plangebiet ist bereits in den bestehenden Einleitungserlaubnissen berücksichtigt.</p> <p>Öffentliche und private Straßen, in denen sich öffentliche Kanäle befinden bzw. geplant sind, sind in einer Mindestbreite von 5,50 m auszuführen. Es wird darum gebeten, die Führung bestehender und geplanter öffentlicher Entwässerungseinrichtungen in den Bebauungsplan einzutragen.</p>	<p>Die Erschließungsplanungen sind durch den Vorhabenträger/Fachplaner mit dem Umweltbetrieb im Vorfeld der Entwurfsplanungen abgestimmt und der Entwurfserarbeitung zugrunde gelegt worden. Darüber hinaus werden die mitgeteilten Informationen zur Entwässerung, Überflutungsvorsorge, zu Mindestbreiten für Straßen, in denen Kanäle geplant sind, zur städtischen Entwässerungssatzung, zu Folgekosten sowie zu erforderlichen Abständen tiefwurzelnder Pflanzen/Gehölze zu Kanaltrassen zur umfassenden Information in Begründung/Umweltbericht aufgenommen.</p> <p>Ein Anschluss des Plangebiets an die bestehenden öffentlichen Kanäle ist grundsätzlich möglich, die Lage künftiger Grundstücksgrenzen wird im Bebauungsplan jedoch nicht geregelt. Insofern sind im Rahmen der Umsetzung je nach Grundstückszuschnitt Anschlussmöglichkeiten ggf. nur über fremde Grundstücke auf Grundlage privatrechtlicher Vereinbarungen/grundbuchlicher Sicherung zu realisieren. Die betroffene Fläche wird insgesamt von einem Vorhabenträger entwickelt und vermarktet, weitergehende Regelungen im Bebauungsplan für die betroffene Neubaulfläche sind hier nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung hinsichtlich der Umsetzbarkeit der teilweisen Direkteinleitung von Niederschlagswasser in das offenzulegende Gewässer werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p> <p>Geplante Erschließungsstraße ist mit 6 m bzw. 8 m ausreichend breit geplant, um die erforderlichen Kanäle unterzubringen. Eine Festsetzung der mitgeteilten Entwässerungseinrichtungen ist insofern entbehrlich. Zur umfassenden Information werden die Kanäle als Hinweise in den Plan übernommen.</p> <p>Für die Straße Am Rollkamp wird mit 4,75 m die erforderliche Mindestbreite jedoch unterschritten. So-</p>

	<p>Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Nebengewässer 29.06 zum Susieksbach. Der Verlauf des Gewässers ist in Abstimmung mit dem Umweltamt in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>wohl Bebauung als auch Kanäle sind hier bereits vorhanden, eine Straßenmindestbreite von 5,50 m kann hier mit Blick auf die Bestandssituation nicht mehr umgesetzt werden. Nach Rücksprache mit dem Umweltbetrieb wird die fehlende Differenz durch Unterhaltungs- und Betretungsrechte zu Gunsten der jeweils betroffenen Ver- und Entsorgungsträger im Bebauungsplan berücksichtigt (GFL3). Die hiervon betroffenen, in der Örtlichkeit von Bebauung freigehaltenen Flächen sind gemäß Altplan Teil der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, die in diesem Umfang nicht realisiert worden ist. Insofern bewertet die Stadt die GFL-Festsetzung auch mit Blick auf die betroffenen privaten Belange für vertretbar.</p> <p>Die Zusammenhang mit den erfassten Gewässern im Bebauungsplan erforderlichen Festsetzungen sind mit dem Umweltamt abgestimmt und entsprechend berücksichtigt worden.</p>
--	---	---

Anlage zu A.1.1:

Bauamt - 600.12 -, 01.02.2016, 3208

Vermerk

über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 6. Änderung „Wohnen am Bollholz“ des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 2.2 „Bollholz“ am 19.01.2016 im Forum der Grundschule Ubbedissen, Detmolder Straße 697

Beginn: 18.00 Uhr
Ende: 19.25 Uhr

Teilnehmer:

Herr Schäffer	Bezirksbürgermeister
Herr Tischmann	Planungsbüro Tischmann Schrooten
Frau Sißmann	Bauamt
Herr Weigel	Bauamt
Herr Pfeiffer	Bauamt
ca. 50 interessierte Bürgerinnen und Bürger	

Herr Schäffer eröffnet den Termin. Herr Tischmann stellt die Planung mittels Beamerpräsentation vor. Dabei geht er u.a. auf Folgendes ein: den aktuellen Stand der Planung, die Möglichkeiten Stellungnahmen abzugeben und den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens, das Plangebiet und seine derzeitigen Nutzungen, den Flächennutzungsplan für den Bereich, den bestehenden Bebauungsplan, die Planungsziele und den Vorentwurf der 6. Änderung, die Belastung des Gebietes durch Verkehr und Gewerbe und erforderliche Fachgutachten.

Zu der Planung werden die nachstehenden Fragen und Anregungen vorgetragen:

Thema Bachlauf

Die Breite des Bachlaufs (ca. 10 m) erscheint einem Bürger als hoch. Insbesondere im Sommer werden Gerüche befürchtet, wenn der Bach kein Wasser führt. Weiterhin wird auf die erforderliche Sicherung des Bachlaufes für Kinder hingewiesen und nach der Zuständigkeit für die Pflege des Bachs und Übernahme der Kosten gefragt.

Themenbereich Verkehr/Erschließung/Kosten

Ein Bürgersteig soll im Neubaugebiet angelegt werden, die Straßenfläche erscheint im Vergleich zum Bach schmal. Bezüglich eines Bürgersteigs an der Straße Am Bollholz wird nach der Möglichkeit diesen anzulegen sowie der Kostenübernahme gefragt.

Die Erschließung mittels einer Mischverkehrsfläche ohne Bürgersteig wird hinsichtlich des Mehrverkehrs durch die neue Bebauung kritisiert.

Es wird nach Parkmöglichkeiten, einer möglichen Einbahnstraßenregelung sowie einem verkehrsberuhigten Bereich / Tempo-30-Zone / Spielstraße und der Anzahl der LKW-Fahrten während der Bauphase gefragt. Weiterhin sollte die Straße Am Bollholz erweitert werden, weil diese nach der Bebauung von mehr Kindern genutzt wird, die Errichtung eines Bürgersteigs wird angeregt.

Die Straßen befinden sich jetzt in keinem guten Zustand, eine Verschlechterung durch die Bebauung wird befürchtet und die Frage aufgeworfen, wer die Reparatur dann übernimmt und gefordert, die Qualität der Straße zu erhalten. Weiterhin wird die Frage nach der Kostentragung für die neue Straße aufgeworfen.

Die Hofeinfahrten an der Straße Am Bollholz wurden von den Anliegern 30 cm über dem derzeitigen Straßenniveau angelegt, dass sollte bei einem Straßenausbau berücksichtigt werden. An der Straße Am Rollkamp soll sich ein 70 cm breiter Streifen „Niemandland“ befinden.

Ein Bürger möchte wissen, ob der Fußweg Richtung Asemissen ausgebaut wird.

Es wird nach der Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes sowie nach der Art der Entwässerung (Misch- oder Trennsystem) gefragt.

Eine mögliche Gasversorgung des Neubaugebietes wird thematisiert und die Schaffung schneller Internetverbindungen angemahnt.

Sonstige Themen

Es wird ein Bericht zu den Prüfaufträgen, die der Stadtentwicklungsausschuss mit dem Aufstellungsbeschluss beschlossen hat, vermisst. Es sollte ein Weg zum Ubbedisser Bahnhof gebaut werden.

Es wird kritisch hinterfragt, warum ein Mehrfamilienhaus im Norden errichtet werden soll. Hier sollten ein oder zwei 1-Familien-Häuser geplant werden. Zweigeschossig im Bestand sei nur die Bebauung gegenüber der Fleischerei, daher wird Unverständnis über die geplante Zweigeschossigkeit geäußert. Es wird hinterfragt, was mit der Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ gemeint sei.

Auf ein Grundstück im Norden läuft das Regenwasser der Straße Am Bollholz, während der Bauphase wird befürchtet, dass dann der Schlamm auf das Grundstück läuft.

Es wird angeregt, dass Projekt „Jung kauft Alt“ auch in Bielefeld einzuführen.

Es wird nach weiteren Bebauungsmöglichkeiten im Osten des Plangebietes gefragt.

Die mögliche Bebauung in der Nähe der Bahnlinie wird kritisch gesehen.

Außerdem wird nach der Beteiligung der Gemeinde Leopoldshöhe, dem Einfluss der Bürger, dem Feedback für Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, dem möglichen Baubeginn, der Vergabe der Grundstücke, der Auswirkungen der B66 neu, dem Eigentümer der riesigen alten Eiche – die nicht ausreichend gepflegt wird – gefragt.

Die Fragen werden – soweit es der Stand der Planung ermöglicht – von Herrn Tischmann und Frau Sißmann beantwortet bzw. eine Prüfung im weiteren Verfahren zugesagt. Bei einzelnen konkreten Fragen wurden die Bürgerinnen und Bürger jeweils gebeten, diese schriftlich einzureichen.

Nachdem keine weiteren Fragen und Anregungen vorgebracht werden, schließt Herr Schäffer den Termin.

I.A.

Pfeiffer