

Anlage:

A2	Teil A2 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ und die 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ (Stand: Mai 2018) - Nutzungsplan Entwurf (Verkleinerung) - Auswertung der Offenlage - Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
-----------	---

Abb. 1: Nutzungsplan – Stand: Entwurf

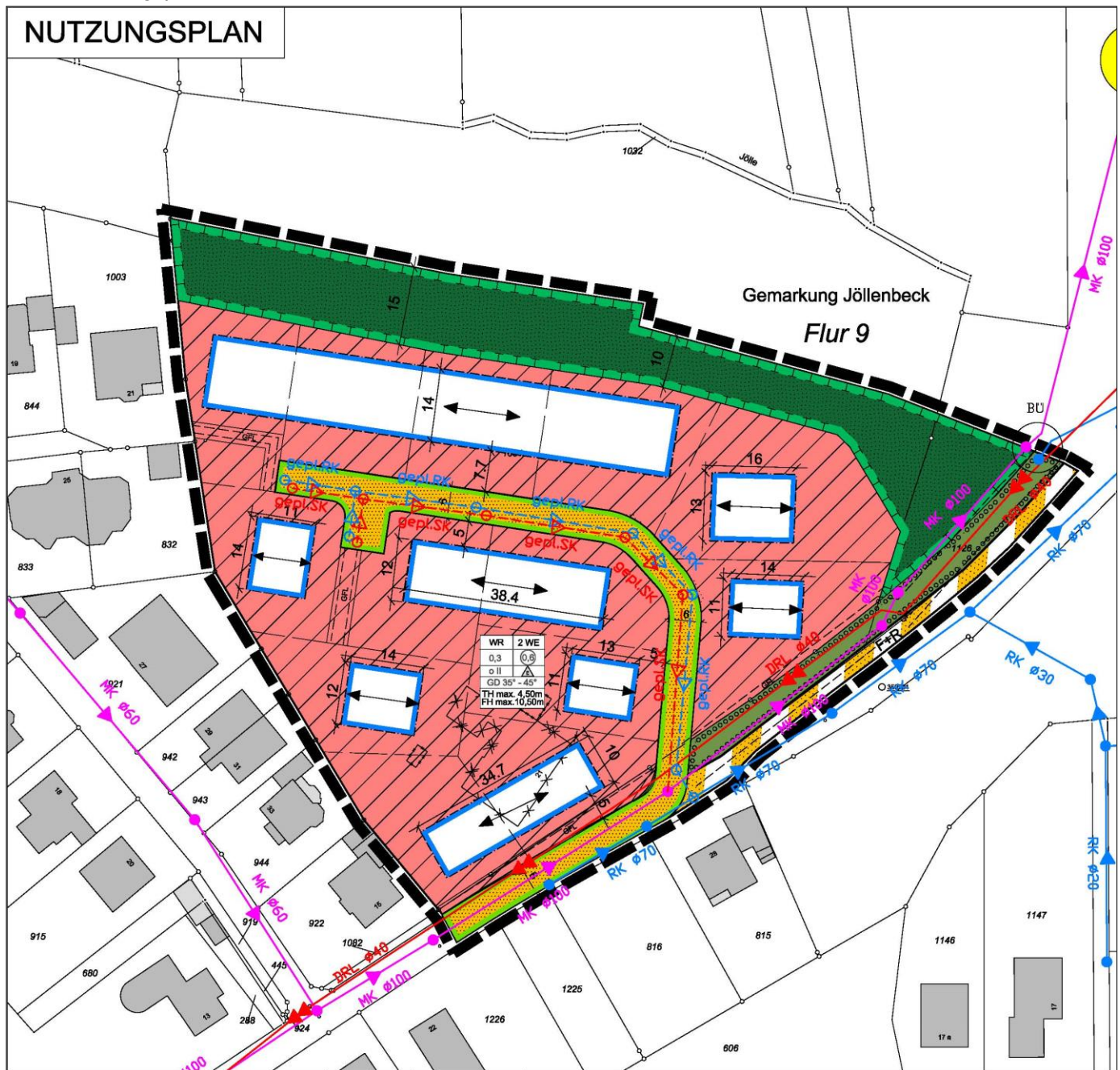
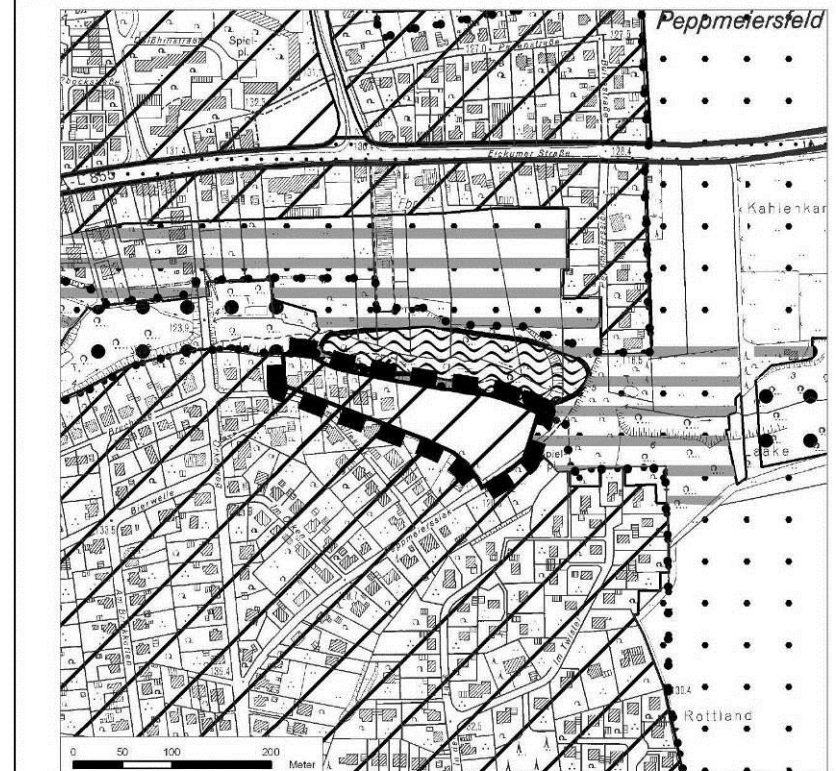
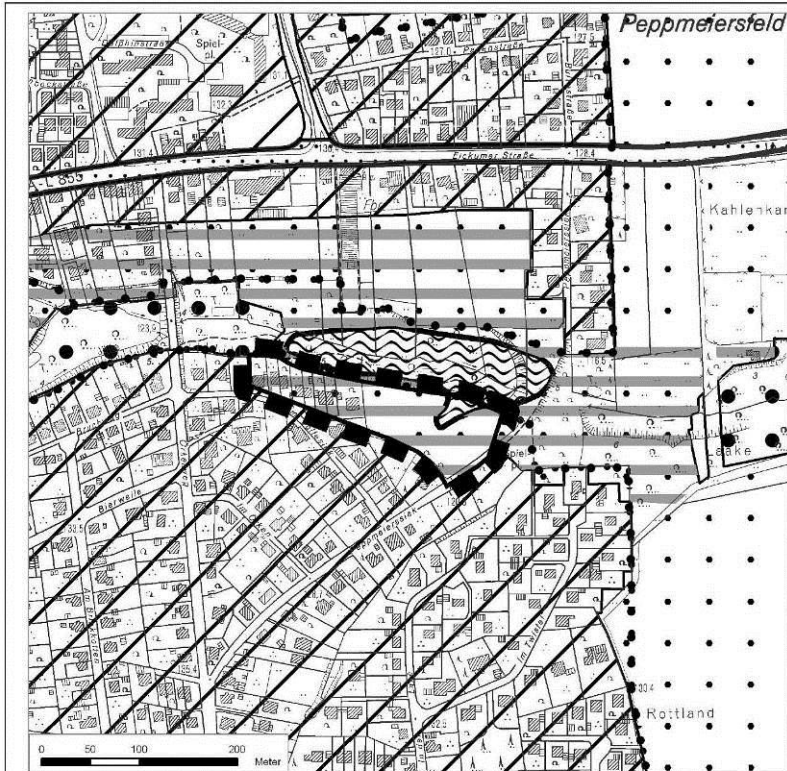


Abb. 2: 227. Flächennutzungsplan-Änderung „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ – Entwurf

STADT BIELEFELD 227. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“	PLANBLATT 1 WIRKSAME FASSUNG TEILPLAN FLÄCHEN   Geltungsbereich der 227. FNP-Änderung Zeichenerklärung siehe Planblatt 3
---	---

STADT BIELEFELD 227. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“	PLANBLATT 2 ÄNDERUNG Teilplan Flächen Vorentwurf   Geltungsbereich der 227. FNP-Änderung Zeichenerklärung siehe Planblatt 3
---	---



Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung

- I. aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
- II. der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Auswertung des Beteiligungsverfahrens

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 27.06.2017 die o.g. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek sowie die 227. Änderung des Flächennutzungsplanes als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

I. Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB

Die Planunterlagen wurden vom 08.09.2017 bis einschließlich dem 09.10.2017 öffentlich ausgelegt. Es sind vier Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

II. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.09.2017 gebeten, bis zum 19.10.2017 Stellung zu der Planung zu nehmen.

Im Rahmen der Beteiligung gingen Stellungnahmen von Behörden sowie von Trägern öffentlicher Belange ein, die nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

Aufgrund der zeitgleichen Durchführung der Verfahrensschritte sind zu beiden Planverfahren (227. FNP-Änderung und Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J32) Stellungnahmen vorgetragen worden. Eine „Trennung“ der Stellungnahmen der Behörden und Träger zu den einzelnen Planverfahren ist daher nur unzureichend möglich. Diese wurden deshalb gemeinsam in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben und abgewogen.

A 2.1 Auswertung der Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB – schriftliche Stellungnahmen

A.2.1 Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage zur 227. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. II/J32			
Lfd.-Nr.		Äußerungen aus der Öffentlichkeit (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung der Anregungen in der Planung
1	Einwender 1 08.10.2017	Es wird darauf hingewiesen, dass bisher zu keinem Zeitpunkt stichhaltige Argumente für die Notwendigkeit einer Bebauung im geplanten Umfang genannt wurden. Es handelt sich um eine Grünfläche (oder landwirtschaftliche Fläche), die an ein Landschaftsschutzgebiet angrenzt und evtl. mit diesem überlappt. Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum diese Fläche für eine Bebauung (inkl. Versiegelung) freigegeben werden soll, wenn es doch offensichtlich genügend Baulücken in Jöllenbeck gibt. (Bsp. Vilsendorfer Straße und eine gegenüberliegende Fläche). Zudem gibt es zahlreiche weitere Baulücken. Es ist bedenklich, dass hier allem Anschein nach wirtschaftliche und/oder kommerzielle Interessen Vorrang vor einer abwägenden und nachhaltigen Planung unter Einbeziehung der komplexen Randbedingungen erhalten haben. Daher sollte die Planung noch einmal aufgenommen und in Teilen revidiert werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst derzeit eine zu Wohnzwecken genutzte ehemalige Hofstelle sowie angrenzende Grün- und Freiflächen. Es handelt sich um private Grundstücksflächen, die heute nicht von Dritten zu Erholungszwecken genutzt werden können. An der Aufstellung des Bebauungsplanes soll deshalb weiterhin festgehalten werden, da es sich um eine kleinflächige und – teilige Entwicklung mit 13 Ein- oder Zweifamilienhäusern handelt, die einen zusätzlichen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfes leisten kann. In Bielefeld besteht zurzeit und auf absehbare Zeit aufgrund des Anstieges der Wohnbevölkerung eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauflächen unterschiedlicher Qualität, die tatsächlich verfügbar sind. Der Hinweis auf Baulücken, deren Verfügbarkeit aus verschiedenen Gründen nicht gegeben ist, hilft hier nicht weiter. Grundsätzlich hat sich die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt bis zum Jahr 2017 noch deutlich gesteigert, so dass der Bedarf für diese kleinere Maßnahme sicher gegeben ist. Beim Investor liegen bereits heute mehrere ernsthafte Anfragen nach Grundstücken vor. Es kann nach heutigem Kenntnisstand von einer schnellen Vermarktung und Umsetzung ausgegangen werden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll hierbei die Bebauungsmöglichkeiten so erweitern, dass sich die neue Bebauung nach Art, Ausgestaltung und Umfang in das vorgegebene städtebauliche Umfeld einfügt. Das Vorhaben sieht eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Siedlungsbereichs vor. Die künftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe der Gebäude, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, dass sich die baulichen Erweiterungen in den gestalterischen Kontext einfügen und sich ein insgesamt geordnetes städtebauliches

			Ortsbild ergibt. Das Siek wird durch die Schaffung einer großzügigen „Pufferzone“ nicht beeinträchtigt. Es ist eine begrünte Abgrenzung des Plangebietes durch eine strauchbetonte Waldmantelpflanzung an der nördlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze geplant, die auch zu einem verträglichen Übergang zu den angrenzenden Grün- und Freiflächen sowie zu dem Biotop beitragen soll. Alle relevanten Fakten zum Zustand des Plangebietes wurden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ermittelt und insbesondere Belange der Umwelt und Natur in der Abwägung mit den wirtschaftlichen Belangen beachtet. Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen. Durch die bauliche Nutzung von bislang unbebauten Grünflächen kommt es zu einer Intensivierung der baulichen Nutzung von Grund und Boden (Flächenverbrauch) und damit zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft wurden quantifiziert und entsprechende Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB getroffen. Im Rahmen des Umweltberichtes wurde das Ergebnis formuliert, dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ in Verbindung mit der 227. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ der Stadt Bielefeld primär Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere und in geringem Umfang auf das Schutzgut Landschaft ausgehen. Hierzu werden spezifische Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens festgesetzt. Der wesentliche Teil des Eingriffes in Natur- und Landschaft (Baugrundstücke sowie Erschließungsstraße) soll innerhalb des Plangebietes durch die Anlage einer strauchbetonten Waldmantelpflanzung ausgeglichen werden. Nach deren Umsetzung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich auf der Basis des Berechnungsmodells „Modifiziertes Verfahren zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes in der verbindlichen Bauleitplanung“ (Bielefelder Modell) ein erforderlicher Kompensationsflächenbedarf von 338 m² ermittelt wurde.
--	--	--	---

			Die Maßnahmen und Vorschläge sind zu prüfen, bei der Umsetzung muss aber auch die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens gegeben sein. Die geplante Anzahl der Wohngebäude / Wohneinheiten auf den zwischen 600 und 800 m² großen Grundstücken ist dem städtebaulichen Umfeld angemessen und keineswegs als „verdichtetes“ Wohnen anzusehen. Durch die voraussichtlich etwa 14 zusätzlichen Wohneinheiten ist lediglich ein geringes, zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten, das über das vorhandene, ausreichend ausgebaute Straßensystem abgewickelt werden kann. <u>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen</u>
2	Einwender 2 Gemeinschaft 08.10.2017	Folgende Stellungnahme wird abgegeben: <u>I. Planungsrechtliche/Städtebauliche Einordnung</u> Für Teile des Plangebietes besteht seit 1981 eine „Abrundungssatzung“, welche im Falle der Aufgabe der Hofstelle eine maßvolle Nachverdichtung von 4-5 Häusern ermöglicht. Diese Abgrenzung beruhte auf einer Entscheidung der politischen Gremien. Diese sahen an der Stelle die Abgrenzung des Siedlungsbereiches. Auf dieser Basis sind dann auch die Entscheidungen für den Ausbaustandard des Peppmeierssieks getroffen worden. Die inhaltlichen Argumente für eine Grenzziehung der Abrundungssatzung sind in der Vergangenheit nicht anders geworden. Es hat sich lediglich das Vermarktungsinteresse des Eigentümers und Investors geändert, welcher vielleicht kompensatorisch für ein fehlgeschlagenes Projekt an anderer Stelle entschädigt wird. Weiterhin wird in der Begründung von einer „Lücke“ in der Bebauung gesprochen, die wegen der vorhandenen Infrastruktur und der Nähe zum Erholungsgebiet besonders qualifiziert sei. Von welcher Infrastruktur ist hierbei die Rede? Straße? Kanal? Schule und Kindergarten? In der Tat sind Schule und KiTa nicht weit, aber reicht dies als Begründung? Es wurde in der Vorlage jedenfalls nicht mal	<u>Zu I.</u> Die Satzung, die Teile des Plangebietes erfasst, ist 37 Jahre alt, so dass es sinnvoll ist, die seinerzeitigen Planungsziele auf Grundlage aktueller Erfordernisse zu überprüfen. Die Situation in Bielefeld ist inzwischen von wachsenden Bevölkerungszahlen und dementsprechend gesteigerter Nachfrage nach Wohnungen geprägt. Geeignete Bauflächen sind knapp. Daher wurde geprüft, ob hier zusätzliche Flächen für eine Wohnnutzung geeignet sind. Das Siek bietet hier eine natürliche Grenze für eine Bebauung. Die neue Bebauung soll die Raumkante der angrenzend vorhandenen Wohnhäuser aufnehmen und den Siedlungsbereich angemessen arrondieren. Aus diesen Gründen ist es vertretbar, dass die Fläche in ihrer jetzigen Abgrenzung überplant wird. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst derzeit eine zu Wohnzwecken genutzte ehemalige Hofstelle sowie angrenzende Grün- und Freiflächen. Es handelt sich um private Grundstücksflächen, die heute nicht von Dritten zu Erholungszwecken genutzt werden können. In dem städtebaulichen Umfeld bildet die Plangebietsfläche derzeit tatsächlich eine Lücke im Siedlungsbereich, die sehr gut zur Arrondierung geeignet ist und einen Abschluss der Siedlungsentwicklung an dieser Stelle schaffen soll. Ein Teil dieser Fläche befindet sich bereits in der rechtskräftigen Satzung und wäre ohne weiteres Planungserfordernis bebaubar. Die

	ausdrücklich erwähnt. Erwähnt wurde aber bei der Betrachtung der Belange des Wohnens, dass „aus funktionaler Sicht die Entfernungen zum nächsten zentralen Bereich mit Lebensmittelmarkt etc. und Bushaltestelle relativ groß und nicht optimal“ sind. (S.6) Es wird dahingehend angenommen, dass diese Bemerkung nicht nur dazu dienen sollte, einen Mietwohnungsbau „weg zu argumentieren“, sondern für alle Arten des Wohnens gelten muss. Damit ist aber die eigene Argumentation zur Qualifikation dieses Gebietes ein Stück weit selbst beschädigt worden. Es wird nach wie vor die Ansicht vertreten, dass der städtebauliche Rand des Siedlungsgebietes an dieser Stelle hinreichend und nachvollziehbar in der Abrundungssatzung 1981 abgewogen wurde und die gewünschte maßvolle Nachverdichtung ausreichend abbildet. <u>II. Verkehrliche Infrastruktur</u> In Kenntnis der damals vorhandenen Bebauung und in Kenntnis der baulichen Erweiterung hat die BV Jöllenberg in der Vergangenheit beschlossen, dass die Straße „Peppmeierssiek“ eine Ausbaubreite von 4,75m haben soll. Angesichts des Gebotes wenig Fläche zu versiegeln, war es ein guter Versuch, der jedoch in der Praxis oft an seine Grenzen kommt. Begegnungsverkehr mit PKW sind gerade noch möglich, mit kleinen und großen Lkw nicht. Im Plangebiet selbst wird eine Straßenbreite von 6m für notwendig erachtet. Einer Reduzierung hat die BV nicht zugestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Logik, die dahinter steht nicht ganz nachvollziehbar ist, denn für 14 Häuser wird ein Standard von 6 m festgelegt und für die Straße Peppmeierssiek nicht. Man hätte erwarten können, dass diese Straße auch mit ausgebaut wird. Aber dadurch,	Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll hierbei die Art und Weise soweit festlegen, dass sich die neue Bebauung in das bereits vorgegebene städtebauliche Umfeld einfügt. Das Hauptziel der Planung ist eine verträgliche Wohngebietserweiterung, die nach Abwägung der unterschiedlichen Belange an dieser Stelle möglich ist. Dieses Planungsziel soll weiterverfolgt und das Verfahren auch vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach Wohnraum nicht eingestellt werden. Mit der Infrastruktur ist sowohl die verkehrliche, soziale als auch die technische Infrastruktur des Gebietes gemeint. Diese werden ausreichend berücksichtigt und stellen insgesamt eine gute Versorgung des Gebietes dar. <u>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</u> <u>Zu II:</u> Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt u.a. über die angrenzende öffentliche Straße Peppmeierssiek, die im Süden an den Örkenweg für den MIV angebunden ist. Es wird davon ausgegangen, dass der zu erwartende Verkehr von den angrenzenden Straßen aufgenommen werden kann. Die vorhandene Straße Peppmeierssiek wird deshalb baulich nicht verändert. Die Behauptung die Straße Peppmeierssiek weise eine Breite von 4,75m auf, ist so nicht richtig. Die zwischen ca. 6,5 und 8,0m breite öffentliche Verkehrsfläche ist auf 4,5 – 4,75 m Fahrbahnbreite ausgebaut und weist in ihrem Verlauf mehrere Aufweitungen als Ausweichfläche für Begegnungsverkehr auf. Die Seitenstreifen sind ebenfalls nutzbar, z. B. zum Abstellen von Fahrzeugen. Ein Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist daher nur im Plangebiet erforderlich. Im Plangebiet wird die innere Erschließung des neuen Wohngebietes durch eine 6 m breite Stichstraße, die mit einer Wendeanlage abgeschlossen
--	--	---

	dass man das in dem Fall nicht regeln kann oder kein Investor hierzu vorhanden ist, wird die Anregung ignoriert. Es wird behauptet, dadurch, dass die Straße Peppmeierssiek nicht im Plangebiet liegt, diese außen vorgelassen werden kann. Dies ist jedoch nicht richtig, denn man müsse die gesamte verkehrliche Situation betrachten und somit wäre es nur konsequent, wenn der Investor sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrages dazu verpflichtet den gesamten Peppmeierssiek auf seine Kosten auf 6m auszubauen. Ergänzend zu der Situation taucht im Entwurf eine zweite Wohneinheit auf, die dafür sorgt, dass sich die verkehrliche Situation verschlechtern würde. Interessant war dazu die „Diskussion“ der BV, welche diese Änderung der 2 WE noch nicht bemerkt hatte. Die spontane Reaktion darauf war, dass die wenigsten Bauherren dies umsetzen würden. Kurz zuvor gab es jedoch den Hinweis der Verwaltung, dass Bauherren, häufig nach Jahren, von der zweiten Wohneinheit Gebrauch machen und diese umsetzen. Auch aus diesem Grund wird die Auffassung bestärkt, dass eine Nachverdichtung im Rahmen der jetzt noch geltenden Satzung maßvoll und erheblich verträglicher wäre. <u>III. Entwässerung (gilt nur für Peppmeierssiek 28)</u> Nach den Planunterlagen wird das Schmutzwasser über den vorhandenen MW-Kanal, das Regenwasser über den 700er RW-Kanal im Peppmeierssiek abgeleitet. Die Beseitigung des Regenwassers wird als kritisch betrachtet. Es wird behauptet, dass die hydraulische Berechnung inzwischen von der Realität deutlich überholt wurde. Dieser RW-Kanal beginnt, laut Plan, etwa 30 m südwestlich des Grundstückes Peppmeierssiek 28. Daraus resultiert, dass sämtliches Oberflächenwasser des Peppmeierssiek vorher über Sinkkästen an den MWK angeschlossen sind und nur noch eine relativ geringe Menge vor dem	werden soll, sichergestellt. Die Planstraße soll als Mischverkehrsfläche ohne separate Gehwege ausgebaut werden. Dies entspricht dem aktuellen Standard, der in Bielefeld auch in anderen Wohngebieten ähnlicher Größe zugrunde gelegt wird. Hierdurch soll ein reibungsloser Verkehrsablauf gewährleistet werden. Zudem wird auch das Parken im Straßenraum ermöglicht. Auch bei den planungsrechtlich zulässigen zwei Wohneinheiten (Maximalwert je Wohngebäude) wird nicht zwangsläufig mit einer Verdoppelung des anfallenden Verkehrs gerechnet werden müssen. Aufgrund von langjährigen Erfahrungen aus ähnlichen Baugebieten wird die überwiegende Anzahl der Bauherren voraussichtlich eine Wohneinheit realisieren. Selbst wenn die maximale Ausnutzung an Wohneinheiten unterstellt wird, kann auch dieser zusätzliche Verkehr, der im Wesentlichen durch private PKW hervorgerufen wird, über das vorhandene Netz abgewickelt werden. <u>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</u> <u>Zu III.</u> Das Schmutz- sowie das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung werden überwiegend über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle dem RÜB Peppmeierssiek und dann zunächst über eine Druckrohrleitung der Kläranlage „Brake“ zugeleitet. Für die Regenwasserentlastung über die zugehörige Einleitung E 2/16 in den verrohrten Teilabschnitt der Jölle innerhalb des nördlich gelegenen Dammes über das Siek, besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der BR Detmold bis zum 30.06.2023. Im Bereich der Einmündung der geplanten Stichstraße verläuft innerhalb der öffentlichen Straßen- und Straßenbegleitfläche Peppmeierssiek zusätzlich zur Misch- eine Regenwasserkanalisation. Hierdurch wird die Entwässerung des Plangebietes in Trennkanalisation ermöglicht. Gegenwärtig sind
--	---	--

	Grundstück (Peppmeierssiek 28) ankommen dürfte. Die Realität zeigt dabei ein anderes Bild auf. Hierbei wird das o.g. Grundstück regelmäßig bei Regenereignissen überflutet, da die Sinkkästen die anfallende Menge nicht aufnehmen können und überschwappen. Inzwischen wurden Sandsackbarrieren errichtet, um den Keller zu schützen. Der zusätzliche Anschluss der 14 Häuser wird die Situation verschlimmern. Deshalb wird erwartet, dass das zusätzliche Oberflächenwasser aus dem Plangebiet auch dort „verarbeitet“ und nicht dem PW-Kanal zugeführt wird. Technische Lösungen sind sicher möglich. <u>IV. Baustellenverkehre</u> Es wurde im gesamten Planverfahren immer darauf hingewiesen, dass Baustellenverkehre ohne Relevanz für das Planverfahren sind. Juristisch wird dem zugestimmt, jedoch hat der Baustellenverkehr die größte Relevanz für die nächsten drei Jahre. Die Einsicht, dass die Baustellenverkehre nicht über den südlichen Peppmeierssiek abgewickelt werden können, wurde in der Begründung zum ersten Mal wahrgenommen. Die Belastungen für den nördlichen Ast des Peppmeierssiek werden nun deutlich ansteigen. Zudem wurde nicht endgültig geklärt, wie diese Regelung aussehen soll, wie die Verkehre voneinander getrennt werden und wie die Fußgänger und Radfahrer gefahrlos die Strecke bewältigen sollen. Insgesamt wird behauptet, dass hier der Weg des geringsten Widerstandes eingeschlagen wurde, denn die strukturellen Probleme gelten für beide befahrbaren Streckenabschnitte des Peppmeierssieks. Dazu wollte sich die BV erst noch einmal dieses Konzept vorstellen lassen und beraten. Es wird für richtig gehalten mit dem Bebauungsplan erst dann fortzufahren, wenn alle Fragen geklärt sind.	nur einzelne Grundstücke an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Die Einleitung in den verrohrten Teilabschnitt der Jölle erfolgt über das gleiche Schachtbauwerk wie die Regenwasserentlastung des Mischsystems (Erlaubnis besteht inkl. Plangebiet). Nach bisheriger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ist eine separate Rückhaltung vor der Einleitung in die Jölle für das geplante Gebiet nicht erforderlich. Abschließend ist laut Stellungnahme des UWB die Abwassersituation sowohl für Schmutzwasser, als auch für Regenwasser ohne besonderen Aufwand durch Anschluss an das bestehende System zu regeln. <u>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</u> <u>Zu IV.</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Eine Abwicklung des Baustellenverkehrs ausschließlich über die Straße Peppmeierssiek von Süden aus wurde von den Anliegern als problematisch angesehen. Dazu wurden das Amt für Verkehr, der Umweltbetrieb sowie Fachingenieure beteiligt. Hierbei wurden unterschiedliche Varianten untersucht, wie eine An- und Abfahrt für den Baustellenverkehr geregelt werden kann. Im Rahmen von Ortsbegehungen wurde die Situation überprüft. Der Baustellenverkehr für schwere Baufahrzeuge soll demnach über den Jölledamm geführt werden. Als Ergebnis wird eine Anbindung über die nördliche Zufahrt des Peppmeierssieks sowie der Eickumer Straße weiterverfolgt. Diese Anbindung wird entsprechend für den Baustellenverkehr hergerichtet und ertüchtigt. Die einzelnen Maßnahmen, die durchgeführt werden, um die notwendigen Verkehrsbewegungen sicher abwickeln zu können, stellen sich wie folgt dar: ▪ Es erfolgen Aufweitungen im Kreuzungsbereich Eickumer Straße / Peppmeierssiek. ▪ Der Fahrweg über den Jölledamm wird um ca. 0,75 m verbreitert. ▪ Ein provisorischer Fuß- und Radweg mit Abgrenzung zur Fahrbahn wird beginnend an der Einmündung der Baustraße in das Plangebiet nach Norden über den Jölledamm, bis zur Wendeanlage, hergestellt. ▪ Ausweichbereiche für den Begegnungsverkehr werden markiert.
--	--	--

			▪ Es werden Beschilderungen mit verkehrsregelnden Maßnahmen sowie Hinweisen vorgenommen. ▪ Wegfallende Vegetation wird gleichwertig nach der Maßnahme neu gepflanzt. ▪ Die Baustraße wird nach Abschluss der Baumaßnahmen zurückgebaut. <u>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</u>
3	Einwender 3 04.10.2017	Es werden folgende Einwände vorgetragen: <u>Entwässerung</u> Durch die geplante Bebauung wird das bereits ausgelastete Regenrückhaltebecken (RRB) zusätzlich mit Oberflächenwasser von ca. 4.000 m² Pflaster- und Straßenflächen belastet. Hinzu kommen noch Schmutz- und Fäkalienabwässer. Es wird erneut auf das Schreiben vom 01.03.2010 verwiesen, in welchem auf das Unwetter von 2006 verwiesen wurde, als der Keller vollgelaufen war. Nach Fertigstellung des RRB ist bei dem Unwetter am 25.06.2006 durch Rückstau ein erheblicher Schaden im eignen Gebäude entstanden. Die Stadt wurde hierüber mit einem Schreiben informiert. Zudem waren bei diesem Unwetter mehrere Kellerräume unterspült worden. Das ist der Beweis dafür, dass das RÜB unterdimensioniert oder fehlgeplant ist. Es kann keine zusätzlichen Wassermengen aufnehmen.	<u>Entwässerung</u> Das Schmutz- sowie das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung werden überwiegend über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle dem RÜB Peppmeierssiek und dann zunächst über eine Druckrohrleitung der Kläranlage „Brake“ zugeleitet. Für die Regenwasserentlastung über die zugehörige Einleitung E 2/16 in den verrohrten Teilabschnitt der Jölle innerhalb des nördlich gelegenen Dammes über das Siek, besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der BR Detmold bis zum 30.06.2023. Im Bereich der Einmündung der geplanten Stichstraße verläuft innerhalb der öffentlichen Straßen- und Straßenbegleitfläche Peppmeierssiek zusätzlich zur Misch- eine Regenwasserkanalisation. Hierdurch wird die Entwässerung des Plangebietes in Trennkanalisation ermöglicht. Gegenwärtig sind nur einzelne Grundstücke an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Die Einleitung in den verrohrten Teilabschnitt der Jölle erfolgt über das gleiche Schachtbauwerk, wie die Regenwasserentlastung des Mischsystems (Erlaubnis besteht inkl. Plangebiet). Nach bisheriger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ist eine separate Rückhaltung vor der Einleitung in die Jölle für das geplante Gebiet nicht erforderlich. Abschließend ist laut Stellungnahme des UWB die Abwassersituation sowohl für Schmutzwasser, wie auch für Regenwasser ohne besonderen Aufwand durch Anschluss an das bestehende System zu regeln. <u>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</u>

	<u>Baustellenverkehr</u> Abweichend von den bisherigen Aussagen der Stadt zum Bauablauf, soll nun der gesamte Baustellenverkehr durch das Landschaftsschutzgebiet abgewickelt werden. Dieses hat jedoch zur Folge, dass die Abschnitte Vilsendorfer Straße bis Kreisverkehr, die Eickumer Straße und der Örkenweg durch die Baufahrzeuge zusätzlich belastet werden. Es wird behauptet, dass durch das Öffnen des Peppmeierssieks, diese Straße als Abkürzung für andere Verkehrsteilnehmer ausgenutzt wird und somit der gesamte Verkehr zum Erliegen kommt. Die Belastung wird auch an arbeitsfreien Tagen und an Wochenenden bestehen bleiben. Zudem wird gefragt, wer für die Folgekosten aufkommen wird. Ergänzend wird der nördliche Teil, aufgrund seines Gefälles, meist mit erhöhter Geschwindigkeit befahren. Durch den Baustellenverkehr würde sich die Situation deutlich verschlechtern. Das vorhandene Straßenprofil (4,50m) lässt aktuell kaum bis keinen Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Pkw zu. Mit dem geplanten Baustellenverkehr wird sich die Situation verschlechtern. Zudem werden die vorhandenen Nebenanlagen und die darunterliegenden Versorgungsleitungen zerstört. Bei den geplanten Ausweichstellen im Bereich einiger Grundstücke würden für die betroffenen Anlieger durch die wartenden Baustellenfahrzeuge unzumutbare Emissionen entstehen. Im Bereich des Jölledamms weist die A-Betondeckschicht schon Risse auf. Dieses wird durch den Schwerlastverkehr verschlimmert. <u>Verkehrssicherheit/Baustellenverkehr</u> In der Nähe der Baustelle befindet sich ein Bolzplatz, welcher stark frequentiert ist. Die sichere Nutzung dieser	<u>Baustellenverkehr</u> Eine Abwicklung des Baustellenverkehrs ausschließlich über die Straße Peppmeierssiek von Süden aus wurde von den Anliegern als problematisch angesehen. Dazu wurden das Amt für Verkehr, der Umweltbetrieb sowie Fachingenieure beteiligt. Hierbei wurden unterschiedliche Varianten untersucht, wie eine An- und Abfahrt für den Baustellenverkehr geregelt werden kann. Im Rahmen von Ortsbegehungen wurde die Situation überprüft. Der Baustellenverkehr für schwere Baufahrzeuge soll demnach über den Jölledamm geführt werden. Als Ergebnis wird eine Anbindung über die nördliche Zufahrt des Peppmeierssieks sowie der Eickumer Straße weiterverfolgt. Diese Anbindung wird entsprechend für den Baustellenverkehr hergerichtet und ertüchtigt. Die einzelnen Maßnahmen, die durchgeführt werden um die notwendigen Verkehrsbewegungen sicher abwickeln zu können, wurden in der Stellungnahme zu Einwender 2, Punkt IV. bereits ausführlich dargestellt. Eine etwaige Nutzung der Baustraße für Durchgangsverkehr bzw. als Abkürzung sowie Überschreitungen der zulässigen Höchstgeschwindigkeit können nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt bzw. verhindert werden. Zudem wäre dies nur während der Bauphase möglich, da die Verbindung über den Jölledamm im Anschluss daran zurückgebaut wird. Dabei werden insbesondere etwaige Schäden, die durch Baufahrzeuge hervorgerufen wurden, instandgesetzt. Da es sich um eine öffentliche Straße handelt, wird die Stadt Bielefeld für die Folgekosten aufkommen, da die Straße nach fertigem Ausbau der Stadt Bielefeld gewidmet wird. Zu den verkehrsregelnden Maßnahmen werden wie bereits erwähnt verschiedene Maßnahmen wie Aufweitungen und die Herstellung von Ausweichstellen für den Begegnungsverkehr getroffen. <u>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</u> <u>Verkehrssicherheit/Baustellenverkehr</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung der Maßnahmen zur Abwicklung des Baustellenverkehrs beachtet.
--	--	---

		Spielflächen ist durch den Schwerlastverkehr nicht mehr zu gewährleisten. Weiterhin bringt die unübersichtliche Einmündung Peppmeierssiek/Eickumer Straße ein hohes Unfallrisiko, da Geschwindigkeiten auf der Eickumer Straße von 100 – 120 km/h keine Seltenheit sind. <u>Rückbau</u> Nach Aussagen der Stadt wird mit einer Bauzeit von 3 Jahren gerechnet. Auf die notwendige Instandsetzung würden für die Anlieger danach noch mehrere Monate Emissionen entstehen. (Bestandsaufnahme, Ausschreibung und Vergabe) Es wird angeregt grundsätzlich auf die Planung, aufgrund des Baustellenverkehrs inkl. Folgekosten, zu verzichten.	In der Abwägung verschiedener Gesichtspunkte soll der Baustellenverkehr über den nördlichen Teil des „Peppmeierssiek“ geführt werden. Das Unfallrisiko wird hier soweit möglich durch verschiedene bauliche und sonstige Maßnahmen (Zäune, Absperrung, Trennung der Verkehrsarten etc.) gemindert. Die konkreten Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Abwicklung des Baustellenverkehrs einschließlich der Einhaltung der vorgeschriebenen Geschwindigkeiten im Kreuzungsbereich sind aber nicht über das Bebauungsplanverfahren zu steuern. <u>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Zeitschiene für die Instandsetzung ist derzeit noch nicht terminiert. Weitere Details sind zwischen der Stadt Bielefeld und dem Investor zu treffen. Aus den u.a. in der Begründung aufgeführten Gründen (Wohnungsmangel, Bedarf an Einfamilienhäusern, Arrondierung) ist die Bebauung an dieser Stelle sinnvoll und demnach weiterzuverfolgen. Die im Zusammenhang mit den Maßnahmen für den Baustellenverkehr zusätzlich entstehenden Kosten sind dem Investor bekannt und Teil der Gesamtmaßnahme. <u>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</u>
4	Einwender 4 Anliegergemeinschaft 03.10.2017	Es wird um Klärung folgender Punkte gebeten: <u>Baustellenverkehr</u> Der Baustellenverkehr wird nunmehr über den nördlichen Ast des Peppmeierssieks geleitet. Dieses steht im klaren Widerspruch zur Aussage der Fachämter am 10.12.2015, bei der eine Zufahrt über den Norden ausgeschlossen wurde. Begründungen waren nicht Befahrbarkeit des Dammes, Begegnungsverkehr nicht darstellbar sowie der	<u>Baustellenverkehr</u> Aufgrund einer erneuten Prüfung der verkehrlichen Situation inklusive der notwendigen Maßnahmen, wird eine Zufahrt über den nördlichen Ast des Peppmeierssieks weiterverfolgt. Eine Abwicklung des Baustellenverkehrs ausschließlich über die Straße Peppmeierssiek von Süden aus wurde von den Anliegern als problematisch angesehen. Dazu wurden das Amt für Verkehr, der Umweltbetrieb sowie

	Einmündungsbereich der Eickumer Straße / Peppmeiersiek, welcher nicht für Schwerlastverkehr geeignet ist. Weiterhin wurde das Gefahrenpotenzial durch hohe Fahrzeuggeschwindigkeiten bei einer Einmündung am Ortseingangsschild angeführt. In den veröffentlichten Stellungnahmen gibt es weder zu den o.g. Punkten, noch zu den Fragen des Umwelt- und Artenschutzes, Aussagen zu der Problematik einer nördlichen Zufahrt für den Baustellenverkehr. Im Falle einer nördlichen Baustellenzufahrt werden entsprechend aktualisierte Berichte erwartet.	Fachingenieure beteiligt. Hierbei wurden unterschiedliche Varianten untersucht, wie eine An- und Abfahrt für den Baustellenverkehr geregelt werden kann. Im Rahmen von Ortsbegehungen wurde die Situation überprüft. Der Baustellenverkehr für schwere Baufahrzeuge soll demnach über den Jölledamm geführt werden. Als Ergebnis wird eine Anbindung über die nördliche Zufahrt des Peppmeierssies sowie der Eickumer Straße weiterverfolgt. Diese Anbindung wird entsprechend für den Baustellenverkehr hergerichtet und ertüchtigt. Die einzelnen Maßnahmen, die durchgeführt werden, um die notwendigen Verkehrsbewegungen sicher abwickeln zu können, stellen sich wie folgt dar: ▪ Es erfolgen Aufweitungen im Kreuzungsbereich Eickumer Straße / Peppmeierssiek. ▪ Der Fahrweg über den Jölledamm wird um ca. 0,75 m verbreitert. ▪ Ein provisorischer Fuß- und Radweg mit Abgrenzung zur Fahrbahn wird beginnend an der Einmündung der Baustraße in das Plangebiet nach Norden über den Jölledamm, bis zur Wendeanlage, hergestellt. ▪ Ausweichbereiche für den Begegnungsverkehr werden markiert. ▪ Es werden Beschilderungen mit verkehrsregelnden Maßnahmen sowie Hinweisen vorgenommen. ▪ Wegfallende Vegetation wird gleichwertig nach der Maßnahme neu gepflanzt. ▪ Die Baustraße wird nach Abschluss der Baumaßnahmen zurückgebaut. Das Unfallrisiko wird hierbei soweit möglich durch verschiedene bauliche und sonstige Maßnahmen (Zäune, Absperrung, Trennung der Verkehrsarten etc.) gemindert. Die konkreten Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Abwicklung des Baustellenverkehrs einschließlich der Einhaltung der vorgeschriebenen Geschwindigkeiten im Kreuzungsbereich sind aber nicht über das Bebauungsplanverfahren zu steuern. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird die Baustraße wieder zurückgebaut sowie wegfallende Vegetation gleichwertig nach der Maßnahme neu gepflanzt. Die entsprechende Planung wird von einem Fachingenieurbüro begleitet, welches die gesamten Pläne sowie die Dokumentation der einzelnen Maßnahmen erarbeitet. Da sich dieser Teilbereich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, werden diese Unterlagen im Rahmen des Ver-
--	--	--

		<u>Bauzeit</u> Weiterhin sollte als einfachste Schutzmaßnahme eine strikte Begrenzung der Bauzeit vorgegeben werden, um die Belastung für alle so gering wie möglich zu halten. Angesichts der hohen Nachfrage, wird davon ausgegangen, dass die Bebauung innerhalb von 1,5 Jahren abgeschlossen ist. In diesem Zusammenhang wird erwartet, dass der Straßenrückbau innerhalb dieser Zeit erfolgt. Hieraus ergibt sich ein verbindlich festzulegendes Datum für den Rückbau und die Schließung des Jölledamms. Sollte bis zu diesem Zeitpunkt wider Erwarten noch Restbauverkehr anfallen, so kann dieser im Rahmen einer gerechten Verteilung der Lasten, über Peppmeierssiek-Süd geführt werden. <u>Sicherheit</u> Es wird darauf hingewiesen, dass der nördliche Teil des Peppmeierssiefs von vielen Kindern und Spaziergängern benutzt wird, die einen hohen Schutzanspruch haben. Auch hierbei ist eine Bauzeitenbegrenzung hilfreich.	fahrens nicht mit veröffentlicht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine Umweltprüfung, in der die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt untersucht wurden. Diese ist als gesonderter Teil in der Begründung aufgeführt. Um eine eventuelle Betroffenheit von besonders geschützten Arten sowie streng geschützten Arten festzustellen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, dessen Inhalte in der Begründung wiedergegeben sind. <u>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</u> <u>Bauzeit</u> Eine genaue Bauzeit kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht abschließend benannt werden. Erfahrungsgemäß geht der Investor von einem Bauzeitraum von maximal 3 Jahren aus, da anhand von vorliegenden Anfragen eine gute Nachfrage nach Baugrundstücken erkennbar ist. Demnach können auch keine verbindlichen Daten für die angesprochenen Maßnahmen festgelegt werden. Der Investor ist aber aus eigenem Interesse bemüht, das Baugebiet schnell zu vermarkten und umzusetzen und so die Bauzeiten kurz zu halten. Eine Bauzeit-Regelung ist auch nicht in einem Bebauungsplanverfahren festsetzbar. <u>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</u> <u>Verkehrssicherheit/Baustellenverkehr</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung der Maßnahmen zur Abwicklung des Baustellenverkehrs beachtet. In der Abwägung verschiedener Gesichtspunkte soll der Baustellenverkehr über den nördlichen Teil des Peppmeierssiek geführt werden. Das Unfallrisiko wird hierbei soweit möglich durch verschiedene bauliche und sonstige Maßnahmen (Zäune, Absperrung, Trennung der Verkehrsarten etc.) ge-
--	--	--	---

		<u>Straßen- und andere Schäden</u> Die Frage der Schadensregulierung ist nicht hinreichend beantwortet. Die Anlieger dürfen nicht auf den Kosten sitzen bleiben. Es wird ein Beweissicherungsverfahren für den Straßenzustand vor und nach der Maßnahme erwartet. Die Regelung und Beseitigung möglicher Schäden sollte entsprechend durch die Stadt Bielefeld vertraglich mit dem Investor abgesichert werden. Schäden sind kurzfristig und vollumfänglich zu Lasten des Bauträgers zu beseitigen. <u>Entwässerung</u> Es wird angeregt, die in den Stellungnahmen des Umweltamtes und der Stadtwerke befindlichen Bemerkungen im Detail zu klären. Diese geben Hinweise auf die Situation bei Starkregen und die damit verbundene Einleitungsmenge. Zudem werden regelmäßig Toilettenpapier und Fäkalien in der Umgebung beobachtet. Im Extremfall schießt das Mischwasser aus dem gemauerten offenen Bett und verteilt sich in der Landschaft. Es wurde beobachtet, dass das erst kürzlich sanierte gemauerte Bett Beschädigungen (lose Steine) aufweist. Die Gewässergüte der Jölle ist zu berücksichtigen. Einleitung von Fäkalien in das Landschaftsschutzgebiet und insbes. in das bachabwärts gelegene Biotop sind nicht mit den Schutzziele vereinbar. Unklar bleibt weiterhin die mehrfach erwähnte Planung für	mindert. Die Regelungen zum Baustellenverkehr sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Zur Bauzeit siehe oben. <u>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</u> <u>Straßen- und andere Schäden</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, hat jedoch keinen weiteren Einfluss auf die Bebauungsplanaufstellung. Es ist nicht vorgesehen, dass Anlieger für die Kosten eintreten. Die Beseitigung möglicher Schäden aufgrund des Baustellenverkehrs wird durch die Stadt Bielefeld vertraglich mit dem Investor abgesichert. <u>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</u> <u>Entwässerung</u> Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen, haben jedoch keinen weiteren Einfluss auf die Bebauungsplanaufstellung. Das Schmutz- sowie das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung werden überwiegend über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle dem RÜB Peppmeierssiek und dann zunächst über eine Druckrohrleitung der Kläranlage „Brake“ zugeleitet. Für die Regenwasserentlastung über die zugehörige Einleitung E 2/16 in den verrohrten Teilabschnitt der Jölle innerhalb des nördlich gelegenen Dammes über das Siek, besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der BR Detmold bis zum 30.06.2023. Im Bereich der Einmündung der geplanten Stichstraße verläuft innerhalb der öffentlichen Straßen- und Straßenbegleitfläche Peppmeierssiek zusätzlich zur Misch- eine Regenwasserkanalisation. Hierdurch wird die Entwäs-
--	--	---	---

		einen Gewässerretentionsraum (GRR), um zu hohe Einleitungen in die Jölle abzapfen. Es wird darum gebeten die o.g. Punkte in die Planung einzuarbeiten und ggf. eine wiederholte Auslegung vorzusehen.	serung des Plangebietes in Trennkanalisation ermöglicht. Gegenwärtig sind nur einzelne Grundstücke an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Die Einleitung in den verrohrten Teilabschnitt der Jölle erfolgt über das gleiche Schachtbauwerk, wie die Regenwasserentlastung des Mischsystems (Erlaubnis besteht inkl. Plangebiet). Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ist eine separate Rückhaltung vor der Einleitung in die Jölle für das geplante Gebiet nicht erforderlich. Auch laut Stellungnahme des UWB ist die Abwassersituation sowohl für Schmutzwasser wie auch für Regenwasser abschließend ohne besonderen Aufwand durch Anschluss an das bestehende System zu regeln, da u. a. außerhalb des Planungsgebietes Retentionsräume vorgesehen sind, die ausreichend sind. <u>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</u>
--	--	---	---

A. 2.2 Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Dienststelle	Anregungen	Zusammenfassung / Stichworte zur Stellungnahme / Weiterbehandlung
2.1b	Polizeipräsidium Bielefeld 19.10.2017	Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. <u>Hinweis:</u> Das Fehlen von geplanten Stellflächen im öffentlichen Raum wird kritisch angemerkt. Hierzu wird unter Punkt 5.3. der Begründung darauf aufmerksam gemacht, dass die erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken bereitgestellt werden sollen. Wie wird dies gewährleistet? Gibt es dazu in den Baugenehmigungen dementsprechende Auflagen? Wie soll dieses Ziel erreicht werden? Erfahrungsgemäß ergibt sich im Wohngebiet neben dem Stellplatzbedarf für den festen Fahrzeugbestand der Anwohner, zusätzlicher Bedarf der Stellplätze für z.B. Anlieferverkehr, Handwerker, Pflegedienste etc. wie soll dieser gedeckt werden?	Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihm jedoch aus den folgenden Gründen nicht gefolgt. Die erforderlichen Stellplätze für die voraussichtlich 13 neuen Einzelhäuser werden auf dem eigenen Grundstück umgesetzt. § 51 BauO NRW regelt Stellplätze und Garagen und im Rahmen des Bauantrages sind diese entsprechend durch den Grundstückseigentümer nachzuweisen. Nach den textlichen Festsetzungen ist vor Carports und Garagen eine Fläche von 5,00m für einen zusätzlichen Stellplatz freizuhalten. Somit entstehen mindestens zwei Stellplätze pro Baugrundstück. Bei einem Querschnitt von 6,00 m besteht zudem die Möglichkeit, an einzelnen Stellen im Straßenraum zu parken. <u>Die Anregung wird zurückgewiesen.</u>
2.7	BR Detmold – Dezernat 33 Bodenordnung / Ländliche Entwicklung	Es bestehen keine Bedenken gegenüber der Bauleitplanung.	Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

	17.10.2017		
2.10	Deutsche Telekom Technik GmbH 16.10.2017	Zu der Planung wurde bereits mit Schreiben vom 18.10.2013 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt weiter und enthält Hinweise zur Abstimmung von Maßnahmen bei der Umsetzung der Planung.	Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Hinweise auf die Belange, die die Telekom vertritt, finden sich bereits in der Begründung auf der Seite 17, Punkt 5.6, Belange der Ver- und Entsorgung, Telekommunikation. Es besteht hierzu kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.11	Unitymedia NRW GmbH 04.10.2017	Es bestehen keine Bedenken gegenüber der Bauleitplanung.	Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.12	Stadtwerke Bielefeld GmbH 10.10.2017	Es bestehen keine Bedenken gegenüber der Bauleitplanung. Hinweis: <i>„In der Ratssitzung am 27.01.2011 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...“</i> In Bezug auf den Ratsbeschluss wird angeregt, folgenden Abschnitt in die Begründung unter dem Punkt Ver- und Entsorgung – Wärmeversorgung mit aufzunehmen: <i>„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel sicherzustellen.“</i> Eine Nahwärmeinsel bietet sich u.E. für den Einsatz im betrachteten Gebiet sowie der umgebenden und existierenden	Der Hinweis zur Wärmeversorgung wird in die Begründung unter dem Punkt Ver- und Entsorgung aufgenommen. <u>Der Stellungnahme wird gefolgt.</u>

		Versorgungsstruktur direkt an.	
2.15	Westnetz GmbH 29.09.2017	Es bestehen keine Bedenken gegenüber der Bauleitplanung.	Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.16	PLEdoc GmbH 06.10.2017	Es wird darauf hingewiesen, dass A+E-Maßnahmen evtl. eine Betroffenheit für im Eigentum befindliche Leitungstrassen nicht ausschließen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und überprüft. Leitungstrassen sind durch A+E-Maßnahmen nicht betroffen. Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.17	GASCADE Gastransport GmbH 15.09.2017	Es bestehen keine Bedenken gegenüber der Bauleitplanung.	Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.18	ExxonMobil Production GmbH 08.09.2017	Es bestehen keine Bedenken gegenüber der Bauleitplanung.	Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.19	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH 08.09.2017	Es bestehen keine Bedenken gegenüber der Bauleitplanung.	Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.20	Avacon Netz GmbH 12.09.2017	Es bestehen keine Bedenken gegenüber der Bauleitplanung.	Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.21	TennetT TSO GmbH	Es bestehen keine Bedenken gegenüber der Bauleitplanung.	Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

	12.09.2017		
2.22	Amprion GmbH 13.09.2017	Es bestehen keine Bedenken gegenüber der Bauleitplanung.	Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.30	LWL-Archäologie für Westfalen 17.10.2017	Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Topographie und der Lage an einem Gewässer, archäologische Bodenfunde und Siedlungsbefunde nicht ausgeschlossen werden können. Daher wird vorgeschlagen, vor der Erschließung und Bebauung nach Absprache und in Anwesenheit der LWL-Archäologie für Westfalen mehrere Suchabschnitte anzulegen, um Planungssicherheit zu gewährleisten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend an den Investor weitergeleitet. Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
2.37	Landesbüro der Umweltverbände BUND NRW 13.10.2017	Die Pläne sind in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig. Sie verstoßen formal gegen das Gebot, für einen Artenschutzfachbeitrag eine ausreichende Bestandsaufnahme zu erbringen. Zudem sind einige Aussagen falsch bzw. unvollständig. Die als „Umweltbericht“ bezeichnete Abhandlung (Teil F) des Bebauungsplanes besteht aus Vermutungen über das wahrscheinliche Nichtvorkommen einiger streng geschützter Arten. Eine fachliche Kartierung ist nicht erfolgt. Die einmalige Besichtigung des Geländes ist ungenügend. Auch sind nicht alle denkbaren Arten berücksichtigt worden. Der rein spekulativen und auf nicht fachgerechter Erhebung fußende Feststellung: „Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtliche relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden“ (S. 25 Bebauungsplan) widersprechen wir. Nicht berücksichtigt worden sind auch die Beeinträchtigungen, die durch eine von Norden her erschließende Baustraße quer durch den Biotopverbund erfolgen werden. Die Planung insgesamt widerspricht nicht nur dem FNP, sondern auch dem Regionalplan. Es geht wieder einmal landwirtschaftliche Fläche verloren, ein Gebiet zum Schutz der Natur wird zum Teil überbaut und es geht Erholungsfläche verloren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine relativ kleine, als Pferdekoppel genutzte und wenig strukturierte Fläche, die zudem auf ihrer Süd- und Westseite vollständig von Bebauung umgeben ist. Die Einschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten basierte auf der Auswertung aller relevanten Datenbanken (Fachinformationssystem Geschützte Arten in NRW, Landschaftsinformationssammlung, Auswertung von Informationen zu Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen), sodass alle denkbaren Arten recherchiert wurden. Zudem wurden eine Intensivkontrolle der Gehölzbestände und eine Gebäudeuntersuchung durchgeführt, um Hinweise auf mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten (Vögel, Fledermäuse) zu erhalten. Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten ergaben sich durch die Untersuchungen nicht. Im Rahmen einer Geländebegehung erfolgte eine gutachterliche Einschätzung, ob die recherchierten Arten auf Grund der vorhandenen Biotopstrukturen tatsächlich im Untersuchungsgebiet vorkommen könnten. Diese Einschätzung erfolgte nach dem "Worst-Case-Prinzip", sodass keine weiteren Be-

			gehungen durchgeführt werden müssen. Ein Vorkommen von Offenlandarten (z. B. Feldlerche) kann auf Grund der vorhandenen Silhouettenwirkung durch die angrenzenden Gehölzbestände und Gebäude ausgeschlossen werden. Somit kann ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG insgesamt ausgeschlossen werden. Auf Grund der Ausstattung des Plangebietes und der angrenzenden Wohnbauflächen ist nur mit einem Vorkommen von häufigen und verbreiteten, ungefährdeten Vogelarten zu rechnen, bei denen wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes nicht mit einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu rechnen ist. Eine relevante Beeinträchtigung des Biotopverbundes durch die Errichtung der Baustraße erfolgt nicht, da für die Baustraße ein vorhandener Fuß- und Radweg, welcher bereits durch die Biotopverbundfläche verläuft, ausgebaut wird. Nach Abschluss der Baumaßnahmen werden die Flächen im Bereich der Baustraße wieder in den Ursprungszustand versetzt. Um der Nachfrage an Wohnraum gerecht zu werden, ist die Ausweisung von Flächen zu Wohnbauflächen erforderlich. An den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ grenzen vorhandene Wohngebiete an. Das Plangebiet stellt derzeit eine Lücke im Siedlungsbereich dar und ist damit sehr gut zur Arrondierung geeignet. Bei einem Verzicht auf das Vorhaben kann der Nachfrage an Wohnraum nicht Rechnung getragen werden, sodass an anderer Stelle (zusätzliche) Wohngebiete ausgewiesen werden müssten. Es ist nicht auszuschließen, dass an anderer Stelle weitaus bedeutendere Flächen für den Schutz der Natur und der Erholungsnutzung betroffen wären. Die Anregungen werden <u>zurückgewiesen</u>.
--	--	--	---

A 2.3 Änderungsvorschläge der Behörden und städtischen Fachämter (Verwaltung) aus der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die städtischen Fachämter wurden mit Schreiben vom 07.09.2017 gebeten, eine Stellungnahme zu der Planung bis einschließlich dem 19.10.2017 abzugeben. Die Stellungnahmen wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet.

Um die Einschränkungen für die Grundstücksnutzung bzw. Änderung der Rahmenbedingungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens rechtssicher abzuhandeln, wurden die betroffenen Grundstückseigentümer und Fachämter mit dem Schreiben vom 02.02.2018 erneut nach § 4a (3) BauGB beteiligt. Diese hatten die Möglichkeit, bis zum 12.03.2018 Stellung zu den vorgeschlagenen Änderungen zu nehmen. Die Abwägung ist in der Anlage A2 zusammengefasst worden. Es wurden keine Einwände gegen die angepassten Darstellungen vorgebracht.

Folgende Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Entwurf sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen sowie in der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ in der Satzungsfassung berücksichtigt worden:

Die übrigen vorgeschlagenen Änderungen haben redaktionellen Charakter, weshalb keine erneute Offenlegung erforderlich wird.

Plan/Zeichnung

Nutzungsplan/Gestaltungsplan

- Die Bemaßung sowie Angaben der Grundstücksgrößen wurden teilweise angepasst.
- Die Darstellung „private Grünfläche“ wurde durch die Darstellung „Wald“ ersetzt.
- Im Bereich des Grundstückes Peppmeierssiek 28 wird ein Fahrrecht zugunsten des Grundstückseigentümers festgesetzt.
- Im Bereich des Fuß- und Radweges wurde die Straßenbegrenzungslinie ergänzt.
- Im Bereich der vorhandenen Straße „Peppmeierssiek“ wurde die Straßenbegrenzungslinie angepasst.
- Das GFL- wurde ergänzt und richtig dargestellt (Bereich Wald/A+E-Fläche).
- Die Signatur der GFL-Linie wurde korrigiert, im Layer verschoben und richtig dargestellt.
- Die Anordnung einzelner Garagen wurde im Gestaltungsplan geändert.
- Das südliche Baufenster mit Planzeichen für die Firstrichtung wurde leicht gedreht, sodass es nunmehr parallel zum Straßenverlauf liegt.

Textliche Festsetzungen

- Unter Punkt 3 wurde für die ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen der maximale Anteil der vortretenden Bauteile an der jeweiligen Wandfläche von 1/3 auf 50 % erhöht.
- Unter Punkt 10 wurde die Flächengröße 338m² ergänzt.
- Unter Punkt 10 wurde der Verweis auf die zugrundeliegenden Paragraphen angepasst.
- Die textlichen Festsetzungen wurden in Bezug auf die Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz unter Punkt 10 redaktionell angepasst und unter die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen verschoben. Folglich wurde durch die o.g. Anpassung der textlichen Festsetzung auch der Punkt Hinweise angepasst. An dieser Stelle sind die Vermeidungsmaßnahmen beibehalten worden.
- Das Layout zu den textlichen Festsetzungen wurde entsprechend angepasst.
- Unter Punkt 11. wird die RStO von 01 auf 12 angepasst.
- Der Hinweis zu den Kampfmitteln wurde redaktionell angepasst.

Begründung

- Die Daten der Beteiligung wurden einheitlich in allen Anlagen angepasst (s. S. C4f.).
- Die Bilddatei zum Landschaftsplan (s. S. C10) wurde durch eine aktuelle Darstellung ausgetauscht. Ergänzend wurde die Bilddatei von S. C32 auf Seite C11 verschoben.
- Die Summe der Fahrtkosten sowie die Kosten der aktuellen Kanalplanung wurden im Kapitel Finanzielle Auswirkungen angepasst.
- Unter Punkt 5.3 wurden redaktionelle Ergänzungen in den Überschriften vorgenommen und Textpassagen innerhalb des Kapitels verschoben.
- Unter Punkt 5.6 Belange der Ver- und Entsorgung: Der Text wurde entsprechend der Stellungnahme des UWB redaktionell angepasst.
- Unter Punkt 5.6 wurde ein Absatz zur Wärmeversorgung ergänzt.
- Die Lärmkarten wurden unter 6.1.1 gegen aktuelle Plankarten ausgetauscht.
- Die Maßnahmen unter Punkt 6.1.2 Schutzgut Tiere wurden unter den Punkt Belange des Artenschutzes redaktionell ergänzt.
- Der Satz „Es sind keine umwelterheblichen Beeinträchtigungen des solaren Potenzials absehbar“ wurde unter Punkt „Energieeffizienz“ gestrichen und der Punkt in das Kapitel 6.1.6 „Klima und Luft“ verschoben.
- Die Belange des Artenschutzes wurden entsprechend der textlichen Festsetzungen sowie dem Kapitel 6.1.2 Schutzgut Tiere abgeglichen und redaktionell angepasst.
- Der Hinweis zu den Kampfmitteln (Punkt 9) wurde redaktionell angepasst.
- Der Hinweis unter Punkt 11 Natur-, Boden- und Baudenkmäler wurde entfernt, da dieser bereits unter Punkt 5.8 steht.
- Grundsätzlich wurden die Formatierung und das Layout angepasst.