

## Anlage

### **A 2** **Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 15 „Wohngebiet Fürfeld“**

#### **Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 4 (2) und 3 (2) BauGB**

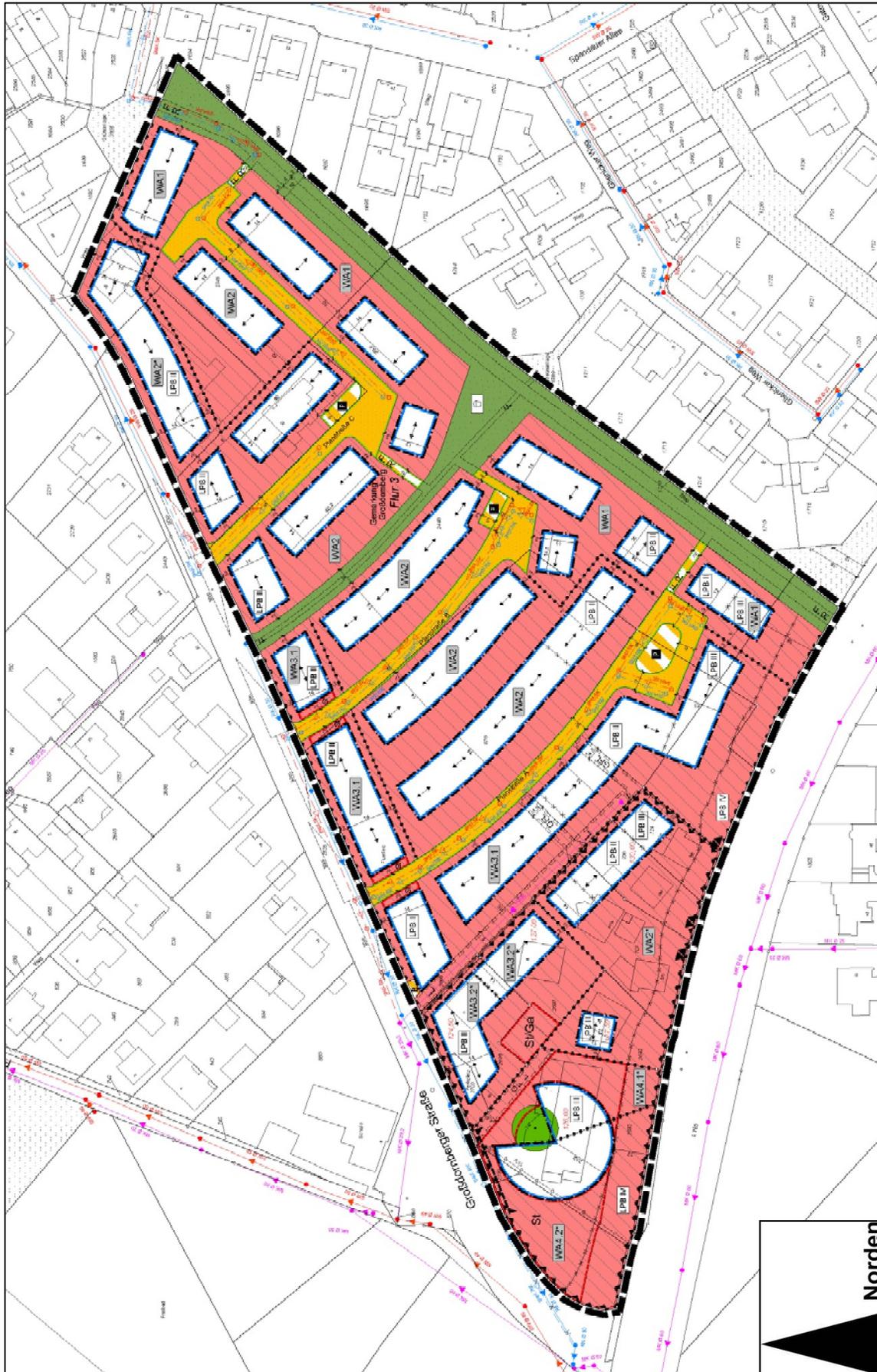
- Planzeichnungen -Entwurf- (Stand: März 2017)
- Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

#### **Änderungsvorschläge der Verwaltung**

**Gestaltungsplan (ohne Maßstab)**  
Stand: Entwurf, März 2017



**Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)**  
Stand: Entwurf, März 2017



# 1. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

## zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. II/G 15 „Wohngebiet Fürfeld“

Von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind in der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 13.06.2017 bis einschließlich 25.07.2017 mit Fristverlängerung bis zum 08.08.2017 folgende Stellungnahmen vorgetragen worden:

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Bedenken, Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	<b>Heimatverein Dornberg e.V.</b>  Schreiben vom 09.07.2017	<p>Der Heimatverein Dornberg e.V. erhebt Bedenken gegen die Planung. Die geplante Rotunde stehe hinsichtlich der Gebäudehöhe in keinem Verhältnis zum vorhandenen Wohnumfeld. Darüber hinaus ist neben der Geschosshöhe auch der Baustil unpassend städtisch und expressiv. Viele Menschen haben den länglich geprägten Dornberg, um dort nicht von baulichen Zitaten umgeben zu sein, sondern von „echter, gewachsener Bausubstanz“. Neue Bauten sollten dies respektieren und zeitgemäß interpretieren, „eine bauliche Karikatur aus einer Welt der Kuben und Kreise wirkt da [jedoch] extrem selbstverliebt und respektlos gegenüber der jahrhundertealten Tradition.“</p> <p>Im Sinne der Bürger von Dornberg wird darum gebeten, den Baukörper zu überdenken und ein angemessenes Bauwerk vorzusehen, dass dem baulichen und landschaftlichen Raum Dornbergs („und nicht der Darstellungslust von Architekten und Städteplanern“) gerecht wird. Dornberg sei Dorf und das zu erhalten habe hohen Wert.</p>	<p><u>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Für die mit Flachdach geplante Rotunde wird die Gebäudehöhe in dem der Bestandsbebauung zugewandten Bereich mit der Festsetzung absoluter Höhenbegrenzungen von 134,50 m ü. NHN für den dreigeschossigen Bereich bzw. 137,50 m ü. NHN für den viergeschossigen Bereich begrenzt. Die umliegende Bebauung kann wie folgt eingeordnet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wertherstraße 370a: TH rd. 135,5 m, FH rd. 138,6 m</li> <li>- Großdornberger Str. 2a: TH rd. 133,2 m, FH rd. 137,9 m</li> <li>- Großdornberger Str. 6: TH rd. 133,6 m, FH rd. 138,8 m</li> </ul> <p>Hieran ist ersichtlich, dass die geplante Gebäudehöhe des dreigeschossigen Gebäudeteils im WA4.1 in etwa <b>die Höhenentwicklung</b> der umliegenden Bestandsgebäude aufgreift. Die Planung nimmt somit Bezug / Rücksicht auf die umliegende Bebauung und ist im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung nicht unmaßstäblich geplant.</p> <p>Der markante runde Baukörper wird an der Stelle gerade aufgrund seiner besonderen Formsprache als geeignet für die Ortseingangssituation erachtet. Es soll ein Gebäude entstehen, das bei der Situation als Auftakt zum besiedelten Raum als „Visitenkarte“ und Stadteinfahrt dient. Hierzu ist bewusst ein von der umliegenden Bebauung deutlich abweichendes Gebäude hochbaulich konzipiert worden. Die Grundrissform aus Kreissegmenten vermittelt zwischen der polygonen Stellung der umliegenden Mehrfamilienhäuser und schafft mit der Rotunde zudem einen weichen Übergang zwischen dem Landschaftsraum und der Siedlungsstruktur.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Bedenken, Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			Seine baukörperliche Disposition bildet einen deutlichen räumlichen Auftakt bzw. Abschluss der zusammenhängenden Teilgebiete: Hochschule, Wellensiek, Lohmannshof, Schürmannshof und Fürfeld.
2	<b>Gasunie Deutschland Transport Services GmbH</b>  Schreiben vom 28.06.2017	<p>Die Gasunie teilt mit, dass von dem Vorhaben die Anlagen der Gasunie betroffen (Erdgastransportleitung ETL 0005.000 Bielefeld - Ummeln) sind. Sämtliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bzw. der Kabel sind in Anwesenheit eines Gasunie-Mitarbeiters durchzuführen. Dabei ist der zuständige Leitungsbetrieb bereits über Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Erdgastransportleitung bzw. zum Kabel zu informieren.</p> <p>Ein Gasunie-Mitarbeiter wird die exakte Lage des Schutzstreifens ermitteln, kennzeichnen und die vor Ort tätigen Personen einweisen. Es ist jedoch unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens 5 Tage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Schutzstreifenbereich, Kontakt zu folgendem Leitungsbetrieb aufzunehmen:</p> <p><i>Gasunie Deutschland Technical Services GmbH            Leitungsbetrieb Schneiderkrug, Husumer Str. 37            49685 Schneiderkrug, Tel.: 0 44 47 / 809-227</i></p> <p>Eine Bepflanzung des Schutzstreifens mit Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist unzulässig. Außerhalb des Schutzstreifens stehende Bäume und Gehölze sollten daran gehindert werden, Wurzeln in den Schutzstreifen zu treiben. Die Kosten für eventuelle Schutzmaßnahmen / Gutachten sind vom Verursacher zu tragen. Gasunie ist von allen Kosten, die in Folge der Baumaßnahme entstehen könnten (z.B. in Gestalt nachträglich erforderlicher Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen oder im Vergleich zum ursprünglichen Zustand erhöhter Aufwendungen bei Reparatur-, Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten) freizuhalten.</p>	<p><u>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Die Leitungstrasse befindet sich gemäß dem der Stellungnahme beigefügten Lageplan außerhalb der Kompensationsfläche und ist durch die Bepflanzungsmaßnahmen nicht betroffen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Bedenken, Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
3	<b>Geologischer Dienst NRW</b>  Schreiben vom 27.06.2017	<p>Wie bereits im Umweltbericht (S. 30) des o.g. Bebauungsplanes festgestellt, sind auf Basis der im Geologischen Dienst vorliegenden Bodenkarte BK50 für das Plangebiet schutzwürdige Böden ausgewiesen (Auskunftssystem BK 50 mit Karte der schutzwürdigen Böden", 1 CD-ROM, 20041). Es handelt sich um besonders schutzwürdige Böden; mithin um sehr fruchtbare Böden mit sehr hohem Filter- und Puffervermögen. Die Einstufung erfolgt in die höchste Schutzstufe unseres Klassifizierungssystems.</p> <p>Entgegen der Einschätzung in Kap. 5.4.1, S. 30 Umweltbericht stellt die landwirtschaftliche Nutzung dieser Böden keinesfalls den genannten Schutzstatus in Frage stellt. Die Landwirte sind nach § 17 des Bundes-Bodenschutzgesetzes zu einer „guten fachlichen Praxis“ verpflichtet, durch deren Einhaltung die Vorsorgepflichten entsprechend § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz erfüllt werden. Solange nicht gezielte Bodenuntersuchungen vor Ort das Gegenteil beweisen, kann daher bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung nicht pauschal von einer Beeinträchtigung ihrer Struktur und ökologischen Funktionsfähigkeit ausgegangen werden. Bei der vorgenommenen Kompensationsermittlung (Kap. 6.2, S. 51ff) werden allerdings Biotopwertverfahren angewendet, die den Boden nicht gesondert berücksichtigen. Aus der Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes wäre es wünschenswert, wenn bei diesem großräumigen Verlust an schutzwürdigen Böden der höchsten Schutzkategorie ein ausreichender, bodenfunktionsbezogener wirksamer Ausgleich extern geschaffen werden könnte.</p> <p>Daher wird vorgeschlagen, auf dem bereits für die geplante Kompensation (S. 58, Umweltbericht) in Augenschein genommenen, 12,99 ha großen Feldblock einen zusätzlichen, bodenfunktionsbezogenen Ausgleich für den Verlust an den besonders schutzwürdigen Boden zu schaffen.</p>	<p><u>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Die Beeinträchtigungen der Böden durch die moderne, konventionelle Landwirtschaft (Überdüngung, Pestizidbehandlung, Nitratbelastung durch Gülle, Verdichtung, Erosion) sind unbestritten, dies bedarf keiner Bodenuntersuchung im Einzelfall. Die Maßnahmen auf den Kompensationsflächen wirken multifunktional auf alle Schutzgüter und sind durch die Herausnahme der Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung geeignet, die Funktionsverluste des Bodens im Plangebiet zu kompensieren.</p> <p>Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Eingriffsbilanzierung bereits einen zehnpromzentigen Aufschlag für Eingriffe in den Boden enthält. Dies ist so im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Bielefeld abgestimmt worden.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Bedenken, Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		Aus Bodenschutzsicht wird hierfür eine zusätzliche Kompensationsfläche von 18.559 m <sup>2</sup> in Anlehnung an die auf S. 31 (Umweltbericht) aufgezeigte Vollversiegelung für Gebäude-, Stellplatz- und Verkehrsflächen für angemessen gehalten.	
4	<b>Stadtwerke Bielefeld GmbH</b>  Schreiben vom 10.07.2017 + Schreiben vom 11.09.2017	<p><i>Stellungnahme vom 10.07.2017</i></p> <p>Die Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung berührt. Hierzu wurde bereits mit Schreiben vom 19.01.2016 Stellung genommen. Die vorgenannte Stellungnahme hat weiterhin Gültigkeit.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird angeregt, wie auch bereits am 10.07.2017 mit Ihnen telefonisch besprochen, den letzten Absatz unter Punkt 7.4 auf Seite C 16 zu streichen und entsprechend der Seite A 11 anzupassen, beziehungsweise den nachfolgenden Text bezüglich der Wärmeversorgung des Plangebietes zu übernehmen:</p> <p>Die Möglichkeit einer Fernwärmeversorgung des Plangebietes wird weiterhin seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH geprüft. Sollte dieses aufgrund des geringen Wärmebedarfs der einzelnen Gebäude nicht wirtschaftlich sein, empfiehlt sich für das Baugebiet die Nutzung dezentraler regenerativer Wärmeerzeugungsanlagen und/oder Elektro-Wärmepumpen.</p> <p><i>Ergänzende Stellungnahme vom 11.09.2017</i></p> <p>Im Nachgang der Stellungnahme zur Wärmeversorgung des Plangebietes wurde die Prüfung zwischenzeitlich abgeschlossen. Eine Fernwärmeversorgung ist möglich. Voraussetzung ist, dass sämtliche geplante Neubauobjekte an das Netz angeschlossen werden und vom Projektentwickler aus Wirtschaftlichkeitsgründen ein individuell für das Gebiet ermittelter Anschlusskostenbeitrag entrichtet wird. Ein entsprechender Erschließungsvertrag liegt dem Projektentwickler zur Prüfung vor.</p>	<p><u>Der Anregung in der Stellungnahme vom 10.07.2017 wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Wie die ergänzende Stellungnahme vom 11.09.2017 darlegt, wurde das Plangebiet mittlerweile positiv auf technische und wirtschaftliche Eignung eines Fernwärmeanschlusses geprüft.</p> <p>Festsetzungen zum Anschluss- und Benutzungszwang an zentrale Anlagen der Energieversorgung bzw. das Fernwärmenetz lassen sich auf Grundlage des § 16 EEWärmeG i.V.m. der entsprechenden landesgesetzlichen Ermächtigung nach § 9 GO NRW, die die Möglichkeit zum Erlass einer entsprechenden Satzung bieten, mit den Festsetzungen nach § 9 (1) Ziffer 23 BauGB kombinieren und gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernehmen. Da eine entsprechende Satzung nicht vorliegt, kann in dem Bebauungsplan ein solcher Anschluss- und Benutzungszwang nicht festgesetzt werden. Die Verbindlichkeit des geplanten Fernwärmeanschlusses wird über einen Vertrag zwischen den Stadtwerken Bielefeld und dem privaten Projektentwickler hergestellt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Bedenken, Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
5	<b>moBiel GmbH</b>  Schreiben vom 30.06.2017	<p>Die moBiel GmbH begrüßt die Umnutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen für Wohnbauzwecke mit gutem Anschluss an die öffentliche ÖPNV-Infrastruktur und gibt Hinweise auf die „gute Anbindung des Plangebietes an das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs“ unter Nennung der umliegenden Haltestellen und der dort vorhandenen Verbindungsmöglichkeiten (Linien und Taktung).</p> <p>Darüber hinaus werden frühe konzeptionelle Überlegungen zu einer möglichen Stadtbahnverlängerung Lohmannshof- Großdornberg entlang der Wertherstraße im südlichen Teil des Plangebietes bestätigt. Die Berücksichtigung dieser Planungen durch das Freihalten eines nicht überbaubaren Grundstücksbereiches von 12,00 m Breite am südlichen Rand des Plangebietes entlang der Wertherstraße wird begrüßt. Bitte weisen Sie im Zuge der weiteren Kommunikation deutlich auf den Zweck dieses nicht überbaubaren Grundstücksteils hin - insbesondere im Bereich der geplanten dreigeschossigen Gebäude im Einmündungsbereich Wertherstraße/ Großdornberger Straße bzw. entlang der Wertherstraße.</p> <p>Die sichere und umwegarme Erreichbarkeit der Haltestellen ist ein wichtiges Kriterium zur Nutzung des ÖPNV. Generell ist das Gebiet durch Fuß- und Radwege bzw. Erschließungsstraßen gut vernetzt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Fußwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.</p>	<p>Die Hinweise zur ÖPNV-Anbindung des Plangebietes werden <u>zur Kenntnis genommen</u>. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</p> <p>Die in der Planbegründung gegebenen Informationen zum ÖPNV-Anschluss des Plangebietes entsprechen bereits den Angaben in der Stellungnahme.</p> <p>Der Hinweis auf eine mögliche Stadtbahnverlängerung wird zur Kenntnis genommen. Das Ziel der Stadtbahnverlängerung sowie die Freihaltung eines 12,00 m breiten Streifens am südlichen Plangebietsrand sind in der Planbegründung in Kap. 6 bereits dargelegt.</p> <p>Der Hinweis zur Erreichbarkeit der Haltestellen wird zur Kenntnis genommen. Der Belang der Wegebeleuchtung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
6	<b>Bez.-Reg. Arnsberg,</b> <b>Abt. 6 - Bergbau und Energie in NRW</b>  Schreiben vom 13.07.2017	<p>Die Bezirksregierung Arnsberg verweist auf die Stellungnahme vom 12.01.2016, in der sie Hinweise auf die Lage des Plangebietes über Bergwerks- und Erlaubnisfeldern gegeben hat. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Erlaubnis für das auf „Kohlenwasserstoffe“ erteilte Feld „HERFORD“ zwischenzeitlich erloschen ist. Dies sollte in den textlichen Festsetzungen unter „18 - sonstige Hinweise - Bergbau“ korrigiert werden.</p>	<p>Der Hinweis auf das erloschene Erlaubnisfeld „Herford“ zu gewerblichen Zwecken <u>wird zur Kenntnis genommen</u> und der unter „18 - Sonstige Hinweise“ enthaltene Hinweis entsprechend geändert.</p>

7	<b>Unitymedia NRW GmbH</b>  Schreiben vom 17.07.2017	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Planbereich Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH vorhanden sind. Die Anfrage wurde intern an die zuständige Stelle weitergeleitet, die sich zu gegebener Zeit melden wird. Bis dahin wird um weitere Beteiligung im Bebauungsplanverfahren gebeten.</p>	<p><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>          Eine weitere Beteiligung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht erfolgen, da der Bebauungsplan im anstehenden Verfahrensschritt als Satzung beschlossen werden soll. Eine Abstimmung mit der Unitymedia NRW GmbH erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanungen.</p>
8	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>  Schreiben vom 22.06.2017	<p>Es wird auf die Stellungnahme vom 07.01.2016 verwiesen, die weiter gilt. In der erwähnten Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurde darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden sind.</p> <p>Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen gewährleistet und die Aufwendungen der Telekom dabei so gering wie möglich gehalten werden. Konkrete Maßnahmen sollen daher auf die vorhandenen Tk-Linien abgestimmt werden, sodass eine Veränderung / Verlegung vermieden werden kann.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass die vorhandenen Tk-Linien nicht beschädigt werden und der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien möglich ist. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Tätigkeiten über Lage der Tk-Linien informieren und die Kabelschutzanweisung der Telekom beachten.</p> <p>In allen Verkehrswegen sind ausreichende Trassen für mögliche Netzerweiterungen vorzusehen.</p> <p>Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Tk-Infrastruktur ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich.</p>	<p><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>          Dem der Stellungnahme beigefügten Plan ist zu entnehmen, dass innerhalb des Plangebietes ausschließlich Hausanschlussleitungen vorhanden sind. Die Hinweise sind inhaltlich für die Bauausführung relevant, Festsetzungen oder Hinweise auf Ebene der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.</p>

<p>9</p>	<p><b>Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion Verkehr</b></p> <p>Schreiben vom 25.07.2017</p>	<p>Gegen die dargestellten Planungen bestehen aus polizeilicher verkehrlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände. Es werden dennoch zwei Punkte angeführt, die die Detailplanung im Bereich Verkehr betreffen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bei der jetzigen Planung der öffentlichen Parkplätze entlang der Großdornberger Straße ist derzeit ein Parkplatz unmittelbar vor dem Zugang zur Ost-West-Achse der Grünanlage eingezeichnet. Da die Grünfläche von Fußgängern und Rad Fahrenden genutzt werden soll und sogar bei den möglichen Planungen zur Stadtbahnerweiterung Berücksichtigung findet, wird von hier ange-regt, diesen Parkplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite einzuplanen. Insbesondere bei der Nutzung durch Rad Fahrende wird ein geplanter Parkplatz unmittelbar vor der Zuwegung als nicht zielführend und gefahrenträchtig angesehen. Möglicherweise kann an anderer Stelle ein Parkplatz, der zunächst auf der nördlichen Seite vorgesehen war, auf der südlichen Straßenseite eingeplant werden. Dies ermöglicht wechselseitiges Parken, welches sich erfahrungsgemäß positiv auf das Geschwindigkeitsniveau auswirkt.</li> <li>2. Aus polizeilichen Erfahrungen kommt es in der Freibadsaison wiederkehrend zu Störungen durch eine große Anzahl falsch parkender Fahrzeuge, deren Nutzerinnen und Nutzer das Freibad Dornberg besuchen. Diese parken ihre Fahrzeuge bereits jetzt ohne Beachtung der Verkehrsregeln entlang der Großdornberger und Werther Straße. An dieser Stelle wird davon ausgegangen, dass sich diese Parkplatzsituation durch das Neubaugebiet noch verschärfen wird, bzw. auch in das Wohngebiet verlagern wird.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Der Anregung wird nicht gefolgt.</u> Die Anlage bzw. Verlegung der Parkplätze im Straßenraum der Großdornberger Straße ist nicht im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens zu regeln. Die im Gestaltungsplan aufgezeigten Parkplätze im öffentlichen Straßenraum der Großdornberger Straße sind lediglich eine Möglichkeit, wie diese angesichts der geplanten Erschließung des Wohngebietes Fürfeld verlegt werden können ohne die absolute Anzahl an Parkplätzen zu reduzieren. Die genaue Verortung der künftigen Parkplätze im Straßenraum muss die Ausbauplanung durch das Fachamt zeigen.</li> <li>2. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Entwicklung der Parkraumsituation im Umfeld des Freibades und damit auch im Bereich des geplanten Wohngebietes wird weiterhin zu beobachten und ggf. durch ordnungsbehördliche Maßnahmen zu steuern sein. Die Lösung des aufgezeigten Problems „Parkdruck durch das Freibad“ kann nicht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gelöst werden.</li> </ol>
----------	---	---	--

10	<b>Landwirtschaftskammer NRW</b>  Schreiben vom 13.07.2017	<p>Über die in der Stellungnahme vom 07.01.2016 dargestellten Sachverhalte hinaus werden keine Bedenken oder Hinweise vorgebracht.</p> <p>In der erwähnten Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass sich rund 350 m westlich des Plangebietes die Hofstelle der Familie Obermann befindet.</p> <p>Es handelt sich um einen schlagkräftigen landwirtschaftlichen Betrieb, von dem aus rund 150 ha landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet wird, die überplante Ackerfläche eingeschlossen.</p> <p>Darüber hinaus wird auf der Hofstelle intensive Tierhaltung mit knapp 1500 Schweinemastplätzen betrieben. Von hier ausgehend sind Immissionseinwirkungen auf die zukünftige Wohnbebauung nicht auszuschließen. Diese sind im Sinne der einseitigen Rücksichtnahme als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.</p> <p>Bestand und derzeit evtl. noch vorhandene Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes dürfen durch die zusätzliche Bebauung und der damit gegebenenfalls verbundenen Änderung des Gebietscharakters nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Dies ist aus landwirtschaftlicher Sicht immissionsschutzrechtlich abzuklären und gegebenenfalls rechtsverbindlich zu sichern.</p>	<p>Der Hinweis auf die Hofstelle Obermann wird <u>zur Kenntnis genommen</u>.</p> <p>Aufgrund der Stadtrandlage des Plangebietes ist eine räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben mit den daraus resultierenden Geruchsimmissionen gegeben.</p> <p>Der erwähnte Hof liegt ca. 350 m westlich des Plangebietes. Bereits heute liegt zwischen der erwähnten Hofstelle und dem Plangebiet Fürfeld Wohngebiete.</p> <p>Richtig ist, dass eine einseitige Pflicht zur Rücksichtnahme besteht und der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Hofstelle durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden dürfen.</p> <p>Dies ist nicht zu erwarten, da die Hofstelle in ihren Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der Geruchsimmissionen bereits durch die vorhandenen, näher an der Hofstelle gelegenen Wohnnutzungen limitiert wird.</p> <p>Eine Verschärfung der Situation wird durch die Planung des Wohngebietes Fürfeld nicht herbeigeführt.</p>
11	<b>Bez.-Reg. DT, Dez. 33: Ländliche Entwicklung / Bodenordnung</b>  Schreiben vom 11.07.2017	<p>Es wird auf einen Hinweis des Dezernates 54 (Wasserwirtschaft / Abwasser) verwiesen: Auf die Anzeigepflicht gemäß § 57 (1) LWG gegenüber den zuständigen Wasserbehörden wird hingewiesen.</p>	<p>Der Hinweis auf die Erforderlichkeit einer Anzeige gemäß § 57 (1) LWG wird <u>zur Kenntnis genommen</u>.</p>

<p><b>12</b></p>	<p><b>Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Schreiben vom 21.08.2017</p>	<p>Bei der Überarbeitung der Planunterlagen wird um Berücksichtigung der folgenden Punkte gebeten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse <ol style="list-style-type: none"> <li>a) In der textlichen Festsetzung 11.1 auf Seite B 12 fehlt die Aussage des Artenschutzgutachtens und des Umweltberichtes, dass hinsichtlich der Fledermäuse auch für jedes nachgewiesene Gebäudequartier ein Ersatzquartier bereitgestellt werden muss.</li> <li>b) In der Begründung zum Bebauungsplan ab Seite C 19 fehlt die Aussage, dass hinsichtlich der Fledermäuse für jedes nachweisliche Gebäude- und Baumquartier ein Ersatzquartier bereitzustellen ist.</li> <li>c) In der textlichen Festsetzung 11.1 Seite B 13 fehlt bezüglich der Vermeidungsmaßnahmen die Aussage, dass bei Bedarf auch Ersatznistkästen für die Fledermäuse auf dem Gelände des Freibades installiert werden können.</li> </ol> </li> <li>2. Die Unterlagen sind dahingehend zu ergänzen, dass die Installierung von Ersatzquartieren in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen hat.</li> <li>3. In Tabelle 3 auf Seite 46 des Umweltberichtes sind in der Spalte 1 der Zeile 5 (ohne Kopfzeile) die Aussagen zur Mehlschwalbe entsprechend der nachfolgenden Tabelle herauszunehmen, da deren Fortpflanzungs- und Ruhestätte aufgrund der zum Neubaugebiet abgewandten Lage nicht von der Realisierung der Planung betroffen sein werden.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Der Anregung wird gefolgt</u> und die Planunterlagen hinsichtlich der in den Unterpunkten a) bis c) genannten Inhalte korrigiert.</li> <li>2. <u>Der Anregung wird gefolgt</u> und die Planunterlagen entsprechend der Eingabe konkretisiert.</li> <li>3. <u>Der Anregung wird gefolgt</u> und die Tabelle entsprechend der Eingabe korrigiert.</li> </ol>
------------------	---	--	---

	<p>4. Die Rodung von Gehölzen kann bereits ab dem 15.10. erfolgen, da die Fledermäuse noch nicht in der Winterruhe sind. Bei der Beseitigung der Gehölze sollte sich der Zeitraum zur Beseitigung von Gehölzen auf den in § 39 BNatSchG genannten Zeitraum bis Ende Februar beziehen. Während Bäume auf gärtnerisch genutzten Grundstücken auch in der Vegetationszeit beseitigt oder zurückgeschnitten werden dürfen, gilt dies nicht für Bäume auf nicht gärtnerisch genutzten Flächen. Bei Vorliegen einer Baugenehmigung kann dagegen geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahme auch in Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09. für eine Baumaßnahme beseitigt werden.</p> <p>5. Die Festsetzung 11.2 beschreibt Art und Umfang der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme, es wird hinsichtlich der Gehölze auf den Umweltbericht verwiesen. Wir halten es für sinnvoll, in der textlichen Festsetzung auch die vorgesehenen Gehölzarten zu benennen.</p> <p>6. Im Umweltbericht und in der Begründung zum Bebauungsplan sollte noch aufgeführt werden, dass die Bereitstellung der externen Ausgleichsfläche und die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor, dem Grundstückseigentümer und der Stadt geregelt werden wird.</p> <p>7. Die Aussagen zur Bereitstellung der Ausgleichsfläche, zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und zur Sicherung sollten auch in Kapitel 6 der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite C 17 aufgeführt werden.</p>	<p>4. <u>Der Anregung wird gefolgt</u> und die Bauzeitenbeschränkungen der Eingabe entsprechend angepasst.</p> <p>5. <u>Der Anregung wird gefolgt</u> und die gemäß Umweltbericht vorgesehenen Gehölzarten in der textlichen Festsetzung 11.2 aufgeführt.</p> <p>6. Der Anregung zur Ergänzung der Begründung und des Umweltberichtes um eine Information zur Sicherung der Bereitstellung der externen Ausgleichsfläche und Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag <u>wird gefolgt</u>.</p> <p>7. Der Anregung zur zusätzlichen Ausführung des Sachverhaltes in Kap. 6 (hier gemeint: Kap. 8.1) der Begründung <u>wird nicht gefolgt</u>. In Kap. 8.1 ist ein Verweis auf die Ausführungen zur Eingriffsregelung in Kap. 8.2 enthalten. Eine sich auf der gleichen Seite im Dokument doppelnde Ausführung des Inhaltes wird nicht als erforderlich erachtet.</p>
--	---	---

13	<b>Untere Denkmalbehörde</b>  Schreiben vom 12.07.2017	<p>Die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 (5) BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt, da sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden.</p> <p>Es wird darum gebeten, folgenden Hinweis in den B-Plan aufzunehmen:</p> <p><i>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 der 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.</i></p>	<p><u>Der Anregung zur Ergänzung des Hinweises wird gefolgt.</u></p> <p>Aufgrund der Topografie des Geländes sind nach Auskunft der LWL-Archäologie für Westfalen archäologische Fundstellen wahrscheinlich, wie es nahegelegene großflächige Fundplätze vermuten lassen. Daher ist geboten, dass im Vorfeld von Erdarbeiten oder sonstigen Erschließungsmaßnahmen in Absprache mit der LWL-Archäologie für Westfalen Prospektionsschnitte als archäologische Voruntersuchung durchgeführt werden. Der Bauungsplan gibt hierzu einen entsprechenden textlichen Hinweis.</p> <p>Der Anregung zur Aufnahme eines allgemeinen Hinweises auf den Umgang im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Funde oder Befunde im Rahmen von Erdarbeiten wurde bereits gefolgt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil der Planunterlagen. Lediglich hinsichtlich der in der Stellungnahme genannten Rufnummern ist eine Korrektur des Hinweises erforderlich.</p>
----	--	---	--

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgetragen:

Lfd. Nr. 14	Landesbetrieb Straßenbau NRW	Schreiben vom 20.06.2017
Lfd. Nr. 15	PLEdoc GmbH	Schreiben vom 20.06.2017
Lfd. Nr. 16	GASCADE Gastransport GmbH	Schreiben vom 21.06.2017
Lfd. Nr. 17	Amprion GmbH	Schreiben vom 21.06.2017
Lfd. Nr. 18	Avacon AG	Schreiben vom 26.06.2017
Lfd. Nr. 19	Westnetz GmbH	Schreiben vom 06.07.2017

## 2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. II/G 15 „Wohngebiet Fürfeld“

Von der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.06.2017 bis einschließlich 31.07.2017 folgende Stellungnahmen vorgetragen worden:

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Bedenken, Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	Öffentlichkeit 1  Schreiben vom 11.07.2017	<p>Auf dem Grundstück Großdornberger Straße 2a (Flurstück 2692, Flur 3) soll eine Bebauung mit nur zwei Wohneinheiten innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche von 12 x 12 m zulässig sein.</p> <p>Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sind bei dieser kleinen Baufläche nicht erreichbar. Zudem weist die Nachbarbebauung eine wesentlich größere „Bebauung und Ausnutzung“ auf.</p> <p>Daher wird eine Korrektur der Festsetzungen angeregt, in der die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert und die Beschränkung auf nur 2 Wohneinheiten aufgehoben wird.</p>	<p><u>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Mit der Festsetzung von neuen Baufenstern im Bereich der Bestandsbebauung entlang der Wertherstraße soll auch zukünftig eine Bebaubarkeit über den Bestandsschutz hinaus ermöglicht und planungsrechtlich gesichert werden.</p> <p>Die Lage und Größe der überbaubaren Fläche (Baufenster) auf dem Flurstück 2692 wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksgrenzen und - zuschnitte sowie der politisch gewünschten Berücksichtigung einer freizuhaltenden Grundstücksfläche für eine mögliche Verlängerung der Stadtbahn getroffen.</p> <p>Mit einem Abstand der Baugrenze von 18 m zur Wertherstraße soll ein ausreichender Freiraum - unter Berücksichtigung der privaten Gartenflächen - zur Stadtbahn gesichert werden. Zudem wirkt sich ein größerer Abstand zur Wertherstraße positiv auf die bereits vorhandene Lärmbelastung aus.</p> <p>Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten soll beibehalten werden. Zum einen orientiert sich die geplante Verdichtung an dem baulichen Bestand (Einfamilienhäuser) und zum anderen wird für den über private Anliegerwege erschlossenen Bereich eine höhere Verdichtung aus verkehrlicher Sicht nicht als tragfähig erachtet.</p>

<p><b>2</b></p>	<p><b>Öffentlichkeit 2 - 4</b></p> <p>(inhalt- und wortgleich)</p> <p>Online-Beteiligung am 26.07.2017</p>	<p>1. Direkt an der Grundstücksgrenze (Wertherstraße 368) soll ein dreigeschossiges Gebäude entstehen. Hierdurch werden in massiver Weise die Sicht- und Lichtverhältnisse sowie die Wertigkeit der Immobilie beeinträchtigt, „ganz zu schweigen von den schon vorhandenen Lärmverhältnissen und Emissionsbelastungen der Wertherstraße durch die jährlich gestiegene Verkehrssituation“. Die in der Version vom 17.02.2016 (Nr: 3205 600.12) vorgestellte Bebauung mit maximaler 2-geschossiger Bauweise wäre für alle Beteiligten eine tragbare Alternative.</p>	<p><u>1. Den Bedenken wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Für den Bereich südlich von Planstraße A ist <b>im weiteren</b> Verfahren eine Umplanung erforderlich geworden, da eine Bebauung mit Reihenhäusern an der Stelle, wie im erwähnten Konzept vom 17.02.2016, nachteilige Auswirkungen auf stadtklimatische Prozesse hätte.</p> <p><b>Weiterhin</b> hat sich gezeigt, dass entlang der Südseite von Planstraße A einheitliche Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen sollen, um dem gemäß Ratsbeschluss erforderlichen Anteil an gefördertem Wohnraum i.S. einer „Quartierbildung“ einen zusammenhängenden Raum geben zu können. Bei der Dreigeschossigkeit handelt es sich zudem um eine bauordnungsrechtliche Dreigeschossigkeit, bei der jedoch keine über drei Geschosse aufgehende Gebäudeaußenwand entstehen kann (TH = max. 7,00 m). Zudem kann aufgrund der festgesetzten Hauptfirstrichtung ausgeschlossen werden, dass die Giebelflächen der Gebäude zu den südlich angrenzenden Bestandsgrundstücken ausgerichtet werden.</p> <p><b>Aufgrund der Topographie (Nordhanglage), der Lage und Orientierung (nördlich der Bestandsbebauung) sowie eines Baufensterabstandes von 30 m zum vorh. Gebäude Wertherstraße 368 sind unzumutbare Beeinträchtigungen bezogen auf Licht- und Sichtverhältnisse nicht gegeben.</b></p> <p><b>Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass eine zukünftige Bebauung innerhalb des geplanten Wohngebietes Abstände zu den Grundstücksgrenzen entsprechend ihrer Gebäudehöhe durch Nachweis im Bauantragsverfahren vorhalten muss. Das bedeutet im Umkehrschluss: je höher ein Gebäude ist, umso weiter muss es von den Grundstücksgrenzen fortbleiben. Durch den Nachweis dieser Abstandflächen entsprechend der Regelungen der Landesbauordnung ist sichergestellt, dass u.a. auf den angrenzenden Nachbargrundstücken ausreichend Belichtung gegeben ist.</b></p>
-----------------	--	--	--

		<p>2. Die Beeinträchtigung des im Laufe der Jahre gewachsenen Ökosystems ist von großer Bedeutung. Seit Jahren haben Schwalben unter dem Dachüberstand des Gebäudes „Wertherstraße 368“ mit ihren Nestern eine Heimat gefunden. Zudem sind auf dem Einwandergrundstück seit geraumer Zeit auch Turmfalken beheimatet. Diese Naturgegebenheiten wären mit der aktuell in Rede stehenden Bebauung stark gefährdet.</p>	<p>Der festgesetzte Baufensterabstand von 13 m zwischen WA 2* und WA 3.1 ermöglicht einen über den nach Landesbauordnung erforderlichen Abstand.</p> <p>Die Planung bzw. der Bebauungsplan entspricht insbesondere den Anforderungen des § 1 (6) Ziffer 1 BauGB. Danach sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere zu berücksichtigen: „1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“.</p> <p><i>Anzumerken ist, dass bei der bauleitplanerischen Abwägung alle (betroffenen) Interessen unbeachtlich und damit nicht abwägungsrelevant sind, die entweder geringwertig oder aber nicht schutzwürdig sind. Unwesentlich sind vor allem Auswirkungen, die nicht unmittelbarer Art sind und denen daher in der konkreten Planungssituation ein städtebaulicher Bezug fehlt. Dazu zählt ganz allgemein der Wertverlust eines Grundstücks, da er nur die mittelbare Konsequenz der Betroffenheit eines anderen Belangs ist.</i></p> <p><u>2. Den Bedenken wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages betrachtet. Es ist von keiner artenschutzrechtlichen Betroffenheit im Sinne des §44 BNatSchG der Arten Mehlschwalbe und Turmfalke auszugehen, da Brutstätten sowie ausreichend großflächige Nahrungshabitate erhalten bleiben. Der Eingriff in den Naturhaushalt (hier als Ökosystem bezeichnet) wird durch Kompensationsmaßnahmen ersetzt. Die Kompensationsmaßnahmen sind multifunktional und optimieren mitunter Nahrungshabitate der Arten Turmfalke und Mehlschwalbe.</p>
--	--	--	---

<p><b>3</b></p>	<p><b>Öffentlichkeit 5</b></p> <p>Online-Beteiligung am 26.07.2017</p>	<p>1. Geplante Höhe im WA3.1: Angrenzend an das Einwendergrundstück (Wertherstraße 370) sind im WA3.1 Gebäude mit einer Firsthöhe von 12,00 m geplant. Diese geplante Firsthöhe übersteigt die Firsthöhe des Altbestandes an der Wertherstraße. Daher sollte eine Anpassung an die umliegenden Firsthöhen erfolgen.</p> <p>2. Erhöhte Lärm- und Umweltbelastung: Es wird eine Prüfung für erforderlich erachtet, ob und wie sich durch das Baugebiet die Lärmbelastung wie auch die Luftverschmutzung für die bisherigen Anwohner verändert (Schallreflexion / Schallverstärkung, Zunahme der Luftverschmutzung durch zusätzliche Feuerstätten, erhöhtes Verkehrsaufkommen, geringeres zur Verdünnung verfügbares Luftvolumen durch Verlust von Ausgleichflächen, reduziertes Luftreinigungsvermögen durch Reduktion der Grünmasse).</p>	<p>1. <u>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</u> Für den Gebäudebestand liegt einer Erfassung der Gelände- und Gebäudehöhen durch einen Vermesser vor (Vermesser Wilkens, Bielefeld, 02/2014). Das Gebäude des Einwenders verfügt über eine Firsthöhe von rd. 9,80 m. Bei den benachbarten Gebäuden Wertherstraße 366 und 368 sowie Großdornberger Straße 6 betragen die Firsthöhen in Größenordnungen zwischen 11 und 12 m. Anhand dieser Datenlage ist nicht erkennbar, dass die Festsetzung von Firsthöhen <b>im WA 3.1</b> in unzumutbarer Höhe erfolgt. <b>Zudem fällt das Gelände in Richtung Norden und der festgesetzte Baufensterabstand von 13 m zwischen WA 2* und WA 3.1 ermöglicht einen über den nach Landesbauordnung erforderlichen Abstand.</b></p> <p>2. <u>Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.</u> Die Belange des Lärmschutzes und der Luftreinhaltung sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in Abstimmung mit dem Fachamt geprüft worden. Hinsichtlich der Lärmbelastung wurde auf die Umgebungslärmkartierung zurückgegriffen und die erforderlichen Festsetzung zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse i.S.d. § 1 (6) BauGB getroffen (Lärmpegelbereiche mit entsprechend umzusetzenden passiven Lärmschutzmaßnahmen). Hinsichtlich der Luftreinhaltung ergeht die Einschätzung, dass infolge der Planung zwar von einer messbaren Veränderung der Belüftungssituation auszugehen ist, wodurch auch der Abtransport von Luftschadstoffen erschwert werden wird. Allerdings ist aufgrund der allgemein günstigen Belüftungssituation des Gebietes nicht von einer Überschreitung der Grenzwerte nach der 39. BImSchV auszugehen.</p>
-----------------	--	--	---

		<p>3. Unklare Streckenführung der geplanten Stadtbahntrasse:  Durch den 12,00 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksstreifen, der für die Stadtbahnverlängerung genutzt werden soll, verliert das Eigentum an Größe und Wert (Wiederverkaufswert).</p> <p>Darüber hinaus ist die Anbindung an das vorhandene Streckennetz nicht klar. Wird eine Verlängerung vom Lohmannshof (Linie 4) geplant? Wie soll das hinsichtlich der bereits vorhandenen Gebäude (nicht nur im Fürfeld) funktionieren?</p>	<p>3. <u>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Eine detaillierte Planung für eine mögliche Verlängerung der Stadtbahn liegt bislang nicht vor. Dennoch soll die Planung durch das Vorhalten ausreichender unbebauter Flächen die Option einer Stadtbahnverlängerung offen halten.</p> <p><b>Insbesondere im Bereich der südlich der Wertherstraße bereits vorh. Bebauung ist daher die Festsetzung neuer Baufenster mit Abstand zur Wertherstraße erforderlich.</b></p> <p>Aber auch losgelöst von der optionalen Stadtbahnverlängerung ist ein Abstand zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der Wertherstraße als Immissionsort aufgrund der Lärmbelastung (Lärmpegelbereich IV im Nahbereich zur Straße) sinnvoll, da die Grundstücksausnutzbarkeit für eine kleinteilige Bebauung mit entsprechenden Außenwohnbereichen im Straßennahbereich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ohnehin eingeschränkt wird.</p> <p><b>Ein Wertverlust der Grundstücke wird durch die Bauleitplanung nicht ausgelöst. Bis zu einer möglichen Flächeninanspruchnahme für eine mögliche Stadtbahnverlängerung verbleiben die Flächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen als Bestandteil der vorhandenen Grundstücke.</b></p> <p><b>Mit der Festsetzung von Baufenstern im Bereich der vorh. Bebauung schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine auch zukünftig mögliche bauliche Entwicklung über den Bestandschutz hinaus.</b></p>
--	--	---	--

4. Änderung der Verkehrsregelung Wertherstraße / Großdornberger Straße:

An dem Knotenpunkt ist eine Geschwindigkeit von 70 km/h auf der Wertherstraße erlaubt. Bereits jetzt sind z.T. gefährliche Abbiegevorgänge zu beobachten, da der Sicherheitsabstand und die zulässige Geschwindigkeit von einigen Verkehrsteilnehmern nicht eingehalten werden. Ist hier eine Geschwindigkeitsbegrenzung oder eine bauliche Maßnahme (Ampel / Kreisel) geplant? Genauso schwierig ist es oft, als Fußgänger an der Überquerungshilfe die Bushaltestelle sicher zu erreichen. Angesichts der zunehmenden Schüler- und Studentenzahlen ergibt sich hier ein zusätzliches Gefährdungs- und Unfallpotenzial. Ist eine Fußgängerampel / Zebrastreifen geplant?

4. Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Die gutachterliche Bewertung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Verkehrserzeugung aus dem Baugebiet zu keinen wesentlichen Veränderungen oder Beeinträchtigungen im umgebenden Straßennetz führen wird. Eine ausreichende Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist auch nach Umsetzung der Planung gegeben. Aus verkehrsplannerischer Sicht handelt es sich bei dem Knotenpunkt zudem nicht um eine Unfallhäufungsstelle.

Unbenommen von den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung und der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Knotenpunkt Wertherstraße / Großdornberger Straße auch künftig hinsichtlich der Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit zu beobachten sein. Vor allem in Folge der Entwicklung weiterer Wohngebiete im Umfeld der Großdornberger Straße kann sich bei steigender Verkehrsstärke die Notwendigkeit zur Umgestaltung des Knotenpunktes ergeben. Dies betrifft auch eine mögliche Querungshilfe für Fußgänger, die aktuell in Form einer nicht signalisierten Verkehrsinsel vorhanden ist. Straßenbaulastträger der Wertherstraße ist der Landesbetrieb Straßenbau NRW. Jegliche Maßnahmen an der Wertherstraße sind daher künftig mit dem Landesbetrieb abzustimmen.

5. Freibad / Parkdruck

Während der Freibadsaison kommt es im Sommer zu einem hohen Maß an widerrechtlichem Parken an der Wertherstraße, was mit geringem Erfolg geahndet wird. Die geplanten Stichstraßen der Neubausiedlung werden hierfür sicherlich ebenfalls genutzt werden (auf Kosten von Rettungswegen). Wie wird dieser Situation in Kombination mit einem erhöhten Parkplatzbedarf durch ein geplantes Studentenwohnheim begegnet?

5. Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen

Der Stellplatznachweis für die geplante Bebauung ist nach Landesbauordnung grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erbringen. Für die Bereiche, die für Geschosswohnungsbau oder das geplante Studentenwohnen in Frage kommen, soll über die Festsetzung von Flächen für Stellplätze bzw. über textliche Festsetzung für Tiefgaragen planungsrechtlich die Möglichkeit hierzu geschaffen werden. Der öffentliche Straßenraum kann für den erforderlichen Stellplatznachweis nicht herangezogen werden, lediglich Besucherstellplätze können angesichts der geplanten Querschnittsbreite von 6,00 m innerhalb des Straßenraumes angeordnet werden.

Festsetzungen hierzu wird der Bebauungsplan nicht treffen, da dies Belang der Straßenausbauplanung ist und die Verortung dieser Parkplätze im Straßenraum wesentlich von der (noch nicht feststehenden) Grundstücksparzellierung und -erschließung abhängig ist. Was bereits jetzt im Bebauungsplan geregelt werden soll, ist die Anlage von Besucherparkplätzen an den Planstraßen. Die Wendeanlage in der Planstraße A bietet die Möglichkeit zur Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Öffentliche Parkfläche), um eine Fläche zur Anlage von Besucherparkplätzen vorhalten zu können.

Weitere Besucherparkplätze sollen als „Parktaschen“ in den Planstraßen B und C im Bereich der dortigen Wendeanlagen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkfläche) festgesetzt werden. Damit ist in allen Planstraßen die Anlage von Besucherparkplätzen sowohl im Straßenraum als auch in den „Parktaschen“ möglich.

		<p>6. Bauliche Veränderung an der Bestandsbebauung</p> <p>Es ist nicht klar, welche Veränderungen an den Bestandsbauten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes noch vorgenommen werden dürfen (Fassade, Balkon, Wintergarten). Hierzu wären weitere Informationen hilfreich.</p>	<p>6. <u>Die Fragen werden zur Kenntnis genommen</u></p> <p>Ein Bestandsschutz für die vorhandenen Gebäude besteht grundsätzlich gemäß Art. 14 (1) GG. Sollte der Bestandsschutz nicht mehr greifen, ist eine bauliche Nutzung ausschließlich gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.</p> <p>Die Regelungen zum Bestandsschutz sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes bzw. werden nicht durch diesen beeinträchtigt.</p> <p>Der Bestandsschutz erstreckt sich <b>im Wesentlichen</b> auf alles, was die Instandhaltung des Bestandes ermöglicht. Der Bestandsschutz entfällt jedoch, wenn bauliche Maßnahmen zu einer Identitätsänderung des Bauwerks führen und dieses gegenüber dem ursprünglichen als ein anderes Bauwerk erscheint. Eine solche Identitätsänderung liegt insbesondere vor, wenn der Eingriff in den vorhandenen Bestand so intensiv ist, dass er die Standfestigkeit des gesamten Bauwerks berührt und eine statische Nachberechnung des Gebäudes erforderlich macht.</p> <p>Vom Bestandsschutz nicht mehr gedeckt sind solche Maßnahmen, die eine Neuerrichtung eines Bauwerks darstellen oder einer solchen gleichkommen. Die Identität des wiederhergestellten mit dem ursprünglichen Bauwerk muss gewahrt werden, denn der Bestandsschutz rechtfertigt nicht einen Ersatzbau anstelle des bestandsgeschützten Bauwerks.</p>
--	--	--	--

### 3. Änderungsvorschläge der Verwaltung

Aufgrund der vorliegenden Anregungen und Hinweise aus der Offenlegung ergeben sich gegenüber dem o. g. Bebauungsplan-Entwurf die unten aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen. Es handelt sich hierbei lediglich um geringfügige Ergänzungen und Konkretisierungen. Die Änderungen und Ergänzungen dienen der Klarstellung; sie betreffen nicht die Grundzüge der Planung.

#### Nutzungsplan

- Darstellung eines Sichtdreieckes für den Bereich, in dem der geplante Fuß- und Radweg auf den Fuß- und Radweg entlang der Wertherstraße trifft.
- Korrektur der Höhenangabe auf das Höhensystem NHN (vorher: NN). Die festgesetzten Zahlen und die relativen Höhen zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung bleiben unberührt.

#### Gestaltungsplan

- Anpassung der Darstellung von Garagen an die unveränderte textliche Festsetzung zur Zulässigkeit gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.1.
- Darstellung eines Sichtdreieckes für den Bereich, in dem der geplante Fuß- und Radweg auf den Fuß- und Radweg entlang der Wertherstraße trifft.

#### Textliche Festsetzungen und Hinweise

- Nr. 6: Aufnahme einer Festsetzung zur Freihaltung der innerhalb der Sichtfelder gelegenen Flächen in einer Höhe von 0,80 - 2,50 m.
- Nr. 11: Konkretisierung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zugunsten einer Eindeutigkeit der zu beachtenden Maßnahmen.
- **Nr. 16.3: Konkretisierung bzw. Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift zur Dachgestaltung (Ausnahme)**

#### Begründung

- Fortschreibung der tabellarischen Übersicht über die erfolgten Verfahrensschritte mit den entsprechenden Zeiträumen (Kap. 2 „Anlass und Ziele des Bebauungsplanes / Verfahren“).
- Hinweis auf eine vertragliche Regelung (städtebaulicher Vertrag) zwischen der Stadt Bielefeld, dem Grundstückseigentümer und dem privaten Projektentwickler über die Bereitstellung der externen Ausgleichsfläche und die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme (Kap. 8.2 „Natur- und Landschaftsschutz“).
- Klarstellung, dass zum Schutz von Fledermäusen auch für nachweislich genutzte Gebäudequartiere Ersatzquartiere zu schaffen sind (Kap. 8.3 „Artenschutz“).
- Hinweis auf eine vertragliche Regelung zwischen den Stadtwerken Bielefeld und dem privaten Projektentwickler zur Anbindung des Plangebietes an das Fernwärmenetz (Kap. 8.6 „Klimaschutz“).
- Empfehlung einer Ausrichtung von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach Süden (Kap. 8.6 „Klimaschutz“).
- **Aktualisierung der Ausführungen zur Erforderlichkeit einer Kindertageseinrichtung (Kap. 9.1).**
- Aktualisierte Angaben zu den Kosten für die technische Erschließung, die verkehrliche Erschließung, die Schülerbeförderung und die öffentliche Grünfläche einschließlich Kinderspielplatz (Kap. 12 „Kosten“).

#### Umweltbericht

- Aufnahme eines Hinweises darauf, dass zur Erreichung der ökologischen Durchgängigkeit für den Johannisbach derzeit eine Ausbauplanung entwickelt wird (Kap. 5.5.1).
- Konkretisierung der Aussagen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse: Ersatzquartiere sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu schaffen (Kap. 6.1.2).
- Herausnahme der Aussagen zu Mehlschwalben aus Tabelle 3 (Kap. 6.1.2).
- Ausweitung des Zeitraumes zur Durchführung der Fällung / Rodung von Gehölzen: vorher ab Anfang November, nachher ab 15.10. (Kap. 6.1.2).
- Hinweis auf eine vertragliche Regelung (städtebaulicher Vertrag) zwischen der Stadt Bielefeld, dem Grundstückseigentümer und dem privaten Projektentwickler über die Bereitstellung der externen Ausgleichsfläche und die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme (Kap. 6.2.3).