

Anlage

A	Bebauungsplan Nr. III/O7 „Großes Feld“ A.1 Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB Planungsstand: Entwurf August 2017
----------	--

Allgemeines:

Die Bezirksvertretung Heepen und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld haben am 26.01.2017 und am 31.01.2017 über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O7 „Großes Feld“ auf Grundlage der Vorentwurfsunterlagen beraten. Der Aufstellungsbeschluss, der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung wurden in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 31.01.2017 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch einen Unterrichts- und Erörterungstermin am 07.03.2017 in der Aula der Ernst-Hansen-Schule, Krähenwinkel 6 sowie durch die Möglichkeit, vom 27.02.2017 bis einschließlich zum 17.03.2017 schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 21.02.2017 um Stellungnahme bis zum 04.04.2017 gebeten.

A.1

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O7 sind die in Tabelle A.1.1 zusammengefassten mündlichen und schriftlichen Äußerungen vorgetragen worden. Die Anregungen und Hinweise werden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet. Im Anschluss wird die Berücksichtigung **fachbehördlicher Anregungen** (Tabelle A.1.2) sowie der **verwaltungsinternen Anregungen** (Tabelle A.1.3) im Planentwurf für den Bebauungsplan dargelegt.

A.1.1 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Öffentlichkeit (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung
1	<p>Unterrichtungs- und Erörterungstermin am 07.03.2017, 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 anschließenden Fragen und Stellungnahmen der Anwesenden betrafen insbesondere die Neuordnung der Stellplätze, die Ausführung und Stellung der Neubauten, die vorhandenen Grünflächen und Bäume, die ÖPNV-Anbindung, die Lage des Plangebiets zu Infrastruktureinrichtungen und die Umwandlung des bestehenden Reinen Wohngebiets (WR) zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).</p>	<p>Die im Unterrichts- und Erörterungstermin gestellten Fragen wurden durch Verwaltung und Planer - soweit nach Planungsstand Vorentwurf möglich - beantwortet.</p> <p>Es wurde darauf verwiesen, dass der Planungsprozess noch am Anfang steht und im weiteren Verfahren weiterhin die Möglichkeit besteht Stellungnahmen abzugeben (§ 3(2) BauGB).</p> <p>Zusammenfassend werden Fragen und Anregungen zur Kenntnis genommen. Die als relevant eingestuftten fachlichen Aspekte sind im Planentwurf aufgegriffen worden. Das Planverfahren soll fortgesetzt werden.</p>

2	<p>Einwender, Lüneburger Straße</p> <p>Das Gebiet, welches nördlich bislang als Grünanlage und Fußballplatz genutzt wurde und die südlich vorhandene Parkplatzfläche einschließlich Garagenanlage soll mit Wohngebäuden überplant werden. Ein Teil soll als „Bielefelder Modell“ in konzentrierter, mehrgeschossiger Blockbebauung auf dem südlichen Teil errichtet werden. Auf die ungelöste bzw. schlecht geplante Parkplatzsituation wurde bereits im Erörterungstermin hinreichend eingegangen.</p> <p>Östlich der Lüneburger Straße befinden sich auf der gesamten Länge ausschließlich 2-geschossige Wohnhäuser, die eine harmonische, städtebaulich sinnvolle Randbebauung des Siedlungsgebietes darstellen.</p> <p>Durch die beabsichtigte dominierende Blockbebauung mit z.T. 3- und 4-geschossiger Bebauung in diesem Randbereich wird dieses Siedlungsbild nachhaltig gehört und als Fremdkörper empfunden. Dass der geplante 3-geschossige Block mit einer Höhe von 10,5 m, der senkrecht zur Soltauer Straße entstehen soll und bis an den Bürgersteig grenzen soll, kann nur als grobe Planungs- und Bausünde gewertet werden. Beim Betrachten des Gebäudekomplexes in der Powerpoint Präsentation kamen unweigerlich Gedanken an eine oberirdische Bunkeranlage auf.</p> <p>Im gesamten Wohngebiet ist ein derart geringer Abstand zur Straße bzw. Bürgersteig bislang nicht vorzufinden.</p> <p>Hinzu kommt, dass die Giebelseite des 3-geschossigen Blocks eine ca. 120 m² große Reflektionsfläche darstellt, welche sich durch den Busverkehr besonders lärmintensiv auf die gegenüberliegenden Wohnhäuser im Reinen Wohngebiet (WR) auswirken wird. Insbesondere durch die beiden nahegelegenen Bushaltestellen schalten die Busfahrer in die Motorbremse, sodass die Lärmrichtwerte als auch die Spitzenwerte nach VDI 2058 Teil I bzw. der TA Lärm regelmäßig überschritten werden. Dies ist schon jetzt störend. Die Fahrzeuge, die künftig auf der Suche nach freien Parkplatzflächen sind, dürften die Situation noch zusätzlich verstärken.</p>	<p>Die Projektplanung hat sich gegenüber dem Vorentwurf weiterentwickelt. Hierbei wurden auch Anregungen aus dem Erörterungstermin berücksichtigt. Anders als zum Vorentwurf können 2 Reihen der bestehenden Stellplatzanlage im Süden mit 31 Stellplätzen durch Neuordnung erhalten bleiben. Darüber hinaus werden insgesamt 30 neue Stellplätze geschaffen. Dabei wird die nördliche Stellplatzanlage weiter nach Süden zwischen die neuen Gebäudekörper gerückt, um die Entfernung zu den Bestandsgebäuden im Umfeld zu verringern.</p> <p>Das Projekt sieht neben zweigeschossigen Gebäudekörpern auch Abschnitte mit drei bis vier Vollgeschossen im östlichen, rückwärtigen Bereich des Grundstücks entlang des Walls vor. Auf der gegenüberliegenden Seite westlich der Lüneburger Straße befindet sich bereits eine dreigeschossige Bestandsbebauung. Ebenfalls sind Gebäude mit vier oder auch untergeordnet mehr Geschossen in der Soltauer Straße im näheren Umfeld vorhanden. Daher bewegt sich die Planung im örtlich bestehenden Rahmen und wird auch im Hinblick auf die im Ursprungsplan in der Umgebung mögliche Geschossigkeit als verträglich angesehen. Gegenüber dem Vorentwurf wird der dreigeschossige Gebäudeteil von der Straße abgerückt und wie oben genannt im rückwärtigen Bereich entlang des Walls angeordnet. Somit wird der Abstand zur Straße deutlich vergrößert. Insgesamt wird die Planung weiterhin städtebaulich befürwortet und soll weiterverfolgt werden.</p> <p>Wie bereits oben aufgeführt rückt der dreigeschossige Gebäudekörper von der Straße ab. Dementsprechend wird die angesprochene Gebäudefläche nicht mehr zum Straßenraum ausgerichtet sein. Probleme aufgrund von Schallreflexionen werden insgesamt nicht erwartet. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung wird nicht erforderlich.</p>
---	---	--

<p>In der Beschlussfassung zu Änderung des Bebauungsplanes ist aufgeführt, dass der überplante Bereich künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden soll. Die Begründung hierzu ist nicht nachvollziehbar. Es heißt hierzu, dass "zur bestandsorientierten Fortentwicklung des Quartierscharakters sowie zur Ermöglichung einer gewissen Flexibilität und Nutzungsmischung im Rahmen eines verträglichen Nebeneinanders nicht störender Nutzungen die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen soll".</p> <p>Umständlicher kann man diese Absicht nicht formulieren.</p> <p>Im Kern bedeutet dies, dass die Bewohner künftig u. A. höhere Lärmimmissionen hinnehmen müssen. (WA 50/35 dB(A) WR 55/40 dB(A) VD12058 Teil I, BauNVO; TA Lärm. Also 5 dB(A) während der Nacht und Tageszeit.</p> <p>Darüber hinaus ist eine gewerbliche Mischung nach der Baunutzungsverordnung möglich einschließlich Gastronomie. Gegen diese Umnutzung wehrt sich der Einwender entschieden.</p>	<p>Planerisches Ziel ist es durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) anstatt eines Reinen Wohngebiets (WR) hier eine wohnverträgliche Nutzungsmischung zu ermöglichen. Dabei ist festzuhalten, dass Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen. Bei dem konkret geplanten Projekt liegt unter anderem der Fokus auf möglichst selbstbestimmtes Wohnen und der Unterbringung des „Bielefelder Modells“. Daher sind auch weitere Nutzungen rund um das Wohnen denkbar, die etwa im Zusammenhang mit altengerechtem Wohnen stehen wie z.B. Verwaltungsnutzungen. Dadurch wird der Wohncharakter des gesamten Gebiets aufrechterhalten. Dies wird durch die zusätzlichen Ausschlüsse von sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ebenfalls bekräftigt.</p> <p>Bei der Planung eines Allgemeinen Wohngebiets sind verschiedene Grundlagen bezüglich Schallimmissionen zu beachten. Hier sind i.W. die Regelungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen. Diese nennt Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 db(A) tags und 45 dB(A) nachts. In Bezug auf Immissionen durch Gewerbelärm ist die TA Lärm anzuwenden, die ebenfalls Immissionsrichtwerte von tags/nachts 55 dB(A)/40 dB(A) benennt. Bei der Neubebauung wird weiterhin davon ausgegangen, dass die genannten Richtwerte durch architektonischen Selbstschutz und bauliche Maßnahmen eingehalten werden. Die Reinen Wohngebiete im Umfeld behalten ihren Schutzanspruch mit Orientierungs- bzw. Richtwerten von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts. Die Bewohner im Umfeld müssen daher keine höheren Lärmimmissionen hinnehmen. Generell sind die jeweiligen Richtwerte sowohl für reine als auch für Allgemeine Wohngebiete wohngebietstypisch und entsprechen den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Bezüglich des Gewerbelärms des Gewerbegebiets Niedermeyers Hof (B-Plan Nr. III/O15) wurde durch ein Schallschutzgutachten belegt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet deutlich unterschritten werden.</p> <p>Ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO erlaubt eine gewisse Nutzungsmischung. Wie bereits oben erläutert ist es ein Planungsziel eine wohnverträgliche Nutzungsmischung zu eröffnen. Daher werden unter anderem „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“ im vorliegenden Bebauungsplan zugelassen. Diese Nutzungen sind nicht nur in Verbindung mit alten- und behindertengerechten</p>
---	---

<p>Nach dem Baunutzungsrecht besteht ein sogen. Gebietserhaltungsanspruch. Dieses Recht bewirkt, dass der Anspruch besteht, das Eindringen gebietsfremder Nutzungen in einem bestehenden Wohngebiet abzuwehren. Hierzu gibt es einschlägige Urteile (vgl. hierzu auch u.A. VG Hamburg 11. Kammer, Urteil vom 22. 11.2011 - 11 K 1237/09, dort Entscheidungsgründe Seite 10 mit Verweis auf BVerwG, Beschluss vom 18. 12.2007 - 4 B 55/07, Rn. 5, juris; BVerwG, Urteil vom 16.09.1993 - 4 C 28/91, Rn. 12, juris).</p> <p>Zurzeit schaue der Einwender auf einen Baumbestand, der für ihn eine erhebliche Wohnqualität darstellt. Die Abholzung eines 40 Jahre alten Baum- und Strauchbestandes wird als Schande empfunden. Aber das unüberlegte Abholzen alter Baumbestände hat in Bielefeld ja nun auch traurige Tradition.</p> <p>Als der Einwender 1980 hier von der BGW ein Grundstück mit Baubetreuung erworben hatte, war das gegenüberliegende Grundstück als Kinderspielplatz/Abenteuerspielplatz ausgewiesen.</p>	<p>Wohnen denkbar, die dem Wohncharakter des Wohngebiets entsprechen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe die nach § 4(3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig werden, werden hier ausgeschlossen, um etwa Einzelhandelnutzungen mit höheren Verkehrsaufkommen zu vermeiden. An der Planung wird festgehalten und weiterhin das Ziel einer wohnverträglichen Nutzungsmischung verfolgt.</p> <p>Das genannte Urteil des Bundesverwaltungsgericht besagt, „dass ein gebietsübergreifender Schutz des Nachbarn vor (behaupteten) gebietsfremden Nutzungen im lediglich angrenzenden Plangebiet unabhängig von konkreten Beeinträchtigungen grundsätzlich nicht besteht“. Das bedeutet, dass ein möglicher Kläger gegen eine mögliche gebietsfremde Nutzung im selben Plangebiet wohnen muss. In diesem Fall wohnen keine Anwohner im Plangebiet. Darüber hinaus ist bei einer Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets mit teilweisem Ausschluss von gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem bestehenden Wohngebiet nicht von einer gebietsfremden Nutzung zu sprechen. Die gemäß § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind alle als wohngebietstypisch anzusehen. Demnach wird an der Planung festgehalten.</p> <p>Der angesprochene Baumbestand ist durch den Ursprungsplan nahezu vollständig als Fläche für Stellplätze sowie Garagen überplant. Demnach ist die Entfernung der Bäume sowie der Versiegelung der Fläche bereits zulässig. Die BGW führt kontinuierlich ein Baumkataster, in dem bspw. Schäden und zu erfolgende Pflegemaßnahmen der vorhandenen Bäume aufgeführt werden. Für den vorliegenden Planbereich sind bei mehreren Bäumen bereits Schäden verzeichnet. Ebenfalls ist der Gehölzbestand aus i.W. Hainbuchen, Feldahorn und Silber-Ahorn nicht als wertvoll einzustufen. Die BGW hat versichert, je nach Möglichkeiten in der Projektplanung Bäume an ihrem bisherigen Standort zu erhalten. Zur weiteren Durchgrünung ist durch die Festsetzung zur Stellplatzbegrünung je 4 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Darüber hinaus sind weitere Baumpflanzungen vorgesehen. Somit wird das Plangebiet weiterhin mit Bäumen durchgrünt sein.</p> <p>Das Plangebiet ist wie oben beschrieben im Ursprungsplan Nr. III/O7, 1. Änderung als Fläche für Stellplatzfläche bzw. Fläche für Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen. Die Festsetzung eines Kinderspielplatzes/ Abenteuerspielplatzes bestand nicht. Die Spiel-/ Sportplätze im Umfeld i.W. im Westen am Stieghorster Bach und Teich bieten</p>
---	---

<p>Dies war ein wesentlicher Grund hier sesshaft zu werden. In den ersten 10 Jahren fanden dort regelmäßige Ferienspiele, unter Anleitung und Aufsicht des Jugendamtes der Stadt Bielefeld statt. Dann verlor man wohl das Interesse diesen Spielplatz weiterhin attraktiv zu gestalten, sodass von den Bewohnern Fußballtore in Eigeninitiative errichtet wurden. Die im letzten Jahr eilig errichteten Spielplatzgeräte wie Schaukel und Rutsche an der Soltauer Straße neben Gehweg und Feuerwehrezufahrt bzw. künftigen Stellplätzen bieten hier nur mäßigen Ersatz.</p> <p>Auch fehlt eine schlüssige Betrachtung der Altersstruktur im Wohngebiet, da nach meiner Auffassung der Anteil der Altenwohnungen im Durchschnitt überproportional bereits vorhanden ist. Das Begegnungszentrum Lüneburger Straße bietet zudem Möglichkeiten für ein "Kaffee für ältere Bewohner" auch ohne "Bielefelder Modell".</p> <p>Es geht hier auch nicht darum die Bebauung grundsätzlich zu behindern, sondern um ein verträgliches Miteinander und eine Planung mit Augenmaß. Dieses Augenmaß erkennt der Einwender nach dem jetzigen Planungsstand nicht.</p> <p>Auch wenn die betriebswirtschaftlichen Motive der BGW (Stadt Bielefeld) und die möglichen maximalen Fördergelder des Landes eine schnelle Realisierung der Bebauung nachvollziehbar erscheinen lassen, so dürfen diese übereilten und überdimensionierten Planungen doch nicht zulasten der betroffenen Nachbarschaft erfolgen.</p> <p>Der Einwender bittet deshalb den Umfang der derzeitigen Planungen nochmals zu überdenken und die massive Blockbebauung zu verhindern oder zumindest so zu reduzieren, dass die Bebauung ein städtebaulich normales Erscheinungsbild darstellt. Hierzu ist eine durchgängige, maximal 2-geschossige</p>	<p>nach Ansicht der Stadt ausreichend Ausweichmöglichkeiten.</p> <p>Ein Bedarf vor allem an kostengünstigem Wohnraum für alte und behinderte Menschen ist gegeben. Daher wird das Planungsziel der Unterbringung einer solchen Einrichtung gemäß dem Bielefelder Modell für selbstbestimmtes Wohnen weiterhin unterstützt. Die Restfläche eignet sich aufgrund ihrer Lage im Siedlungsbereich und der vorhandenen Infrastruktur gut für die Ansiedlung. Es wird weiterhin auch trotz weiterer Altenwohnungen im Umfeld, von einem gemischten Quartier ausgegangen. Die Stellungnahme wird daher zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung nimmt Rücksicht auf das städtebauliche Umfeld und fügt sich in die umliegenden Strukturen in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung ein. Es wird weiterhin von einem verträglichen Miteinander ausgegangen. An der Planung wird festgehalten.</p> <p>Die Planung erfolgt gemäß den rechtlichen Anforderungen des Baugesetzbuches und den dort genannten Beteiligungsfristen. In diesem Fall wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Erörterungstermin und Möglichkeit zur Stellungnahme durchgeführt, die in dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB normalerweise nicht erforderlich wäre. Darüber hinaus hat sich die Planung zum Entwurf weiterentwickelt und konnte einige Anregungen aus dem frühzeitigem Beteiligungsschritt mit einbeziehen. Die Finanzierung ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Daher wird die Stellungnahme im Übrigen zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie bereits erwähnt hat sich die Projektplanung gegenüber dem Vorentwurf weiterentwickelt. Die dreigeschossige Bebauung wurde von der Straße abgerückt, der zweigeschossige Gebäudekörper konnte weiter nach Norden verschoben werden und generell hat aufgrund der Anregungen aus der Öffentlichkeit eine Neuordnung der Stellplatz-</p>
--	--

	Bebauung mit entsprechendem Abstand und Vorgartenfläche unumgänglich.	flächen stattgefunden. Durch u.a. diese Maßnahmen wurde eine Verbesserung zum Entwurf erreicht. Ein Bedarf an kostengünstigen alten- und behindertengerechten Wohnungen ist insgesamt gegeben, sodass die beabsichtigte Wohnungsanzahl erforderlich ist. Die Planung wird weiterhin wie oben bereits ausgeführt als städtebaulich verträglich angesehen und soll weiterverfolgt werden.
3	<p>Einwender, Lüneburger Straße</p> <p>Der Einwender hat ein Eigenheim an der Lüneburger Str. ... und ist durch die geplanten 42 barrierefreien Wohnungen betroffen, da die Privathäuser in diesem Bereich durch die massive Bebauung einen Wertverlust erleiden. Das möchte der Einwender nicht hinnehmen. Außerdem sind keine Tiefgarage für diese Wohnungen und keine zusätzlichen Parkplätze geplant.</p> <p>Die massive Bebauung ist nur 16 m (2-geschossiges Gebäude) und 24 m (4-geschossiges Gebäude) von den Häusern Lüneburger Str. 70 -76 entfernt. Die Gebäude werden beschattet.</p> <p>Außerdem entfallen 80 Parkplätze auf dem Gelände, die dringend benötigt werden. Die verbleibenden Parkplätze 22 + 32 werden nicht ausreichen; auch die Parkplätze an der Uelzener Str. und Soltau Str. sind wenig praktikabel, da dann Parkplätze an den Straßen entfallen und ein Verkehrschaos entsteht, wenn Krankenwagen, Feuerwehr usw. in die Straßen fahren müssen.</p> <p>Die Bewohner der neuen behindertengerechten Wohnungen bekommen auch Besuch. Das führt wiederum zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, das von den anderen Anwohnern nicht hingenommen wird und wird zu weiteren Parkplatzproblemen führen.</p>	<p>Gemäß dem Ursprungsplan konnten bislang auf der Fläche Stellplätze und Garagen umgesetzt werden. Teilweise wurden diese auch im Bestand umgesetzt. Durch die vorliegende Planung wird die südliche Stellplatzfläche in Teilen erhalten und dadurch ein Abstand der neuen Bebauung zu den bestehenden Wohnhäusern weiterhin aufrechterhalten. Eine Tiefgarage ist u.a. aus Gründen der Finanzierbarkeit von kostengünstigem Wohnraum nicht vorgesehen. Zu den Stellplätzen siehe weiter unten.</p> <p>Die überbaubaren Flächen halten zur Bestandsbebauung Lüneburger Str. 70-76 mindestens einen Abstand von 32 m. Da die geplanten Gebäude auf der Nordseite der Bestandsgebäude liegen, kann keine Verschattung eintreten.</p> <p>Durch das geplante Projekt entfallen 30 Garagen sowie 18 freie Stellplätze. Zwei Reihen der vorhandenen Stellplatzfläche mit etwa 31 Stellplätzen werden komplett erhalten. Zusätzlich werden 30 neue Stellplätze im Plangebiet geschaffen. Somit sind insgesamt 61 Stellplätze im Plangebiet vorgesehen. Der bauordnungsrechtliche Stellplatzbedarf von 44 Stellplätzen (1 Stellplatz/ Wohneinheit) wird somit ausreichend gedeckt und es verbleibt ein Überhang von 17 Stellplätzen. Darüber hinaus werden zusätzliche Stellplätze in den umliegenden Straßen auf Grundstücken der BGW vorgesehen. Ein Teil dieser Stellplätze soll bereits mit der Umsetzung der Vorhabenplanung hergestellt werden. Diese Lösung wird weiterhin für sinnvoll erachtet und ist so auch schon politisch beraten und abgestimmt worden.</p> <p>Die Planung wird zu keinem wesentlichem erhöhtem Verkehrsaufkommen führen, da die künftigen Bewohner der alten- und behindertengerechten Wohnungen zum großen Teil kein eigenes Auto besitzen werden. Es wird ebenfalls davon ausgegangen, dass der zu</p>

<p>Der Einwender möchte folgenden Vorschlag machen:</p> <p>1. Weniger Wohnungen bauen und die Bebauung in den nördlichen Bereich der Fläche verlagern. So können im südlichen Bereich mehr Parkflächen erhalten bleiben. Nach dem Bielefelder Modell der BGW sind in anderen Stadtteilen ca. 20 - 25 Wohnungen entstanden und nicht 42 Wohnungen. Besteht überhaupt eine Notwendigkeit zum Bau der Wohnungen, da in diesem Quartier schon 80 Altenwohnungen vorhanden sind oder sollen ggf. nur Fördermitteln verbraucht werden?</p> <p>2. Außerdem sollte eine Tiefgarage gebaut werden, dann entzerrt sich das Parkplatzproblem.</p> <p>3. Es muss auch noch mehr auf die Belange der jetzigen Wohnbevölkerung Rücksicht genommen werden. Das sehe ich im Augenblick leider nicht.</p>	<p>erwartende Besucherverkehr weder zu einer maßgeblichen Erhöhung des Verkehrs sowie zu Parkplatzproblemen führen wird, da ausreichend Stellplätze vorhanden sind.</p> <p>Zu 1.: Durch die Änderungen in der Projektplanung hat sich eine Neuordnung der Gebäude ergeben, wodurch diese vor allem der nördliche Gebäudekörper weiter nach Norden gerückt sind. Ebenfalls haben sich Anpassung bezüglich der Stellplätze ergeben. Unter anderem werden nun zwei Stellplatzreihen der südlichen Stellplatzfläche erhalten bleiben. Die neue Stellplatzfläche wird zwischen den Gebäuden und entlang der Lüneburger Straße angeordnet. Ein Bedarf vor allem an kostengünstigem Wohnraum für alte und behinderte Menschen ist gegeben. Der Umfang von 44 Wohneinheiten an dieser Stelle wird als angemessen und verträglich angesehen. Die Förderung eines solchen Projekts ist notwendig um kostengünstigen Wohnraum herzustellen. Der Anregung wird zum Teil gefolgt. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2. Durch die Weiterentwicklung in der Projektplanung konnte wie oben genannt ein weiterer Teil der vorhandenen Stellplätze erhalten bleiben bzw. die neuen Stellplätze neu angeordnet werden, wodurch sie näher zum bestehenden Wohngebiet liegen. Der theoretische Stellplatzbedarf für die geplanten 44 Wohneinheiten liegt bei Annahme eines Stellplatzes pro Wohneinheit somit bei 44 Stellplätzen. Auf dem Grundstück werden insgesamt 61 Stellplätze (31 bestehende, 30 neue) vorhanden sein. Damit wäre der Bedarf mehr als gedeckt. Es bestünde sogar ein Überhang von 17 Stellplätzen. Darüber hinaus werden weitere Stellplätze außerhalb des Plangebiets durch die BGW angelegt. Der Bau einer Tiefgarage würde Finanzierbarkeit das Projekt mit der Zielsetzung der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum für ältere und behinderte Menschen in Frage stellen. Dadurch, dass der Stellplatzbedarf gedeckt wird, wird weiterhin an der Planung festgehalten. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu 3.: Die Planung erfolgt gemäß den rechtlichen Anforderungen des Baugesetzbuches und den dort genannten Beteiligungsfristen. In diesem Fall wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Erörterungstermin und Möglichkeit zur Stellungnahme durchgeführt, die in dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB normalerweise nicht erforderlich wäre. Darüber</p>
--	--

		<p>hinaus hat sich die Planung zum Entwurf weiterentwickelt und konnte wesentliche Anregungen (z.B. zu den Stellplätzen) aus dem frühzeitigem Beteiligungsschritt mit einbeziehen. Im Zuge der Offenlage des Entwurfs wird wiederum die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben sein. Die Stellungnahme wird daher zur Kenntnis genommen.</p>
4	<p>Einwender, Lüneburger Straße</p> <p>Der Einwender begrüßt das Vorhaben. Veränderungen der Kfz-Stellplätze sind plausibel darzustellen. Gebäude-Gestaltung und –Lage sind leider nicht optimal geplant.</p>	<p>Die Anordnung der Stellplätze sowie der Gestaltung und Lage der Gebäude wurden gegenüber dem Vorentwurf insgesamt überdacht und in der Projektplanung weiter optimiert. Dabei sind Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt worden. Die Anpassungen sind zum Entwurf i.W. im Gestaltungsplan sowie der Begründung abgebildet. Die Planung soll weiter verfolgt werden. Die Stellungnahme wird im Übrigen zur Kenntnis genommen.</p>
5	<p>Einwender, Lüneburger Straße</p> <p>Die Einwender wohnen in der Lüneburger Str. Gegen den Neubau von barrierefreien Wohnungen haben die Einwender grundsätzlich nichts einzuwenden. Die geplante Umsetzung halten die Einwender allerdings nicht für sinnvoll.</p> <p>Die Einwender sehen den Wegfall von Stellplatzflächen kritisch, weil eigentlich für die geplanten 42 Wohneinheiten mindestens 42 zusätzliche Stellplätze angelegt werden müssten. Es ist nicht anzunehmen, dass in barrierefreien Wohnungen nur Menschen ohne Auto wohnen. Außerdem muss auch an die zu erwartenden Besucher gedacht werden.</p> <p>Die geplanten Ersatzstellplätze im nördlichen Bereich des Grundstückes liegen eindeutig an der falschen Stelle. Sie sind viel zu weit von den Mietshäusern der BGW entfernt. Die neuen Häuser sollten besser nach Norden verschoben werden, um den vorhandenen Parkplatz so weit wie möglich zu erhalten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Bebauungsplan liegt ein konkret bekanntes Projekt für alten- und behindertengerechtes Wohnen mit 44 Wohneinheiten zu Grunde. Der theoretische Stellplatzbedarf für diese Wohneinheiten liegt bei Annahme eines Stellplatzes pro Wohneinheit somit bei 44 Stellplätzen. Auf dem Grundstück werden insgesamt 61 Stellplätze (31 bestehende, 30 neue) vorhanden sein. Damit wäre der Bedarf mehr als gedeckt. Es bestünde sogar ein Überhang von 17 Stellplätzen. Dieser Nachweis ist durch die BGW im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu führen. Es ist aufgrund der Wohneinrichtung im Sinne des Bielefelder Modells jedoch weiterhin nicht davon auszugehen, dass jeder Bewohner ein Auto besitzt. Der Anteil wird vermutlich deutlich geringer ausfallen. Somit sollten ausreichend Stellplätze für Bewohner, Besucher etc. zur Verfügung stehen.</p> <p>In der Projektplanung hat zum Entwurf eine Neuordnung der Stellplätze stattgefunden. Dadurch konnte ein Großteil der vorhandenen Stellplatzanlage im Süden erhalten bleiben, sowie die im Vorentwurf im Norden vorgesehene Stellplatzanlage weiter nach Süden zwischen die Gebäude gelegt werden. Somit wird der Anregung i.W. gefolgt.</p>

	<p>Außerdem finden die Einwender es nicht gelungen, direkt vor die vorhandenen II-geschossigen Reihenhäuser ein teilweise IV-geschossiges Gebäude zu bauen. Die höchsten Gebäude in diesem Bereich des Wohngebietes sind III-geschossig, überwiegend stehen dort II-geschossige Reihenhäuser. Ein höhergeschossiges Gebäude würde sich daher nicht in die Umgebung einfügen.</p> <p>Im Übrigen würden wir es begrüßen, wenn die Ausweisung als "Reines Wohngebiet" bestehen bleiben würde und die Flächen im Änderungsbereich nicht in "Allgemeines Wohngebiet" umgewandelt würden.</p>	<p>Der viergeschossige Gebäudeteil ist im rückwärtigen Bereich des Grundstücks entlang des Walls angeordnet. Im Umfeld sind bspw. direkt an der Lüneburger Straße und in der Soltauer Str. ebenfalls 3-5 geschossige Gebäude im Bestand vorhanden. Der Ursprungsplan lässt darüber hinaus auf der gegenüberliegenden Straßenseite sogar bis zu 6 Vollgeschosse zu. Somit fügen sich die Neubauten in Bezug auf die Höhe in das bauliche Umfeld ein. Die Ausprägung eines Gebäudeteils im rückwärtigen Bereich mit 4 Vollgeschossen wird weiterhin als verträglich angesehen.</p> <p>Es ist weiterhin beabsichtigt hier ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, um hier eine wohnverträgliche Nutzungsmischung zu eröffnen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen erlauben jedoch gewisse Nutzungsspielräume, die aber einen Bezug zum Wohnen aufweisen. Gerade im vorliegenden Fall sind weitere Nutzungen vorstellbar, die im Zusammenhang mit altengerechten Wohnen stehen wie etwa Verwaltungsnutzungen. Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird jedoch der Wohncharakter des gesamten Gebiets aufrechterhalten. Daher wird an der Planung festgehalten.</p>
6	<p>Einwender, Lüneburger Straße</p> <p>Durch die vorgeschlagene viergeschossige Bauweise, gegenüber unseres Grundstückes, befürchten die Einwender eine nicht zu tolerierende Verschattung unserer Solaranlage, sowie des gesamten Grundstückes, in den Morgenstunden.</p> <p>Darüber hinaus, wäre zu prüfen, in wieweit es durch diese massive Bauweise zu einer sehr viel höheren Lärmbelastung durch den, vor allem Linienbusverkehr, kommen kann.</p>	<p>Aus solarenergetischer Sicht gilt als idealtypischer Abstand zwischen schattenwerfender Kante und verschatteter Fassade das 2,4 – 2,7fache der Höhe der schattenwerfenden Kante. Die Neubauten halten mindestens einen Abstand von 35 m zur angesprochenen angrenzenden Bebauung westlich der Lüneburger Straße. Der idealtypische Abstand wird damit eingehalten. Darüber hinaus liegen die geplanten Gebäude östlich der angesprochenen Bebauung. Die Südseite ist nicht vom Projekt betroffen.</p> <p>Die Projektplanung hat sich gegenüber dem Entwurf weiterentwickelt. Der dreigeschossige Gebäudeteil wird von Straße abgerückt. Das Gebäude hält daher einen Abstand zur Lüneburger Straße. Mit einer höheren Lärmbelastung wird aufgrund des Abstands zur Straße sowie der nicht wesentlich steigenden Verkehrszahlen nicht gerechnet. Zusätzlicher Untersuchungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung wird nicht gesehen. Im Übrigen wird die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

7	<p>Einwender, Soltauer Straße</p> <p>Das Haus der Einwender an der Soltauer Str. ... ist das erste Haus im Eingangsbereich der Privatstraße für die Häuser ... - Vom Küchenfenster aus haben die Einwender einen direkten Blick auf die Verkehrslage der Soltauer Str. Mit dem geplanten Bau von zwei Wohngebäuden auf der o.a. Fläche mit insgesamt 42 Wohneinheiten erhöht sich zwangsläufig auch der Verkehr. Die Anzahl der zu erwartenden Fahrzeuge kann zurzeit nur geschätzt werden, wird sich aber nach einschl. Versorgungsverkehr im Bereich von ca. 30 Fahrzeugen bewegen</p> <p>An der Soltauer Str. befinden sich schon jetzt rechts und links an der Straße Parkflächen, die tagsüber, dauerhaft belegt sind. Auch der Sammelstellplatz am Ende der Soltauer Str. ist abends und an den Wochenenden voll ausgelastet. Zeitweise stehen die Autos im Bereich des hinteren Wendehammers. In den Häusern Nr. 1 - 9 befinden sich 76 Wohneinheiten, die von alten und pflegebedürftigen Menschen bewohnt werden. Pflege- und Reinigungsdienste parken zeitweise aus Platzmangel im Einfahrtsbereich zur Privatstraße der Einwender. Durchschnittlich 3-mal wöchentlich kommt ein Rettungswagen. Dieser parkt meist unmittelbar vor den Seniorenwohnungen im absoluten Halteverbot. Dann ist für andere Fahrzeuge kein Durchkommen mehr möglich. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Rettungsdienstes werden häufig verbal unflätig attackiert. Manche Autofahrer fahren in einer solchen Situation über den Bürgersteig und die Grünflächen.</p> <p>Da die Bestellungen über das Internet erheblich zugenommen haben und auch für die Zukunft eine zunehmende Tendenz zu erwarten ist, fahren hier derzeit durchschnittlich 4 mal täglich Fahrzeuge der verschiedensten Lieferdienste in das Wohngebiet. Außerdem kommt Dienstagsvormittags ein ausgemusterter Linienbus und bringt die älteren Herrschaften, die nicht motorisiert sind, zum Einkaufsbereich Marktkauf, Lidl. usw. Dieser Busverkehr wird ehrenamtlich betrieben.</p> <p>Wenn die Gebäude, so wie in der Planung vorgesehen mit 42 Wohneinheiten errichtet werden und darüber hinaus in der Soltauer Str. weitere Einstellplätze gebaut werden,</p>	<p>Bei einer Planung von Wohngebäuden mit insgesamt 44 Wohneinheiten ist von keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Darüber hinaus werden die künftigen Bewohner der alten- und behindertengerechten Wohnungen zum großen Teil kein eigenes Auto besitzen. Es wird ebenfalls davon ausgegangen, dass durch den zu erwartenden Besucherverkehr keine maßgebliche Erhöhung des Verkehrs eintreten wird. Weiterer Handlungsbedarf wird daher nicht gesehen.</p> <p>Die Hinweise, die i.W. die Verkehrssituation im Umfeld betreffen sind nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung und werden daher im Übrigen zur Kenntnis genommen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Konflikte vorbereitet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch das geplante Projekt entfallen 30 Garagen sowie 18 freie Stellplätze. Zwei Reihen der vorhandenen Stellplatzfläche mit etwa 31 Stellplätzen werden komplett erhalten. Zusätzlich</p>
---	--	--

<p>besteht für die Einwender eine erhöhte Gefahr beim Aus- bzw. Einparken mit dem Pkw. Außerdem können die Einwender die Enkelkinder dann nicht mehr alleine in der Privatstraße Roller oder Inliner fahren lassen. Auch die Überquerung der Soltauer Str. um den gegenüberliegenden Spielplatz zu erreichen, könnte nur in Begleitung eines Familienmitgliedes erfolgen.</p> <p>Die Erfahrung zeigt, dass jeder so dicht wie möglich an seine Wohnung heranfahren möchte. Zunächst wird sich die Stellplatzsuche auf die neu errichteten Parkflächen an den beiden neuen Wohngebäuden an der Lüneburger Str. erstrecken. Wenn der Fahrer dort keinen Platz findet, wird er in die Soltauer Str. fahren, da diese den beiden Wohngebäuden am nächsten liegt. Ab dem Einfahrtsbereich zu den Häusern 2-48 kann man den Rest der Straße einsehen. Da dort aber nichts mehr frei sein wird (schon jetzt sind hier ja alle Parkplätze belegt), wird hier vor dem Grundstück der Einwender gewendet und wieder zurückgefahren. So verhalten sich schon jetzt viele Autofahrer. Vor 2 Jahren haben die Einwender ihren Jägerzaun entfernen lassen. Er war mindestens 1-mal pro Monat durch wendende Fahrzeuge beschädigt.</p> <p>Aus den genannten Gründen plädieren die Einwender dafür, dass kein zusätzlicher Verkehr die Soltauer Str. belastet. Auch sollen keine zusätzlichen Stellplätze in der Soltauer Str. entstehen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen erwarten die Einwender im Bereich Lüneburger Ecke Soltauer Str. einen Hinweis, dass diese Straße nur von Anliegern sowie vom Zulieferverkehr genutzt werden darf.</p> <p>Außerdem erwarten die Einwender, dass die im Eingangsbereich der Lüneburger Str. vorhandenen fünf Parkbuchten mit jeweils 10 Stellplätzen, also insgesamt 50 Stellplätze, intensiver als bisher in die Planung einbezogen werden. Seit von den geplanten Baumaßnahmen Kenntnis besteht, wurde</p>	<p>werden 30 neue Stellplätze im Plangebiet geschaffen. Somit sind insgesamt 61 Stellplätze im Plangebiet vorgesehen. Der bauordnungsrechtliche Stellplatzbedarf von 44 Stellplätzen (1 Stellplatz/ Wohneinheit) wird somit ausreichend gedeckt und es verbleibt ein Überhang von 17 Stellplätzen. Darüber hinaus werden, wie hier angesprochen, zusätzliche Stellplätze in den umliegenden Straßen auf Grundstücken der BGW vorgesehen. Ein Teil dieser Stellplätze soll bereits mit der Umsetzung der Vorhabenplanung hergestellt werden. Diese Lösung wird weiterhin für sinnvoll erachtet und ist so auch schon politisch beraten und abgestimmt worden. Eine erhöhte Gefahr wird durch die zusätzliche Anlage von Stellplätzen nicht gesehen, da diese ebenfalls dafür sorgen, dass der ruhende Verkehr teilweise von der Fahrbahn auf die neuen Flächen rückt.</p> <p>Im Bebauungsplan werden ausreichend Flächen für Stellplätze festgesetzt, um die Anlage der oben genannten 61 Stellplätze zu gewährleisten. Damit wird der übliche Stellplatzbedarf für 44 Wohneinheiten gedeckt und es verbleibt sogar ein Überhang von 17 Stellplätzen. Die hier genannten Belange können nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt werden. Die Stellungnahme wird daher im Übrigen zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Anregungen wird aus oben genannten Gründen nicht gefolgt bzw. können diese nicht in der vorliegenden Bauleitplanung geregelt werden. An der Planung wird festgehalten.</p> <p>Die angesprochene Stellplatzfläche liegt nicht im vorliegenden Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O7 und kann daher nicht in die Planung einbezogen werden. Die Stellungnahme wird daher zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

	<p>bewusst auf diesen Parkbereich geachtet. Diese fahren zu den unterschiedlichsten Tages- und Nachtzeiten dort ein und aus. Max. waren 12 der insgesamt 50 Stellplätze belegt. Davon ein Wohnwagen, der offensichtlich in den Herbst-/Wintermonaten dort dauerhaft abgestellt wird. Zeitweise steht dort auch ein Lkw über Nacht. Ansonsten sind alle Parkflächen dort ungenutzt.</p>	
8	<p>Einwender</p> <p>Der Einwender hat den Eindruck, dass die BGW ihr Bauvorhaben möglicherweise aus betriebswirtschaftlichen Gründen extrem überdimensioniert hat, was sich exemplarisch an folgenden Beispielen zeigt:</p> <p>1. Die Lüneburger Straße ist bisher auf der östlichen Seite nur 2etagig bebaut, wobei bei allen Häusern ein weiter Abstand von Gehweg und Straße eingehalten wurde. Diese Aussage gilt übrigens für das ganze Wohngebiet. Für den senkrecht zur Soltauer Straße geplanten dreietagigen Block wird nun die Gehwegbreite von 1,50 m zum Abstand erklärt. Hier wird also eine dreietagige Grenzbebauung gewählt!</p> <p>2. Mit einem vieretagigen Block wird die Soltauer Straße nach Osten "verriegelt". Bisher hatte man beim Spazieren in dieser Straße den Blick auf den bewaldeten Lärmschutzwall. In Zukunft sollen die Bewohner der Soltauer Straße stattdessen auf eine hohe Hauswand schauen, die den Lärmschutzwall um etwa doppelte Höhe überragen wird. Die bedrückende Wirkung dieser vorgesehenen Bebauung wurde offensichtlich auch vom Planer empfunden, denn bei der öffentlichen Unterrichtung zeigte er eine Skizze der neuen Bebauung im alten Umfeld aus der Vogelperspektive, die die Neubauten deutlich verkleinerte und damit verniedlichte.</p> <p>3. Nicht nur der Lärmschutzwall ist mit inzwischen über 40 Jahre alten Bäumen bestockt, auch das Gehölz im Norden der Lüneburger Straße enthält unter anderem viele stattliche Bäume. Die Pläne der BGW sehen hier unter anderem Abholzung und Parkplatzbau vor und damit eine Vernichtung von Grünflächen und Oberflächenversiegelung.</p>	<p>Zu 1.:</p> <p>Durch die Neuordnung der Gebäude rückt der angesprochene dreigeschossige Gebäudeteil im Vergleich zum Vorentwurf von der Straße ab und wird nun im rückwärtigen Bereich entlang des Walls ausgerichtet. Es erfolgt keine Grenzbebauung.</p> <p>Zu 2.:</p> <p>Der viergeschossige Gebäudeteil ist im rückwärtigen Bereich des Grundstücks entlang des Walls angeordnet. Im Umfeld sind bspw. direkt an der Lüneburger Straße und in der Soltauer Str. ebenfalls 3-5 geschossige Gebäude im Bestand vorhanden. Der Ursprungsplan lässt darüber hinaus auf der gegenüberliegenden Straßenseite sogar bis zu 6 Vollgeschosse zu. Die Ausprägung eines Gebäudeteils im rückwärtigen Bereich mit 4 Vollgeschossen wird weiterhin als verträglich angesehen. Gegenüber der Bestandsbebauung werden nach Süden und Norden bauliche Abstufungen vorgenommen. Aufgrund der Lage im rückwärtigen Bereich sowie der Abstufungen der maximalen Gesamthöhe der einzelnen Gebäudeteile wird keine bedrückende Wirkung ausgelöst.</p> <p>Zu 3.:</p> <p>Die BGW führt kontinuierlich ein Baumkataster, in dem bspw. Schäden und zu erfolgende Pflegemaßnahmen der vorhandenen Bäume aufgeführt werden. Für den vorliegenden Planbereich sind bei mehreren Bäumen bereits Schäden verzeichnet. Ebenfalls ist der Gehölzbestand aus i.W. Hainbuchen, Feldahorn und Silber-Ahorn nicht als wertvoll einzustufen. Die BGW hat versichert, je nach Möglichkeiten in der Projektplanung Bäume</p>

<p>Die vorgesehenen Veränderungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan führen zu einer weiteren Verdichtung und wesentlichen Verschlechterung der Wohnqualität des gesamten Quartiers.</p> <p>Stopp der weiteren Blockbebauung in Oldentrup! Schluss mit weiteren Abholzungen und Versiegelungen!</p> <p>Dazu kommen die Zunahme des Verkehrs sowie die Reduzierung von Stell- und Parkflächen für PKW.</p> <p>Im Übrigen halten die Einwender die vorgesehene Planung für das Quartier nicht geeignet, aufgrund der fehlenden oder wenig geeigneten Infrastruktur: Busanbindung nur halbstündlich und nach 20.45 Uhr nicht mehr möglich, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Arztpraxen sind mehr als 1 km entfernt.</p>	<p>an ihrem bisherigen Standort zu erhalten. Zur weiteren Durchgrünung ist durch die Festsetzung zur Stellplatzbegrünung je 4 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Darüber hinaus sind weitere Baumpflanzungen vorgesehen. Somit wird das Plangebiet weiterhin mit Bäumen durchgrünt sein.</p> <p>Die bestehende Grünfläche weist bislang keine besondere Qualität und ebenfalls keine intensive Nutzung auf. Die Projektplanung sieht die Anlage von Grünflächen um und vor den Gebäuden vor. Somit werden wiederum Grünbereiche geschaffen. Von einer Vernichtung von Grünflächen ist somit nicht zu sprechen.</p> <p>Gemäß dem Ursprungsplan ist im Plangebiet nahezu eine Vollversiegelung durch Anlage einer Stellplatzfläche möglich, die ebenfalls eine Abholung mit sich bringen würde. Durch die Projektplanung wird die zulässige Versiegelung auf 40% und inklusive notwendiger Nebenanlagen, Zuwegungen etc. auf maximal 60% gedeckelt. Dies entspricht den zulässigen Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Es wird somit keine weitere Verdichtung vorbereitet. Darüber hinaus wird sich aufgrund der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, die eine wohnverträgliche Nutzungsmischung erlaubt, und des konkreten Projekts für alten- und behindertengerechtes Wohnen keine Verschlechterung der Wohnqualität ergeben.</p> <p>Ebenfalls wird sich aufgrund der Nutzung für alten- und behindertengerechtes Wohnen keine wesentliche Zunahme des Verkehrs ergeben, da diese Nutzergruppe in der Regel keinen eigenen PKW besitzen. Durch die Neuordnungen in der Projektplanung zum Entwurf kann die bisherige Anzahl an Stellplätzen im Plangebiet erhalten bleiben. Zusätzlich werden weitere Stellplätze in den umliegenden Straßenräumen geschaffen.</p> <p>Die Anbindung an die örtliche Infrastruktur wird ebenfalls weiterhin für ausreichend angesehen.</p> <p>Zusätzlicher Handlungsbedarf wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht gesehen. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</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>Bezirksregierung Detmold, Schreiben vom 24.03.2017</p> <p>Die vorliegenden Unterlagen der Stadt Bielefeld wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft.</p> <p>Aus Sicht des Dezernates 54 (Wasserwirtschaft/ Abwasser) bestehen Bedenken gegen das Vorhaben:</p> <p>„Gemäß Pkt. 5.3 der Begründung sollen im Zuge des Aufstellungsverfahrens Rahmenbedingungen und Anschlussmöglichkeiten der Regen- und Schmutzwasserbeseitigung unter Berücksichtigung der §§ 55 WHG, 44 LWG mit dem Umweltbetrieb Bielefeld abgestimmt werden. Eine Stellungnahme ist daher zu diesem Zeitpunkt noch nicht möglich.“</p>	<p>Die Begründung wird zur Offenlage in Bezug auf die Regen- und Schmutzwasserbeseitigung auf Grundlage der Stellungnahme des Umweltbetriebs Bielefeld ergänzt. Demnach erfolgt die Beseitigung des Schmutzwassers durch Einleitung in die umliegenden Schmutzwasserkanäle mit Weiterleitung zur Kläranlage Brake. Das Niederschlagswasser wird durch Anschluss an die vorhandenen Regenwasserkanäle in den Stieghorster Bach eingeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
10	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 10.03.2017</p> <p>Am Rande des betroffenen Plangebietes sind Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Tk-Linien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Tk-Linien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den TkLinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der</p>	<p>Soweit aus den von der Deutschen Telekom mitgesandten Planunterlagen erkennbar, verlaufen die Bestandsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Aufgrund der langjährig vorhandenen Situation geht die Stadt davon aus, dass eine ausreichende Sicherung des Leitungsbestands gegeben ist.</p>

	<p>Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich und ist vollständig über bestehende öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Regelungen im Bebauungsplan für die Sicherung von Telekommunikationstrassen in den Verkehrsflächen sind aus Anlass der Planung daher nicht 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 ebenfalls nicht erforderlich.</p> <p>Das Erfordernis weiterer Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung besteht aufgrund der Stellungnahme nicht.</p>
11	<p>Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 17.03.2017</p> <p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis, dass der Versorgungsträger an einer Erweiterung seines glasfaserbasierten Kabelnetzes in Neubaugebiete hinein interessiert ist, bezieht sich auf die Umsetzung. Er wird daher zur Behandlung im Rahmen der Umsetzung zur Kenntnis genommen.</p>
12	<p>Stadtwerke Bielefeld, Schreiben vom 27.03.2017</p> <p>Bezüglich der vorgesehenen Anpflanzungen regen wir an, das DVGW-Regelwerk GW 125 sinngemäß in die textliche Begründung mit aufzunehmen.</p> <p>Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baum-</p>	<p>Die Aussagen des DVGW-Regelwerkes (GW 125) bzw. des „Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ werden zur umfassenden Information in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird insoweit gefolgt.</p>

<p>pflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.</p> <p>Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1 und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.</p> <p>Ferner teilen wir Ihnen mit, dass das vorhandene 1000 Volt Elt-Versorgungskabel, welches das Plangebiet in Höhe der Soltauer Straße quert, vor Baubeginn im Bereich der Lüneburger Straße abgetrennt werden muss.</p> <p>Bezüglich der Raumwärmeversorgung des Plangebietes nehmen wir wie folgt Stellung: In der Ratssitzung am 27.1.2011 haben die Stadtwerke Bielefeld das Energiekonzept 2020 vorgestellt, welches auf den am Energiekonzept der Bundesregierung angelehnten und formulierten Zielen der Stadt Bielefeld zugunsten einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung mit Elektrizität und Wärme für die Stadt Bielefeld basiert.</p> <p>Das Konzept sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten "Wärmebedarfsstudie Bielefeld u.a. nachfolgende Schwerpunktziele vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Senkung des CO₂-Ausstoßes für Bielefeld • Erreichen einer hohen KWK-Quote für Bielefeld bis 2020 • Ausbau der dezentralen KWK-Stromerzeugung • Nutzung der Geothermie <p>Mit Bezug auf den v.g. Sachverhalt regen wir an, die Begründung um den Abschnitt Ver- und Entsorgung / Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Berücksichtigung bei der Umsetzung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Darüber hinaus wird die Begründung hierzu ergänzt.</p> <p>Die Begründung wird um eine Empfehlung zur Nutzung von Geothermie für die Wärmeversorgung der Neubauten ergänzt. Darüber hinaus wird der Hinweis zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Der Anregung wird insoweit gefolgt.</p>
--	--

	<p>"Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> • durch Nutzung der Geothermie mittels der Errichtung eines Kaltwassernetzes inklusive der Übernahme von Wärmepumpen im Contractingmodell." <p>Ferner ist zu prüfen, ob eine Realisierung aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen möglich ist.</p>	
13	<p>Landesbüro der Naturschutzverbände NRW, Schreiben vom 03.04.2017</p> <p>Der vorhandene Gehölzbewuchs und die begrünte Spielfläche haben einen hohen Wert für die Bevölkerung des benachbarten dichten Wohngebietes. Ferner sind die begrünten Flächen wertvoll als Klimawirksame und Luftreinheit fördernde Areale, die obendrein bei Starkregen für eine deutlich verbesserte Wasseraufnahme sorgen und damit Rückhaltungen überflüssig machen. Daher sollten keine über die geplanten Wohngebäude hinausgehenden Versiegelungen vorgenommen werden. Der Bedarf an Stellplätzen für PKWs ist durch Tiefgaragen unter jedem der neuen Gebäude zu erbringen.</p> <p>Oberflächenwasser von versiegelten Flächen sollte nur nach vorklärenden Absetzbecken in den Stieghorster- bzw. Oldentrupper Bach eingeleitet werden. Für die Trägerbeteiligung im weiteren Verfahren erwarten wir eine sorgfältige Kartierung von planungsrelevanten Arten, wie z.B. dem Feldsperling.</p>	<p>Die BGW führt kontinuierlich ein Baumkataster, in dem bspw. Schäden und zu erfolgende Pflegemaßnahmen der vorhandenen Bäume aufgeführt werden. Für den vorliegenden Planbereich sind bei mehreren Bäumen bereits Schäden verzeichnet. Ebenfalls ist der Gehölzbestand aus i.W. Hainbuchen, Feldahorn und Silber-Ahorn nicht als wertvoll einzustufen. Die BGW hat versichert, je nach Möglichkeiten in der Projektplanung Bäume an ihrem bisherigen Standort zu erhalten. Zur weiteren Durchgrünung ist durch die Festsetzung zur Stellplatzbegrünung je 4 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Darüber hinaus sind weitere Baumpflanzungen vorgesehen. Somit wird das Plangebiet weiterhin mit Bäumen durchgrünt sein. Die Niederschlagsentwässerung wird wie weiter unten aufgeführt durch Einleitung in das Trennsystem der umliegenden Straßen erfolgen, welches ausreichend dimensioniert ist, um auch bei Starkregen große Mengen aufzunehmen. Weitere Maßnahmen in der Bauleitplanung werden nicht als erforderlich angesehen.</p> <p>Die Versiegelungen über die geplanten Wohngebäude hinaus, werden auf die notwendigen Nebenanlagen wie Zuwegungen und Stellplätze begrenzt. Nach dem bestehenden Bebauungsplan ist in diesem Bereich quasi eine Vollversiegelung durch die Anlage einer Stellplatzfläche möglich. Durch die Bebauungsplanänderung wird die mögliche Versiegelung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 auch unter Einbezug der Überschreitungsmöglichkeit für bspw. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 19(4) BauNVO auf 60% der Grundfläche begrenzt und somit deutlich reduziert. Zur zusätzlichen Verbesserung der Niederschlagssituation wird seitens der BGW die teilweise Anlage von Dachbegrünungen geprüft. Die Anlage von Tiefgaragen ist nicht vorgesehen, da die BGW hier beabsichtigt preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der unter anderem durch öffentliche Gelder gefördert werden soll. Der Bau von Tiefgaragen würde die Finanzierbarkeit des</p>

		<p>preisgünstigen Wohnraums aufgrund der hohen Baukosten deutlich erschweren. Den Anregungen wird daher nicht Folge geleistet und weiterhin am Planungskonzept festgehalten.</p> <p>Durch die Lage am Stadtrand und die günstigen Luftaustauschbedingungen durch die angrenzenden Freiflächen im Norden und Osten kann der Wegfall der Grünflächen aus klimatischer Sicht kompensiert werden. Die klimatischen Bedingungen für das Wohngebiet werden durch die Bebauungen daher nicht wesentlich verschlechtert. Ebenso soll das Niederschlagswasser durch Einleitung in das Trennsystem abgeleitet und dem Stieghorster Bach zugeführt werden. Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers kann laut Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld abgesehen werden, da nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss. Der Anregung wird somit nicht gefolgt. Weiterer Handlungsbedarf in der Bauleitplanung wird nicht gesehen.</p> <p>Die bisher durchgeführte artenschutzrechtliche Untersuchung der Höhlenbäume wird auch von der unteren Naturschutzbehörde für ausreichend angesehen. Bei dieser konnte kein Vorkommen planungsrechtlich relevanter Arten nachgewiesen werden. Die Vorgehensweise wird weiter als ausreichend erachtet und somit kein zusätzlicher artenschutzrechtlicher Untersuchungsbedarf gesehen. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.</p>
--	--	---

A.1.3 Stellungnahmen der Verwaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung
14	<p>Stadt Bielefeld, Gleichstellungsstelle, Schreiben vom 29.03.2017</p> <p>Die Stellplätze entlang der Lüneburger Straße vor dem Gebäude in gespiegelter C-Form, sollten nicht als Carports ermöglicht werden, um Einsehbarkeit zu erhalten. Auch bei der Stellplatzanlage nördlich der Wohnbebauung, sollte die westliche Stellplatzreihe als Stellplätze und nicht als Carports festgesetzt werden, jeweils um die Einsehbarkeit zu erhalten und Angsträumen vorzubeugen.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Carports einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Lüneburger Straße einhalten müssen. Der Anregung wird somit gefolgt.</p>

15	<p>Stadt Bielefeld, Umweltamt, Abteilung Umweltplanung, Schreiben vom 28.04.2017</p> <p>1. Unteren Naturschutzbehörde</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren.</p> <p>Den Einschätzungen bezüglich des Vorkommens von planungsrelevanten Arten (Kap. 5.4.6) kann gefolgt werden. Die im weiteren Verfahren vorgesehene Untersuchung der Höhlenbäume ist aus Sicht des Artenschutzes ausreichend.</p> <p>In den textlichen Hinweisen ist unter Nr. 5 der Hinweis auf das Landschaftsgesetz NRW zu streichen. Der Artenschutz ist im Bundesnaturschutzgesetz abschließend geregelt.</p> <p>Auf Seite B 20, letzter Absatz der Begründung, ist der Verweis auf das Landschaftsgesetz falsch, die rechtliche Grundlage ist § 39 Abs. 1 in Verbindung mit Abs.5 Bundesnaturschutzgesetz.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass den Ausführungen zu planungsrelevanten Arten gefolgt wird und die Untersuchung der Höhlenbäume als ausreichend erachtet wird.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Gesetzbezug wird zur Offenlage entsprechend angepasst.</p>
	<p>2. Grünplanung</p> <p>Aus Sicht der Grünplanung bestehen keine Bedenken gegen die Planänderung, wenn folgende Punkte in die Festsetzungen des B-Plans unter Punkt 7.2.1 (Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen) aufgenommen werden:</p> <p><i>Je angefangen 4 ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Qualität I Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzgrube der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen ist jeweils in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m mal 5,0 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen.</i></p> <p>Die in den Planunterlagen aufgeführte Absicht die Parkplätze durch Pergolen oder bepflanzte Carports zu begrünen, ist hier nicht zielführend. Diese Begrünungsform ist nur dort fachlich sinnvoll, wo z.B. im Boden liegende Leitungen ein gesundes Baumwachstum verhindern würden, bzw. durch das Wurzelwerk der Bäume bestehende Leitungen in Mitleidenschaft gezogen würden. Da an diesem Standort jedoch bereits heute eine waldartige</p>	<p>Die Formulierung der Festsetzung wird wie vorgeschlagen in den textlichen Festsetzungen angepasst. Der Anregung wird somit Folge geleistet.</p> <p>An der Möglichkeit zur Stellplatzbegrünung bspw. mit bepflanzten Pergolen oder Carports mit Dachbegrünung wird weiterhin festgehalten, um zusätzliche Begrünungsalternativen der neu geplanten Stellplatzflächen zu eröffnen. Der Hinweis wird daher zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Gehölzstruktur besteht, ist davon auszugehen, dass auch nach der Planänderung Bäume problemlos tief wurzeln können.</p> <p>Grundsätzlich werden durch die Planungen Spielflächenbedarfe ausgelöst, da es sich bei dem Plangebiet um ein reines Wohngebiet handelt. Da die Wohnungen jedoch für altersgerechtes Wohnen geplant sind, ist z.Z. nicht davon auszugehen, dass real neue Spielflächenbedarfe entstehen werden. Da im Bebauungsplan aber der Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden soll, wird es bei einer späteren möglichen Aufgabe der Nutzung der Altenwohnungen Spielplatzbedarf zu decken sein. Im Bebauungsplan muss dieses Problem durch geeignete Festsetzungen oder andere Maßnahmen gelöst werden. Der Spielplatzbedarf beläuft sich bei einer regulären Nutzung bei 42 WE auf ca. 378 m².</p>	<p>Bei einer möglichen Folgenutzung soll der aufgeführte Spielplatzbedarf von ca. 378 m² durch mit dem zuständigen Fachamt abgestimmte Maßnahmen gedeckt werden. Die BGW hat dieser Vorgehensweise bereits zugestimmt. Eine Regelung dazu kann jedoch nicht im Rahmen der Bauleitplanung getroffen werden.</p>
<p>3. Untere Wasserbehörde</p> <p>Grundwasserschutz/WSG Keine Bedenken</p> <p>Altlasten und Altstandorte Östlich wird das Plangebiet von der Altablagerung mit der Bezeichnung AA 004 tangiert. Es handelt es sich hierbei um einen Lärmschutzwall, der mit Aushubboden aus den Kanal-/Straßenbaumaßnahmen des angrenzenden Wohngebietes in den Jahren 1975/76 angefüllt wurde. Beeinträchtigungen gehen von dieser Altablagerung nicht aus.</p> <p>In der Planungsfläche befindet sich ein Baum bestandener Wall. Dieser ist im Rahmen der Baufeldräumung ordnungsgemäß zu entsorgen.</p> <p>Bodenschutz Die Aktivierung der Bauflächen wird aus Sicht des Bodenschutzes begrüßt.</p> <p>Folgende Hinweise sollten in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden: Auf die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen. Drainagen zur anhaltenden Grundwasserabsenkung sind nicht zulässig.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Grundwasserschutzes keine Bedenken bestehen.</p> <p>Die Hinweise zur Altablagerung und zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Baum bestandenen Walls werden zur umfassenden Information in die Begründung aufgenommen. Weiterer Handlungsbedarf wird in der Bauleitplanung nicht gesehen.</p> <p>Die Ausführungen werden als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen. Der Anregung wird somit gefolgt. Im Übrigen wird zur Kenntnis genommen, dass die Aktivierung der Bauflächen aus Sicht des Bodenschutzes begrüßt wird.</p>

<p>4. Untere Wasserbehörde: Oberflächengewässer</p> <p>Gewässerökologie Nicht betroffen</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) und § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah eingeleitet werden. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert und leitet das Niederschlagswasser an der bestehenden Einleitung 8/24 in den Stieghorster Bach ein. Für die E 8/24 besteht eine gültige Einleitungserlaubnis.</p> <p>Hochwasserschutz Nicht betroffen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur Niederschlagsbewirtschaftung werden zur umfassenden Information in die Begründung eingearbeitet. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5. Lärmschutz</p> <p>Die Immissionspegel erreichen im Nahbereich der Hillegosser Straße tendenziell > 60 - < 65 dB(A) LDEN (24 h-Wert) und > 50 - < 55 dB(A) LNight (22 bis 6 Uhr), im Nahbereich der Lüneburger Straße > 55 - < 60 dB(A) LDEN und > 45 - < 50 dB(A) LNight (siehe Anlage 1). Die Lärmbelastung im Nahbereich der Hillegosser Straße ist hoch, im Nahbereich der Lüneburger Straße erhöht. Die Orientierungswerte für WA 55/45 dB(A) tags/nachts gemäß DIN 18005 werden insbesondere entlang der Hillegosser Straße überschritten. Die Lärmbelastung ist hier nicht wohngebietstypisch.</p> <p>Vor diesem Hintergrund halten wir auch die geplante Gebäudeform- und -stellung des südlichen Baukörpers zur Schaffung lärmberuhigter nach Westen und Süden ausgerichteter Außenwohnbereiche für insgesamt angemessen. Darüber hinausgehend bitten wir die Umsetzung einer Vergrößerung des Abstandes zwischen dem nördlichen Neubau und der Hillegosser Straße auf insgesamt mindestens 7 m durch Verschiebung des Gebäudes zu prüfen.</p> <p>Eine lärmabgewandte Ausrichtung schutzwürdiger Wohn- und Schlafräume (nach Westen) ist für beide geplanten Baukörper textlich festzusetzen.</p> <p>Wir bitten die vorgenannten Ausführungen innerhalb der Planbegründung zu dokumentieren.</p>	<p>Die Hinweise zum Lärmschutz werden soweit noch nicht erfolgt in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Durch die Anpassungen in der Projektplanung werden weiterhin lärmberuhigten Außenwohnbereiche im Westen geschaffen. Der Abstand der überbaubaren Flächen zur Hillegosser Straße beträgt mindestens 20 m. Zwischen der Straße und der möglichen Neubebauung liegt zudem der vorhandene Wall mit einer Breite von 15 m. Handlungsbedarf in der verbindlichen Bauleitplanung besteht somit nicht.</p> <p>Eine Festsetzung der Ausrichtung schutzwürdiger Wohn- und Schlafräume wird nicht für erforderlich gehalten, da die konkret bekannte Projektplanung bereits eine Ausrichtung dieser Räume nach Westen berücksichtigt. Diese Maßnahmen des architektonischen Selbstschutzes werden somit im Rahmen der Umsetzung erfolgen.</p>

		<p>Der südliche 2-geschossige Gebäudekörper, der Wohn- und Aufenthaltsräume nach Süden vorsieht, liegt in einem Abstand von über 40 m zur Hille-gosser Straße. Aufgrund der Zweigeschossigkeit, der Entfernung zur Straße sowie des vorhandenen Walls werden keine weiteren Maßnahmen in der Bauleitplanung als erforderlich angesehen. Der Anregung wird somit nicht gefolgt.</p>
	<p>6. Energieeffizienz</p> <p>Unter Berücksichtigung der Baufensteranordnung, Gebäudehöhen und geringen Bebauungsabstände sind Verschattungen des nördlichen Neubaus (insbesondere süd-westliche Gebäudefassade) zu erwarten. Hierdurch ergeben sich Einschränkungen der Beson-nung sowie der Solarenergienutzung (aktiv und passiv). Zum Ausschluss ertragsmindernder Verschattungswirkungen ist ein 2,5-facher Abstand (schattenwerfende Kante zur Solar-fassade) einzuhalten. Da überwiegend die kurze Gebäudeseite des nördlichen Neubaus betroffen ist, die Ausrichtung der Wohnräume nach Südwesten angedacht ist, halten wir die Einhaltung eines Abstandes von 19 m (= 1,8-facher Gebäudeabstand) zur Verringerung der Solarverluste auf max. 20 % hier für angemessen. Die hierdurch notwendige Verschiebung des nördlichen Baufensters um ca. 9 m nach Norden scheint in Anbetracht der Grund-stücksgröße und Neuplanung - mit ggf. ver-änderter Anordnung der nördlichen Stellplatz-fläche - umsetzbar.</p> <p>Die im Vorentwurf dargestellte Gebäude-stellung ist zunächst eine ungünstige, von der Südausrichtung abweichende Ost-West-Orientierung. Allerdings wird hierdurch – nicht zuletzt unter Berücksichtigung des schmalen Geländezuschnitts – eine beidseitige Belich-tung der Gebäude ermöglicht und zudem der Schattenwurf (gegenüber südorientierter lan-ger Gebäudefassaden) vermindert. Darüber hinaus besteht durch die festgesetzte Dach-form die Möglichkeit der individuellen Ausrich-tung von Solarmodulen. In Synergie zum Stadtklima ergeben sich durch die Dach-begrünung energetische Vorteile in Form von verbesserten Wärmedämmeigenschaften im Winter sowie Kühleffekten im Sommer. Dar-über hinaus trägt die Kombination von begrün-ten Dächern und PV-Anlagen zur Erhöhung des Wirkungsgrades der Solaranlage bei. Von den vorgesehenen Baumpflanzungen lt. Nutzungsplan sind aufgrund der Lage nördlich</p>	<p>Die Baufenster wurden aufgrund von Weiter-entwicklungen in der Projektplanung angepasst, die Gebäudehöhen bleiben unverändert. Dadurch ergibt sich im Entwurf ein Abstand zwischen den Baufenstern von nun etwa 30 m. Somit wird der genannte 2,5-fache Abstand der schattenwerfen-den Kante zur Solarfassade sogar überschritten. Eine unangemessene Verschattung des nördlichen Baukörpers erfolgt daher nicht. Der Anregung wird somit gefolgt.</p> <p>Der Entwurf versucht auf dem nach Norden hin schmäler werdenden Grundstück eine möglichst sinnvolle Anordnung der Gebäudekörper zu errei-chen. Daher sind die Freiräume der Gebäude auf der Westseite gelagert. Die Wohnungsgrundrisse berücksichtigen ebenfalls eine Ausrichtung der Wohn- und Aufenthaltsräume nach Westen und wenn möglich nach Süden. Zusätzlich wird durch die BGW die Anlage einer Dachbegrünung und von Photovoltaikanlagen geprüft, um die angesproche-nen energetischen Vorteile für die Neubauten zu erhalten. Der Bebauungsplan lässt generell Dach-begrünungen und Solaranlagen zu. Darüber hinaus wurde ein Hinweis zur Dachbegrünung in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzliche Rege-lungen sollen aufgrund der Zielsetzung zur Umset-zung von kostengünstigen Wohnraum nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Stel-lungnahme wird zur Information an den Projekt-träger weitergeleitet. Ebenso werden die Aus-führungen zur solarenergetischen Beurteilung in die Begründung aufgenommen.</p>

<p>der Neubauten keinerlei Beeinträchtigungen auf das Solarpotenzial zu erwarten.</p> <p>Wir bitten vorgenannte Abstandsvergrößerung zu prüfen und die Ausführungen zur (solar-)energetischen Beurteilung in der Begründung zu ergänzen.</p>	
<p>7. Stadtklima</p> <p>Das Plangebiet bildet ein überwiegend gering klimaempfindliches Freiflächenklimatop (s. Anlage 2), eine nordöstliche Teilfläche ist hochklimaempfindlich. Aufgrund der Lage unmittelbar am Stadtrand, der sehr begünstigten bodennahen und übergeordneten Belüftung ist die thermische Ausgleichswirkung für die mikro- und bioklimatische Situation im westlich und südlich angrenzenden Siedlungsbestand hoch.</p> <p>Da der vorgenannte hoch klimaempfindliche Bereich eine kleine randliche Teilfläche eines nach Norden großflächig zusammen hängenden Kaltluftentstehungsgebietes bildet, kann eine Bebauung hier akzeptiert werden.</p> <p>Eine Dachbegrünung für die geplanten Neubauten ist insbesondere wegen ihr kleinklimatischen, gestalterischen positiv zu sehen und bei Flachdächern leicht umzusetzen. Von daher sollte eine entsprechende Festsetzung vorgesehen werden:</p> <p>„Die Dächer der geplanten Neubauten sind komplett und mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt mindestens 8 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln.“</p> <p>Zudem wird auf die synergetische Effekte mit der Solarnutzung (s. Punkt 6) verwiesen.</p>	<p>Die Hinweise zur klimatischen Situation werden zur umfassenden Information sofern noch nicht vorhanden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, dass extensive Dachbegrünungen in Form von einer 8 cm Vegetationsschicht in Teilbereichen empfehlenswert sind, sofern sie nicht für gebäudetechnische Dachaufbauten- oder einbauten genutzt werden. Im Zuge von baurechtlichen Antragsverfahren sind Teilrealisierungen zu prüfen. Dies ist zwischen Bauherr und Umweltamt abgestimmt worden. Des Weiteren sind die klimatischen Vorteile von solchen Anlagen sowie die synergetischen Effekte zwischen Dachbegrünung und der Solarnutzung in der Begründung ausgeführt. Von einer konkreten Festsetzung wird aufgrund der Zielsetzung zur Umsetzung von kostengünstigen Wohnraum abgesehen. Die Installation von Solaranlagen, die ebenfalls zum Klimaschutz beitragen, ist durch das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz festgeschrieben und wird durch die BGW dementsprechend ohnehin umgesetzt werden. Darüber hinaus hat die BGW zugesichert weitere dem Klimaschutz dienliche Maßnahmen zu prüfen und wenn möglich umzusetzen. Da es sich jedoch bei dem Neubau gemäß dem „Bielefelder Modell“ um ein gefördertes Projekt handelt muss von dort im Einzelnen geprüft werden, in wieweit z.B. Dachbegrünungen aufgegriffen werden können.</p> <p>Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Fassaden-</p>

<p>Zur Erhöhung der Reflexionseigenschaften des geplanten Neubaus und damit zur vorsorglichen Verringerung der Aufheizung des Gebäudekomplexes bitten wir bei Konkretisierung des Farbkonzeptes für die Neubauten entsprechend helle Farben und Materialien für Wände (einschließlich Sockel) und Oberflächenbeläge zu wählen. Daher kann gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW nachstehende Festsetzung als Gestaltungsvorschrift für Fassaden und Oberflächenbeläge aufgenommen werden:</p> <p>„Die Gestaltung der Neubauten ist ausschließlich mit hellen Farben und Materialien (z.B. weiße Wandfarbe/-putze) zu erfolgen. In diesem Zusammenhang sind die Farbgebungen gemäß RAL-Farbskala der Farbreihe Weiß (9001 Cremeweiß, 9003 Signalweiß, 9010 Reinweiß, 9016 Verkehrsweiß) einzusetzen. Auch für neue Oberflächenbeläge sind helle Farbgebungen (vgl. RAL der Farbreihe Grau: 7047 Telegrau und Farbreihe Weiß: 9002 Grauweiß, 9018 Papyrusweiß) einzusetzen.“</p> <p>Darüber hinausgehend bitten wir nachstehende textliche Festsetzung ergänzend aufzunehmen:</p> <p>„Geplante und gestalterisch neu zu ordnende Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Form mit entsprechenden Oberflächenbelägen (z.B. Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen) zu gestalten.“</p> <p>Wir bitten die vorgenannten Ausführungen innerhalb der Planbegründung zu dokumentieren.</p>	<p>gestaltung aufgenommen, die i.W. helle Fassadenfarben vorgeben. Die Festsetzung schließt weitere Farben ein, die in enger Abstimmung mit dem Bauamt festgelegt wurden. Weiter Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung wird nicht gesehen.</p> <p>Die Bodenbeschaffenheiten im Plangebiet eignen sich nicht für eine Versickerung, daher wird von einer Festsetzung abgesehen. Der Anregung wird somit nicht gefolgt.</p> <p>Die Ausführungen sind wie oben dargelegt in die Begründung aufgenommen worden.</p>
<p>8. Luftreinhaltung</p> <p>Die Luftschadstoffsituation wird maßgeblich durch die westlich des Geltungsbereichs verlaufende Lüneburger Straße und die Hillegosser Straße im Osten bestimmt. Unter Berücksichtigung der günstigen Luftaustauschbedingungen durch die angrenzenden Freiflächen (nordöstlich) sowie der Stadtrandlage des Plangebietes mit geringerer Vorbelastung sind problematische Immissionsbelastungen durch Kfz-Verkehre auszuschließen. Durch das Vorhaben werden keine wesentlichen Veränderungen der Immissionsbelastung erwartet, da auch weiterhin von einer ausreichenden Durchlüftung bei Planumsetzung auszugehen ist und planbedingte Mehrverkehre aufgrund der Nutzung (senioren- und behindertengerechtes Wohnen) nachrangig zu bewerten</p>	<p>Die Ausführungen werden wie in angeregt zur umfassenden Information in die Begründung aufgenommen. Der Anregung wird somit gefolgt.</p>

	<p>sind. Es bestehen daher keine Bedenken gegenüber der Planänderung. Vorgenannte Ausführungen zur lufthygienischen Situation bitten wir noch formal in der Begründung zu ergänzen.</p>	
	<p>9. Anlagenbezogener Immissionsschutz</p> <p>Eine Aussage zur Durchführbarkeit des Vorhabens kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgegeben werden. Denn wie bereits in Anlage B auf Seite B17 unter Nr. 5.4.3 b) genannt, wird auf die Vorlage der zu erstellenden schalltechnische Betrachtung gewartet. Erst nach Sichtung der schalltechnischen Betrachtung, kann eine Stellungnahme seitens des anlagenbezogenen Immissionsschutzes abgegeben werden.</p>	<p>Eine schalltechnische Untersuchung ist in der Zwischenzeit erfolgt. Die Ergebnisse daraus sind in der Begründung dokumentiert. Die schalltechnische Untersuchung wird den Unterlagen zur Offenlage gemäß § 4(2) BauGB ebenfalls beigefügt. Die Stellungnahme wird im Übrigen zur Kenntnis genommen.</p>
16	<p>Feuerwehramt, Schreiben vom 01.03.2017</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung werden folgende Belange vertreten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erreichbarkeit der Gebäude mit Lösch- und Rettungsfahrzeugen - Löschwasserversorgung <p>Abhängig von der späteren tatsächlichen Bauausführung des 4-geschossigen Gebäudes kann es bei nicht ausschließlich baulichen Rettungswegen erforderlich werden, dass es ggf. an diesem Gebäude Aufstellflächen für die Kraftfahrdrehleiter einschließlich FW-Zufahrt(en) - geben muss.</p> <p>Dies kann Auswirkungen auf die Gestaltung vom Außenbereich haben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Information an den Projektträger weitergeleitet. Weitere Regelungen zu eventuell notwendigen Aufstellflächen können auf der nachfolgenden Genehmigungsebene getroffen werden. Der Bebauungsplan trifft keine entgegenstehenden Festsetzungen. Der Hinweis wird zu umfassenden Information in die Begründung aufgenommen. Weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene wird nicht gesehen.</p>
17	<p>Bauordnungsrecht, Schreiben vom 27.03.2017</p> <p>Nutzungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der Planzeichenerklärung steht unter den Punkten 1 und 2 WR, tatsächlich soll aber ein WA entstehen. - Der südliche Weg sollte genauer bezeichnet werden, z.B. Fuß- und Radweg, Erschließung - Farbkonzept und Konzept für Öffnungssanteile zur Straße hin sind noch festzusetzen 	<p>Zu Nutzungsplan: Die Darstellung in der Planzeichenerklärung wird zu WA angepasst. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der angesprochene Weg wird zum Entwurf als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Der Anregung wird somit entsprochen.</p> <p>Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Fassadengestaltung aufgenommen, die i.W. helle Fassadenfarben vorgibt. Die Festsetzung schließt weitere Farben ein, die in enger Abstimmung mit dem</p>

	<p>Anlage A</p> <ul style="list-style-type: none"> - Symbol Baum unter Punkt 6.1 muss gemäß Nutzungsplan gefüllt hinterlegt sein. - Punkt 7.1.1: Bitte klarstellen, ob die max. zulässige Gebäudehöhe Solaranlagen beinhaltet oder ob die Solaranlagen die max. zulässige Gebäudehöhe überschreiten dürfen. - Punkt 7.2.1: Das Gestaltungskonzept für die abweichenden Maßnahmen zur Stellplatzbegrünung ist mit dem Bauamt und dem Umweltamt abzustimmen. Ein Abweichungsantrag ist dafür beim Bauamt einzureichen. - Punkt 7.3: Es wird angeregt, dass offene Einfriedungen zulässig sind, wie etwa Holzlattenzäune, Gitterzäune, Drahtzäune. <p>Anlage B</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorhandene Stellplatzanlage, es verbleiben 22 Stellplätze. Mit neuer Eingrünung oder Bestandsschutz??? - Auf Seite B1 0, letzter Abschnitt macht keinen Sinn, bitte umformulieren! 	<p>Bauamt festgelegt wurden. Eine Festsetzung von Öffnungsanteilen zur Straße wird nicht als erforderlich angesehen, da das Projekt i.W. bereits bekannt ist und gewisse Anforderungen aufgrund der Wohn- und Aufenthaltsräume, die größtenteils zur dieser Seite ausgerichtet sind, mit sich bringt. Weiter Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung wird nicht gesehen.</p> <p>Die Anlage zu den textlichen Festsetzungen wird als schwarz-weiß Exemplar ausgearbeitet. Dies ist gängige Praxis in Bielefeld und soll beibehalten werden. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.</p> <p>Zum Entwurf wird unter Punkt 2.4.2 als klarstellende Festsetzung eine Ausnahme gemäß § 31(2) BauGB aufgenommen, sodass eine Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhe durch technische Anlagen und untergeordnete Bauteile, somit auch für Solaranlagen, um 1,5 m zugelassen werden können. Der Anregung wird somit gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Information an den Vorhabenträger weitergeleitet und im Übrigen zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die textliche Festsetzung definiert lediglich die Höhe von Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und nicht deren Art. Daher schließt die Festsetzung die angesprochenen Zäune nicht aus. Diese sind bereits zulässig. Die Stellungnahme wird daher zur Kenntnis genommen. Weiterer Handlungsbedarf in der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.</p> <p>In Abstimmung mit dem Umweltamt kann auf eine Begrünung der vorhandenen Stellplatzanlage verzichtet werden, da diese Bestandsschutz genießt und bereits im Ursprungsplan als Garagen- und Stellplatzfläche festgesetzt ist. Durch die Planung tritt keine Veränderung ein. Die textliche Festsetzung zur Stellplatzbegrünung dahingehend klarstellend ergänzt, dass bestehende Stellplätze von der Festsetzung ausgenommen sind. Die Stellungnahme wird daher zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Textpassage wird angepasst. Der Anregung wird somit gefolgt.</p>
--	---	---

	<p>- Seite B13 c) Dritter Absatz: Die dort erwähnte Befreiung sollte aus meiner Sicht nicht in der Begründung thematisiert werden. Sinnvoller erscheint eine Ausnahme zu definieren.</p> <p>Ansonsten keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung.</p>	<p>Dadurch, dass sich die Projektplanung gegenüber dem Vorentwurf weiterentwickelt hat und mehr Stellplätze im Gebiet erhalten bzw. geschaffen werden können, ist eine Ausnahme bzw. Befreiung nicht mehr notwendig. Die entsprechende Ausführung in der Begründung wird daher herausgenommen. Die Stellungnahme wird im Übrigen zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen das ansonsten keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.</p>
18	<p>Bauamt, Stadtgestaltung und Denkmalschutz, Schreiben vom 06.03.2017</p> <p>Die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt, da sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden.</p> <p>Ich bitte folgenden Hinweis im B-Plan aufzunehmen: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich per Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p>	<p>Der Hinweis ist bereits in den Planunterlagen vorhanden. Weiterer Handlungsbedarf wird nicht gesehen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
19	<p>Die Neuschaffung von Mietwohnungen wird vom Land NRW öffentlich gefördert, wenn insbesondere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Die Bauflächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt sind. 2) Die Gebäude nicht mehr als 4 Vollgeschosse haben. 3) Die Gebäude sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. 4) Die Standortqualitäten (Versorgungseinrichtungen, Erschließung, Angebot an Freiflächen, nutzbaren Grünflächen, etc.) gegeben sind. 5) Ein Drittel der Grundstücksfläche nutzbare Grünfläche ist. 6) Die Gebäude und Außenanlagen barrierefrei errichtet werden. 	<p>Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung und wird daher insgesamt zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Die BGW hat uns die geplante Bebauung im Rahmen der jährlichen Projektbesprechungen vorgestellt. Um preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum auf Flächen dieses Standortes zu ermöglichen, wäre eine anteilige öffentliche Förderung von Mietwohnungen möglich.</p> <p>Die BGW plant bei dem Wohnbauprojekt des betreffenden B-Plan-Gebiets: 21 der 42 Mietwohnungen von uns öffentlich fördern zu lassen, und damit eine „Quote“ von 50 % zu erreichen.</p>	
20	<p>Stadt Bielefeld, Amt für Geoinformation und Kataster, Schreiben vom 08.03.2017</p> <p>Sicherung von Vermessungspunkten Die städtebauliche Planung macht keine weitere Verdichtung des AP-Feldes erforderlich. Kosten/Folgekosten entstehen nicht.</p> <p>Geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen Die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen ist gegeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen.</p>
21	<p>Stadt Bielefeld, Amt für Verkehr, Schreiben vom 28.03.2017</p> <p>Aus Sicht des Amtes für Verkehr bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/07.</p> <p>Auf Folgendes weisen wir hin und bitten dies zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • An der Lüneburger Straße ist östlich ein zusätzlicher Gehweg in einer Mindestbreite von 2,00 m bis zum Gehweg der Bushaltestelle anzulegen. Ebenso ist die Bushaltestelle zu erhalten. Die Kosten sind vom Investor zu übernehmen. • Der Weg nördlich der Grundstücke Lüneburger Straße 70 bis 76 wurde im Mai 1993 als Fuß- und Radweg für Anlieger befahrbar gewidmet. Hier müsste im Nutzungsplan eine Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden (mit o. g. Beschränkung) • Ansonsten müsste eine Widmungserweiterung vorgenommen werden als uneingeschränkt gewidmete Verkehrsfläche. 	<p>Die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche für die Anlage eines 2 m breiten Gehwegs ist im Planentwurf berücksichtigt. Die Vorgehensweise ist eng mit dem Amt für Verkehr abgestimmt worden. Die Bushaltestelle bleibt ebenfalls erhalten. Die Kosten zur Herstellung werden von der BGW getragen. Der Anregung wird somit gefolgt.</p> <p>Der Weg ist im Bebauungsplanentwurf als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg festgesetzt. Der Anregung wird somit gefolgt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung wird nicht gesehen.</p>

	<p>• Die Ein- und Ausfahrt für Busse wurde im Jahre 2001 angelegt. Diese Straßenverkehrsfläche ist noch nicht gewidmet. Hier käme eine Widmung nach Rechtskraft der o. g. Bebauungsplanänderung in Betracht.</p>	
22	<p>Stadt Bielefeld, Umweltbetrieb, Schreiben vom 03.04.2017</p> <p>Die Entwässerung des Plangebietes soll in Trennkanalisation erfolgen.</p> <p>1. Schmutzwasser Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet.</p> <p>Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keine Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise zur Schmutzwasser- und Niederschlagsentwässerung werden zur umfassenden Information in die Begründung eingearbeitet. Die weiteren Inhalte werden zur Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>2. Niederschlagswasser Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.</p> <p>Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) hat für die vorhandene und geplante Bebauung des B-Plangebietes in folgender Weise zu erfolgen:</p> <p>Die geplante Bebauung entlang der Lüneburger Straße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 8/24. Für die Einleitung in den Stieghorster Bach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 30.09.2018. In der wasserrechtlichen Erlaubnis wurde die Fläche der 2. Änderung bereits als Baufläche berücksichtigt.</p> <p>Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist keine Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen in den vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise zur Niederschlagsentwässerung werden zur umfassenden Information in die Begründung eingearbeitet. Die weiteren Inhalte werden zur Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers kann u. E. abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung als Wohngebiet nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss. In dem bestehenden Gebiet sind keine Produktionsbetriebe vorhanden. Im gesamten Einzugsgebiet ist lediglich ein schwacher KFZ-Verkehr vorhanden. Parkplätze mit häufiger Frequentierung und abflusswirksame Lagerflächen sind ebenfalls nicht vorhanden.</p>	
	<p>2.1 Überflutungsvorsorge Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:</p> <p>Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwelle gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.</p> <p>Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen</p>	<p>Die Informationen zur Überflutungsvorsorge werden zur umfassenden Information in die Begründung aufgenommen.</p>
	<p>3. Rechtliche Voraussetzungen Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Stieghorster Bach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Die neu zu bebauende Fläche wurde bereits als Wohnbaufläche berücksichtigt.</p>	<p>Die Inhalte werden zur Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.</p> <p>In der vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraße am südlichen Rand des Gebietes befindet sich eine öffentliche Trennkana- lisation. Bei dem nördlich gelegenen Schmutzwasserkanal wird der erforderliche Achs- abstand von 2,5 Metern zur Straßengrenze unterschritten. Auf dem Grundstück der BGW (Flurstück 1689) ist deshalb ein 1 Meter breiter Streifen zugunsten der Stadt Bielefeld einzutragen. Siehe auch Eintragung im Lageplan.</p>	<p>Im Nutzungsplan wird entsprechend der Anregung ein 1 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld aufgenommen. Der Anregung wird somit gefolgt.</p>
<p>4. Kosten und Folgekosten Da keine öffentlichen Entwässerungsanlagen errichtet werden müssen fallen keine Kosten und auch keine Folgekosten an.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Kosten und Folgekosten durch die Planung entstehen.</p>
<p>5. Anregungen und Forderungen Bei unseren Belangen machen wir folgende Anregungen und Forderungen geltend und bitten, diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten, die Führung bestehender und geplanter öffentlicher Entwässerungseinrichtungen gemäß BauGB § 9 (1) Ziffer 13 in den Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseitig der vorhandenen und geplanten Kanaltrasse keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.</p> <p>Öffentliche und private Straßen, in denen sich öffentliche Kanäle befinden bzw. geplant sind, sind in einer Mindestbreite von 5,50 m auszuführen.</p>	<p>Die mitgeteilten Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle werden als sonstige Darstellungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Festsetzung gemäß § 9(1) Nr.13 wird nicht für erforderlich gehalten. Der Anregung wird somit teilweise gefolgt.</p> <p>Vorhandene Kanäle liegen nach den vorgelegten Leitungsplänen innerhalb der umgebenden Fahrbahnen und Gehwege, so dass im Plangebiet keine Regelungen in Bezug auf ggf. tiefwurzelnde Bepflanzungen erforderlich sind.</p> <p>Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O7 werden keine neuen Verkehrsflächen vorbereitet. Die übrigen einbezogenen Verkehrsflächen in denen sich öffentliche Kanäle befinden werden durch entsprechende Festsetzung gesichert. Weiterer Handlungsbedarf in der Bauleitplanung wird nicht gesehen. Der Hinweis wird daher zur Kenntnis genommen.</p>

Anlage zu A.1.1

Vermerk

über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O7 „Großes Feld“ am 07.03.2017 in der Aula der Ernst-Hansen-Schule, Krähenwinkel 6

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.50 Uhr

Teilnehmer:

Herr Sternbacher	Bezirksbürgermeister
Herr von Beeren	Planungsbüro Tischmann Schrooten
Frau Kubitza	BGW
Herr Klingelberg	BGW
Herr Wöhrmann-Kettler	BGW
Herr Weigel	Bauamt
Herr Pfeiffer	Bauamt
ca. 40 interessierte Bürgerinnen und Bürger	

Herr Sternbacher eröffnet den Termin, die Vertreter der BGW, des Planungsbüros und der Stadt stellen sich vor. Herr Sternbacher erklärt den Ablauf der Veranstaltung.

Herr Weigel erläutert den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens und weist auf den aktuellen Stand des Verfahrens hin. Ziel der Planung sei es, die Voraussetzungen für ein Wohnbauvorhaben der BGW zu schaffen. Er beschreibt die Möglichkeiten bis zum 17.03.2017 zu der Planung Stellung zu nehmen sowie den Umgang und die Auswertung der Stellungnahmen und weist auf die weitere Beteiligungsmöglichkeit zum Entwurf hin.

Herr von Beeren stellt die Bebauungsplanänderung mittels Beamerpräsentation vor, dabei geht er auch die Veränderungen in Bezug auf die Stellplatzsituation ein.

Herr Klingelberg erläutert das Bielefelder Modell der BGW.

Zu der Planung wurden Fragen und Anregungen zu folgenden Themenbereichen vorgebracht:

Themenbereich Stellplätze

Ein Bürger beschreibt, dass nach seiner Berechnung 60 Parkplätze beseitigt und 47 neu geschaffen werden und fragt, wo die Fahrzeuge dann abgestellt werden sollen und ob die BGW diese zuteilen wird. Es werden vielfach Bedenken wegen der entfallenden Parkplätze erhoben. Es bestehe ein hoher Parkdruck in der Uelzener und Soltauer Straße. Durch den Entfall der Parkplätze und gleichzeitige Steigerung der Wohneinheiten werde die Parkplatzsituation deutlich verschlechtert.

Herr Weigel erklärt, dass Parkflächen gemeinsam mit der BGW gesucht wurden. In einem zweistufigen Konzept sollen maximal 30 weitere Stellplätze errichtet werden.

Herr Sternbacher macht deutlich, dass die Zuteilung nicht durch den Bebauungsplan sondern nur durch die BGW erfolgen kann.

In der Uelzener Straße wird der Wendehammer zugeparkt. Durch neu angelegte Stellplätze in den Vorgärten werde die Luft für die Anwohner verpestet.

Es wird auf unbenutzte Stellplätze der BGW vorne in der Lüneburger Straße hingewiesen. Aus der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass durch die neu zu schaffenden Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum wiederum Stellflächen entfallen und im Einmündungsbereich Gefahrstellen geschaffen werden. Weiterhin sind Besucherparkplätze für die derzeitigen und die neuen Bewohner einzuplanen. Hierzu wird empfohlen, die Belegung an einem Sonntag anzusehen.

Herr Weigel bestätigt, dass im öffentlichen Verkehrsraum Parkplätze durch die Anlage neuer privater Stellplätze entfallen. Herr Sternbacher weist darauf hin, dass es auf den Vergleich der netto zur Verfügung stehenden Stellplätze ankomme. Herr Weigel erläutert, dass 7 potentielle Flächen gefunden wurden, hiervon sollen zunächst 4 Flächen für Stellplätze genutzt werden. Er legt dar, dass sich der Stellplatzschlüssel nur auf die privaten Flächen bezieht und der Entfall der Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum nicht dabei berücksichtigt ist.

Bezüglich der Überprüfung und ggf. Schaffung weiterer Stellplätze wird befürchtet, dass hier unvorhersehbar lange Beobachtungszeiträume gewählt werden.

In der Soltauer Straße bestehen Probleme im fließenden Verkehr, wenn ein Rettungswagen dort im Einsatz ist.

Die Errichtung von Tiefgaragen wird angeregt.

Pro Eigentumswohnung sei in der Vergangenheit ein Stellplatz verlangt worden, hier ist die Quote niedriger.

Es wird darauf hingewiesen, dass in einem ähnlichen Objekt in Stieghorst viele ältere Menschen ein KFZ besitzen, daher sind auch entsprechend viele Stellplätze erforderlich.

Herr Sternbacher legt dar, dass ein Mittelwert aus den zahlreichen ähnlichen Objekten der BGW gewählt wurde.

Es wird gefordert, die Parkplatzsituation genauer zu prüfen und für die Öffentlichkeit nachvollziehbar darzulegen. Die im Norden geplante Parkplatzfläche erscheine zu weit entfernt, um durch die Bewohner angenommen zu werden. Die Leute seien nicht bereit einen halben Kilometer zu ihren Autos zu laufen. Außerdem werde die Missachtung der Busspur durch die Schaffung dieses Parkplatzes vermutlich verstärkt erfolgen.

Das ganze Bauvorhaben solle nach Norden verschoben werden.

Ein Bürger äußert die Erwartung, dass die Anzahl der Fahrzeuge in 15 Jahren deutlich niedriger sei.

Themenbereich Maß und Stellung der neuen Gebäude

Es wird angeregt, das ganze Bauvorhaben nach Norden zu verschieben. Hierdurch könnten die Stellplätze im zentralen Bereich des Quartiers erhalten werden. Ggf. könnten die Abstände zwischen den neuen Baukörpern verringert werden. Die im Norden geplanten neuen Stellplätze werden in Bezug auf ihre Akzeptanz kritisch getrachtet.

Die Stellung eines neuen Gebäudeteils mit ca. 100qm Fassadenfläche dicht an der Lüneburger Straße wird kritisiert. Hier werden Schallreflexionen der vorbeifahrenden Fahrzeuge, insbesondere der Busse, in Richtung der gegenüberliegenden Bebauung befürchtet. Herr von Beeren wird das Problem mit dem Schallgutachter und den städtischen Ämtern prüfen.

Herr Weigel beschreibt auf eine entsprechende Nachfrage, dass Abstandsflächen auch teilweise auf Straßenflächen liegen können.

Es wird kritisiert, dass die Planung der Wirtschaftlichkeit des Projekts Vorrang einräumt. Die Größe der Objekte wird negativ gesehen. Es sollten ein Grünstreifen und Parkplätze erhalten bleiben. Die 4-Geschossigkeit findet in der Umgebung keine Vorbilder und stört. Herr von

Beeren sieht keine Beeinträchtigung der unmittelbaren Nachbarschaft, Herr Weigel sichert zu, die Anregung in das Verfahren aufzunehmen.

Nachgefragt wird, ob durch die neuen Gebäude bestehende Gebäude/Solaranlagen verschattet werden.

Sonstige Themen

Es wird die Frage nach dem Erhalt des Walles und der aufstehenden Bäume zur Hillegosser Straße aufgeworfen.

Herr von Beeren verweist hierzu auf die Abgrenzung des Plangebietes und führt aus, dass kein Eingriff in den Wall erfolge.

Bezüglich der nicht durchzuführenden Umweltprüfung erklärt Herr von Beeren, dass die Umweltbelange trotzdem berücksichtigt werden. Er und Herr Weigel erläutern das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Auf Nachfrage legt ein Vertreter der BGW dar, dass die Dienstleistungen des Bielefelder Modells auch für Bewohner des Quartiers außerhalb der neuen Gebäude angeboten werden.

Der ÖPNV für das Gebiet wird als katastrophal bezeichnet. Die Anbindung des Gebietes ist ab 20 Uhr sehr schlecht.

Der Begegnungsverkehr für Busse in der Wendeanlage sei schwierig.

Herr von Beeren verweist auf die Beteiligung von Mobiel im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Die Infrastruktur wird wegen der großen Entfernungen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Apotheken kritisiert.

Die Brachfläche wird von den Bürgern als Grünfläche angesehen, die Lage wurde früher damit beworben, am Rande eines Landschaftsschutzgebietes zu liegen, dieser Charakter wird durch die Planänderung nicht mehr zu erkennen sein. Es wird eine weitere Bebauung (Salamitaktik) befürchtet. Der Erhalt der Grünfläche lohne, diese müsse nach 40 Jahren – auch wenn sie bereits heute für eine andere Nutzung festgesetzt wurde – nicht versiegelt werden. Es wird berichtet, dass die Fläche zuvor als Kinderspielplatz festgesetzt war und auch so genutzt wurde, der Spielplatz wurde dann unattraktiver gestaltet und von den Kindern immer weniger angenommen. Für Anwohner war der Spielplatz ein Grund dafür, in das Quartier zu ziehen.

Herr Sternbacher sichert eine Überprüfung der ursprünglichen Flächenausweisung zu.

Es wird ein Gebietserhaltungsanspruch geltend gemacht.

Es werden die Gründe für die Umwandlung des Gebietes von einem reinen Wohngebiet (WR) zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) hinterfragt. Es wird befürchtet, die BGW wolle Kleingewerbe integrieren.

Herr von Beeren macht deutlich, dass mit der Festsetzung eines WA keine Verschlechterung für das angrenzende Gebiet verbunden sei. Die neue Nutzung erzeuge keinen relevanten zusätzlichen Verkehr. Der Verkehrslärm der Hillegosser Straße sei zu berücksichtigen, die neuen Gebäude stellen sich hierauf ein. Das Café ist nach den Ausführungen eines Vertreters der BGW nicht mit einem gewerblichen Betrieb zu vergleichen, es handele sich vielmehr um einen Gemeinschaftsraum. Das Bielefelder Modell setze auf eine fußläufige Erreichbarkeit, der Einkauf für das Café kann mit einem PKW erfolgen.

Es wird die Vermutung geäußert, die Änderung von WR zu WA erfolge nur auf Wunsch der BGW. Herr von Beeren berichtet, dass die Vorbetrachtungen zur Planung und die Empfehlung des Schallgutachters zur WA-Ausweisung geführt haben. Auch die Entfernung zum eingeschränkten Gewerbegebiet (ca. 240m) sei ein Aspekt für das WA.

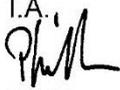
Aufgrund der bereits vorhanden hohen Quote barrierefreier Wohnungen werden weitere nicht für nötig erachtet; auch ein Begegnungszentrum ist schon vorhanden.

Die Realisierung des Projektes wird begrüßt, jedoch zerstört die Form der Umsetzung den Gebietscharakter.

Auf die Frage nach einem möglichen Baubeginn erklärt ein Vertreter der BGW, dass dieser im Frühjahr nächsten Jahres erfolgen solle.

Zur Veröffentlichung der geänderten Planung erklärt Herr von Beeren, dass nach entsprechenden politischen Beschlüssen der Entwurf öffentlich ausliegen wird.

Nachdem keine weiteren Fragen und Anregungen vorgebracht werden bedankt sich Herr Sternbacher für die Beteiligung und schließt den Termin.

I.A.

Pfeiffer