

**A**

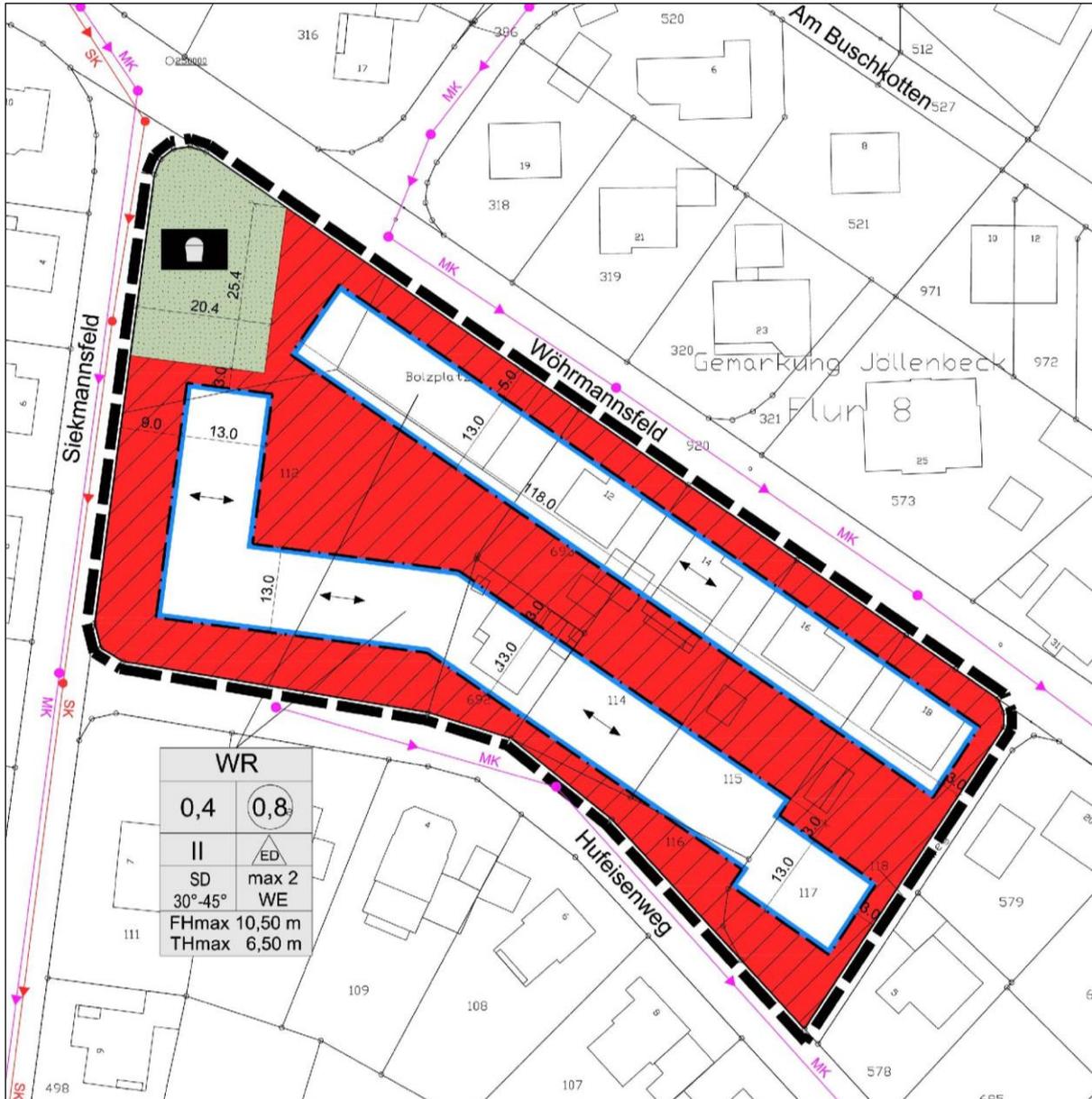
**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“**

**Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB



**Bebauungsplan Vorentwurf – Nutzungsplan**



## Bebauungsplan Vorentwurf – Nutzungsplan Planzeichenerklärung (verkleinert)

<p><b>0. Abgrenzungen</b></p>  <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 2 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)</p>  <p>Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)</p> <p><b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)</p> <p>Füllschema der Nutzungsschablone</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">WR</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Art der baulichen Nutzung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">0,4</td> <td style="text-align: center;">0,8</td> <td>Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche</td> <td>Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">II</td> <td style="text-align: center;">EPA</td> <td>Anzahl der Vollgeschosse</td> <td>Hausform</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">SD 30°-45°</td> <td style="text-align: center;">max 2 WE</td> <td>Dachform</td> <td>Anzahl der Wohneinheiten (WE)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">FHmax 10,50 m</td> <td style="text-align: center;">THmax 6,50 m</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">maximal zulässige Firsthöhe maximal zulässige Traufhöhe</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">  Geschossflächenzahl   Grundflächenzahl   Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, z. B. II  <b>THmax 6,50m</b> maximale Traufhöhe, z. B. 6,50m  <b>FHmax 10,50m</b> maximale Firsthöhe, z. B. 10,50m         </p> <p><b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</p>  <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>  <p>Baugrenze</p>	WR		Art der baulichen Nutzung		0,4	0,8	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche	II	EPA	Anzahl der Vollgeschosse	Hausform	SD 30°-45°	max 2 WE	Dachform	Anzahl der Wohneinheiten (WE)	FHmax 10,50 m	THmax 6,50 m	maximal zulässige Firsthöhe maximal zulässige Traufhöhe		<p><b>4. Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p>  <p>öffentliche Grünflächen</p>  <p>Zweckbestimmung: Spielplatz</p> <p><b>5. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b> (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §86 Abs. 4 BauO NRW</p>  <p>Firstrichtung</p> <p><b>Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt</b></p>  <p>Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 10m</p>  <p>vorhandener Mischwasserkanal</p>  <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p><b>Signaturen der Katastergrundlage</b></p>  <p>vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer</p>  <p>vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer</p>  <p>bestehende öffentliche Verkehrsfläche</p>
WR		Art der baulichen Nutzung																			
0,4	0,8	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche																		
II	EPA	Anzahl der Vollgeschosse	Hausform																		
SD 30°-45°	max 2 WE	Dachform	Anzahl der Wohneinheiten (WE)																		
FHmax 10,50 m	THmax 6,50 m	maximal zulässige Firsthöhe maximal zulässige Traufhöhe																			

## **1) Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (B-Plan Nr. II/J8.1)**

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 06.11.2017 bis einschließlich 24.11.2017 in der Bauberatung des Bauamtes eingesehen werden. Ergänzend fand am 15.11.2017 in der Aula der Realschule Jöllenberg ein Unterrichts- und Erörterungstermin statt, der von 22 interessierten Bürgern besucht wurde.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zum Bebauungsplan Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ zwei schriftliche Stellungnahmen ein.

Im Folgenden sind die planungsrelevanten Äußerungen der Bürger thematisch geordnet und zusammengefasst wiedergegeben.

### **Äußerungen und Fragen von Bürgern**

#### **A) Spiel- und Bolzplatz**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bolz- und Spielplatz an der Ecke Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld den Kindern und Jugendlichen der Umgebung seit über vierzig Jahren die Möglichkeit zum Spielen, Bolzen, Toben und Natur erleben bietet.

Es wird bemängelt, dass die geplante Bebauung dieser Flächen nicht ausreichend auf alternative und altersangemessene Angebote geprüft worden sei. Das einmalig gewachsene Areal diene aktuell der Freizeitgestaltung und sei ein notwendiges Bewegungsangebot für die Kinder und Jugendlichen des angrenzenden Wohngebietes und dem Umkreis. Es würde mit der geplanten Bebauung ersatzlos wegfallen bzw. würden die Spielfläche auf ein Minimum reduziert. Es wird hervorgehoben, dass aber ein naturnahes Freizeit- und Bewegungsangebot in Wohnortnähe gewünscht wird, das für die Kinder und Jugendlichen in Jöllenberg frei zugänglich ist.

Angemerkt wird, dass in der Bebauungsplanbegründung steht, dass in fußläufiger Entfernung Möglichkeiten der Freizeitgestaltung bestehen. Diese seien jedoch nur für Vereine und den Schulsport zugänglich und ständen somit nicht der individuellen Freizeitgestaltung zur Verfügung. Da die Gelände eingezäunt und abgesperrt sind, sei es den meisten Kindern und Jugendlichen nicht möglich, diese spontan selbstständig zu nutzen. Es gebe somit keine angemessene Ausweichfläche.

Es wird darauf hingewiesen, dass - unter den Aspekten des demographischen Wandels - im gesamten angrenzenden Wohngebiet geprüft werden müsste, wie der Zuzug junger Familien mit Kindern künftig und langfristig bezüglich des Mehrbedarfs an Möglichkeiten der Freizeitgestaltung aufzufangen ist. Nicht nur durch die neu entstehenden Wohneinheiten mit dem Zuzug von Familien mit Kindern steige der Bedarf, sondern auch durch den strukturellen Wandel im gesamten Wohngebiet. Dies sei bei der Planung nicht ausreichend berücksichtigt.

Weiterhin wird ausgeführt, dass die geplanten 600 qm Freizeit- und Spielfläche nur den Anforderungen und Bedürfnissen von Kleinkindern entsprechen würden, ältere Kinder und Jugendliche hätten keine Möglichkeit der Freizeitgestaltung in der Natur. Es wird darauf hingewiesen, dass ein wichtiges Bewegungsangebot entfällt. Dies entspreche nicht einem generationsübergreifenden und bewegungsfreudig gestalteten Wohnumfeld. Kinder und Jugendliche müssten die Möglichkeit haben, sich in ihrem Umfeld auszutoben und in der Natur zu bewegen und einander zu begegnen.

Es wird kritisiert, dass die geplanten 600 qm Spiel- und Freizeitfläche nicht ausreichend und den sich verändernden Anforderungen nicht angemessen sind. Der Wegfall des Bolzplatzes und eines Teils der Spielfläche sei so nicht akzeptabel und diene nicht der Erhaltung eines ausgeglichenen und attraktiven nachbarschaftlichen Wohnumfeldes.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Sport- / Bolzplatz von der Kindertagesstätte "Am Hattenhorstfeld", einer Einrichtung des ev. Kirchenkreises, mit mehr als 60 Kindern im Alter von 1-6 Jahren für Ausflüge und Sportangebote genutzt wird. Diese natürliche Erweiterung des Nahraumes der Kinder würde ebenfalls entfallen. Dies könne nicht im Sinne einer ganzheitlichen und naturnahen Erziehung von Kindern sein. Durch die hochfrequentierte Nutzung der Trainingsgelände des TUS Jöllenbeck und damit einhergehender Engpässe zu Trainingszeiten, nutzten die "Mini-Kicker" des TUS den Bolzplatz als Ausweichfläche im Bedarfsfall. Auch hier gebe es im Nahraum keine angemessenen Alternativen.

Es wird resümiert, dass ein Mehrbedarf an Freizeit und Spielflächen entsteht, dem nicht Rechnung getragen und dem keine adäquate Alternative entgegengesetzt wird.

### Stellungnahme der Verwaltung

*Im Nordwesten des Plangebietes existieren auf der bisherigen Gemeinbedarfsfläche ein öffentlicher Spielplatz sowie ein Bolzplatz. Die Spielflächen liegen jedoch nicht auf einer im Eigentum der Stadt Bielefeld befindlichen Fläche, sondern wurden von der evangelischen Kirchengemeinde gepachtet.*

*Der Spiel- und der Bolzplatz umfassen zusammen eine Fläche von ca. 1.450 m<sup>2</sup> des kircheneigenen Grundstücks; östlich des Bolzplatzes ist außerdem auf einer Fläche von ca. 100 m<sup>2</sup> eine Gehölzpflanzung zur Abschirmung der angrenzenden Wohnbebauung vorhanden.*

*Das kircheneigene Grundstück soll nun einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Um an der Straße Wöhrmannsfeld eine ergänzende Wohnbebauung zu ermöglichen, soll der Bolzplatz entfallen und der Spielplatz verkleinert werden.*

*Ein weiterer Grund für den Wegfall des Bolzplatzes sind die Lärmemissionen, die von einer derartigen Spielfläche ausgehen. Der Bolzplatz hat sich vermutlich im Laufe der Jahre aus einer einfachen Ballspielfläche entwickelt, wahrscheinlich liegt daher auch keine Baugenehmigung vor, in deren Rahmen die Einhaltung der gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung einzuhaltenden Lärmimmissionsrichtwerte geprüft worden sind. Aufgrund der von Bolzplätzen ausgehenden Lärmemissionen ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung an den bestehenden Wohngebäuden im Plangebiet nicht eingehalten werden können. Gleiches gilt für die geplante Wohnbebauung, die teilweise noch näher am Bolzplatz errichtet werden kann. Vor diesem Hintergrund ist eine Erhaltung des Bolzplatzes nicht zu vertreten. Es wird darauf hingewiesen, dass Freizeitlärm dieser Art, mit seinem hohen Anteil an verhaltensbezogenen Geräuschen, in besonderem Maße abwägungsrelevant ist, da die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unmittelbar betroffen sind.*

*Um zur Versorgung der im Plangebiet und dessen Umfeld vorhandenen und geplanten Wohngebäude mit Spielplatzflächen beizutragen, wird von der evangelischen Kirche eine Fläche von ca. 650 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt. Die entsprechende Fläche wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung des Spielplatzes im Bebauungsplan stellt also aus planungsrechtlicher Sicht eine Verbesserung des Ist-Zustandes dar, da die Nutzung bisher lediglich geduldet wurde.*

*Das städtische Umweltamt hat den aktuellen Bedarf an Spielplatzflächen im Umfeld des Plangebietes ermittelt. Danach besteht zzt. aktuell ein Bedarf von 1.293 m<sup>2</sup>; er erhöht sich durch den Wegfall des Bolzplatzes und die Verkleinerung des Spielplatzes auf 2.227 m<sup>2</sup>. Für das Plangebiet wurde von Seiten des Umweltamtes eine Mindestgröße des Spielplatzes von 400 m<sup>2</sup> gefordert. Bereits im Vorentwurf wurde eine Fläche von 600 m<sup>2</sup> vorgesehen. Gegenüber dem Vorentwurf vergrößert sich die festgesetzte Spielplatzfläche im Entwurf auf ca. 650 m<sup>2</sup>.*

*Die Belange von Freizeit, Erholung und Sport stehen damit den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gegenüber. Gemäß den Berechnungen des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalens lebten zum Stichtag 31.12.2016 ca. 336.352 Einwohner in Bielefeld. Nach den Vorausberechnungen des IT.NRW wird die Einwohnerzahl Bielefelds weiter ansteigen. Im Jahr 2030 wird die Einwohnerzahl voraussichtlich rund 342.000 betragen. (vgl. Wohnungsmarktbericht der Stadt Bielefeld 2017). Einhergehend mit dem Bevölkerungswachstum der Stadt wird sich die Nachfrage nach Wohnraum erheblich verstärken, weshalb eine Notwendigkeit*

zur Schaffung neuen Wohnraumes gegeben ist. Nach einer Haushaltsmodellrechnung des IT.NRW soll die Zahl der privaten Haushalte bis 2040 in Bielefeld um über 10 % steigen. Ein Hauptziel der Planung ist daher, unter Berücksichtigung des demographischen Wandels als auch des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die Nachverdichtung im Bestand. Im Rahmen der Gesamtabwägung werden daher die Belange von Freizeit, Erholung und Sport gegenüber den Belangen des Wohnens (Deckung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum) zurückgestellt.

## **B) Ver- und Entsorgung**

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die mit dem Bauvorhaben einhergehende weitere Versiegelung insbesondere bei Starkregenereignissen das Risiko von eindringendem Wasser in die Keller der Bestandsbebauung, wie es in den letzten Jahren oft geschehen sei, noch erhöhen wird. Durch die zusätzliche Versiegelung werde die nachweislich schlechte Situation nicht verbessert; ein weiter erhöhtes Risiko für die bestehenden Immobilien durch eindringendes Wasser werde nicht gewollt.

### Stellungnahme der Verwaltung

Die vorhandene Mischwasserkanalisation in den das Plangebiet umgebenden Straßen verfügt über ausreichende Kapazitäten, um das aus der neuen Bebauung im Plangebiet resultierende zusätzliche Schmutz- und Regenwasser aufzunehmen.

Dies wird durch die Stellungnahme des Umweltbetriebes zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. II/J8.1 bestätigt. Danach ist zur Entsorgung des auf den neuen Grundstücken im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers keine zusätzliche Verlegung von öffentlichen Mischwasserkanälen erforderlich.

Ein Rückstau kann aus verschiedenen Gründen auftreten:

- Intensive Regenfälle können zeitweise zu Überlastungen des Kanalnetzes führen, da es aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist, die Kanäle so groß zu bauen, dass jede beliebige Wassermenge ohne Rückstau abgeführt werden kann.
- Durch unerlaubte Einleitungen oder durch Kanalschäden können trotz regelmäßiger Wartung Verstopfungen entstehen.

Bei einem Rückstau steigt der Wasserspiegel im Kanalsystem bis zur Ebene der Straßenoberkante. Aus Drainageleitungen, Hofeinläufen, Toiletten etc., die unterhalb der Straßenoberfläche liegen und nicht gegen Rückstau geschützt sind, tritt dann Wasser aus.

Gegen einen Rückstau des Abwassers öffentlicher Abwasseranlagen in angeschlossene Grundstücke haben sich Grundstückseigentümer selbst durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen. Eine Überflutung von Kellerräumen usw. aufgrund eines Rückstaus aus dem Kanalnetz ist dann nahezu ausgeschlossen.

## **C) Umweltbelange**

### Durchführung einer Umweltprüfung

Es wird kritisiert, dass es in der öffentlichen Bekanntmachung heißt, dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen wurde.

Dagegen spreche aber, dass diese zusätzliche Bebauung durchaus erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat, hinsichtlich der Ableitung zusätzlicher Schmutzwasser- und Oberflächenwassermengen, deren schadlose Ableitung ohne Beeinträchtigung von Natur und Umwelt nicht sichergestellt sei, und hinsichtlich der nachteiligen Auswirkungen des sich erweiternden Erholungs- und Freizeitverkehrs im Nahbereich des Naturraumes, wodurch bei beiden Sachverhalten öffentliche und private Interessen berührt würden.

### Stellungnahme der Verwaltung

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ handelt es sich um eine sog. „Maßnahme der Innenent-

wicklung“. Ein solcher Bebauungsplan kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die rechtlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn

- innerhalb des Geltungsbereiches wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt,
- im Plangebiet sollen keine Vorhaben zugelassen werden, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
- es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten,
- es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Dessen ungeachtet werden umweltrelevante Belange jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich geprüft und in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

Zur Ableitung des Schmutz- und Oberflächenwassers siehe Punkt B „Ver- und Entsorgung“. Zu den Belangen von Erholung und Freizeit siehe Punkt A „Spiel- und Bolzplatz“ in diesem Dokument.

## 2) Unterrichts- und Erörterungstermin

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 15.11.2017 in der Aula der Realschule Jöllenbeck, Dörpfeldstraße 8, ein Unterrichts- und Erörterungstermin statt, der von 22 interessierten Bürgerinnen und Bürgern besucht wurde.

### Protokoll des Unterrichts- und Erörterungstermins am 15.11.2017

#### VERMERK

**über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“**

#### Ort

Aula der Realschule Jöllenbeck, Dörpfeldstraße 8, 33739 Bielefeld

#### Datum

15.11.2017, Beginn: 18.15 Uhr, Ende: 19.10 Uhr

#### Teilnehmer

Herr Bartels, Bezirksbürgermeister Jöllenbeck

Frau Schadt, Bauamt

Frau Strobel, Bezirksamt Jöllenbeck

Herr Tacke, Planungsbüro Hempel + Tacke

Frau Kissenkötter, Planungsbüro Hempel + Tacke

und 22 an der Planung interessierte Bürgerinnen und Bürger

---

Frau Schadt eröffnet die Veranstaltung und begrüßt die Anwesenden.

Frau Schadt erläutert den derzeitigen Stand des Bebauungsplanverfahrens und weist auf die zweite Beteiligungsmöglichkeit der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Entwurf hin.

Herr Tacke stellt die Planung anhand einer Computerpräsentation inhaltlich vor. [Zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung vergleiche auch Beschlussvorlage der Verwaltung, Drucksachen-Nr. 5145/2014-2010].

Herr Bartels erklärt, dass in der Bezirksverordnetenversammlung einstimmig für die Neuaufstellung des Bebauungsplans votiert worden ist.

**Aus der Öffentlichkeit werden folgende Fragen und Anregungen vorgetragen:**

#### Themenbereich Spiel- / Bolzplatz

- Es wird kritisiert, dass die Spielflächen reduziert werden sollen, insbesondere dass der Bolzplatz entfallen soll.
- Es wird nach der derzeitigen Größe der Spiel- und Bolzplatzflächen gefragt und darauf hingewiesen, dass aufgrund der geplanten Bebauung die Spielflächen nicht verkleinert, sondern vergrößert werden müssten.
- Die vorhandene Kombination von Spiel- und Bolzplatz im Plangebiet wird als optimal hervorgehoben, weil damit Spielflächen altersübergreifend für Kinder und Jugendliche zur Verfügung stehen.
- Es wird auf die größere Distanz zu den nächstgelegenen Spielflächen hingewiesen (an der Dreeke) und die aufgrund des Verkehrsaufkommens problematische Erreichbarkeit entfernter

liegender Spielflächen durch Kinder. Kinder könnten daher dann nicht allein zu den entfernter befindlichen Spielflächen gelassen werden.

- Die starke Frequentierung der beiden Spielflächen und die Größe des Einzugsbereichs werden hervorgehoben und gefragt, wie der Spielplatzbedarf ermittelt worden sei
- Es wird angemerkt, dass die in der Bebauungsplanbegründung unter Punkt 4.3 (Belange von Freizeit, Erholung und Sport) erwähnte Ausweichfläche „Naturstadion“ Kindern und Jugendlichen nicht zur Verfügung steht, sondern ausschließlich einer Vereinsnutzung unterliegt.
- Vorgeschlagen wird ein Gespräch mit dem Eigentümer des Grundstücks, auf dem sich die beiden Spielflächen befinden, der ev. Kirche, um die Möglichkeit zu klären, ob eines der geplanten Wohngebäude zugunsten der Erhaltung der Spielflächen entfallen könnte. Ist Gespräch erfolgt?

→ Antworten / Erörterung:

Es wird erklärt, dass die derzeitige Größe des Spielplatzes ca. 1.000 qm, die des Bolzplatzes ca. 450 qm und die zukünftige Grünfläche mit Spielplatz ca. 600 qm beträgt / betragen wird.

Es wird erörtert, dass die Nutzung des Spielplatzes und des Bolzplatzes nicht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entspricht (Gemeinbedarfsfläche evangelische Kirche). Davon ausgehend stellt die Sicherung der Fläche / Nutzung im Bebauungsplan eine Verbesserung gegenüber dem Status Quo auf der Bebauungsplanebene dar.

Es wird klargestellt, dass die Nutzung nur geduldet wird, solange die Fläche nicht benötigt wird. Es besteht nun ein Interesse an einer baulichen Entwicklung mit Wohnnutzung.

Es wird erklärt, dass es in den 1970er Jahren gängige Planungspraxis war, dass zwar Flächen für Gemeinbedarf (Kirchen) in Bebauungsplänen für neue Wohngebiete festgesetzt wurden, jedoch keine Spielplätze. Daher besteht in gesamt Jöllenbeck ein Mangel / eine Unterversorgung mit Spielplätzen sowie Bolzplätzen.

Es wird erklärt, dass die Genehmigung bzw. Sicherung des Bolzplatzes im Bebauungsplan auch an andere Gesetze / Verordnungen wie zum Beispiel die Sportstättenverordnung oder die Freizeitlärmrichtlinie gebunden ist. Diese regeln u.a. Lärmimmissionen, Nutzungszeiten und die Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung. Herr Bartels stellt klar, dass diese Gesetze Bundesrecht darstellen und für alle in Deutschland gleich gelten.

Herr Tacke stellt klar, dass das Thema Lärm abwägungsrelevant ist und eine Nichtbeachtung des Themas beziehungsweise eine Nichteinhaltung der gängigen Regelwerte etc. zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führen kann (Klage gegen Bebauungsplan, OVG Münster).

Es wird erklärt, dass das Thema Bolzplatz bezüglich der Anforderungen, der Definition „Bolzplatz“ und der Abstände mit dem Umweltamt abgestimmt wird.

Es wird klargestellt, dass für eine Vergrößerung des Spielplatzes eine Abstimmung mit dem Eigentümer erforderlich ist. Vom Umweltamt wurde weiterhin eine Mindestgröße von 400 qm genannt.

Es wird erklärt, dass Fragen bezüglich der Größe beziehungsweise des Einzugsbereiches nicht beantwortet werden können, Rückfragen sollten an das zuständige Amt 360 gestellt werden.

Herr Tacke erklärt, dass er noch Ausführungen vornehmen wird, warum das Naturstadion an dieser Stelle in der Begründung erwähnt wird.

### **Themenbereich Entwässerungsplanung**

- Es wird kritisiert, dass die Ausführungen zu Punkt 4.5 (Belange der Ver- und Entsorgung), insbes. zur Entwässerung, nur knapp dargestellt sind.
- Gefragt wird, ob bezüglich der Entwässerungsplanung für die Neubebauung schon eine Abstimmung mit dem Umweltbetrieb erfolgt ist.
- Es wird darauf hingewiesen, dass es im Umfeld bei starken Regenereignissen schon mehrfach zu vernässten Kellern gekommen ist und somit zu befürchten sei, dass dies mit der zusätzlichen Bebauung / Versiegelung vermehrt auftreten werde.

→ Antworten / Erörterung:

Es wird erklärt, dass derzeit die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange läuft. Dementsprechend wird die Stellungnahme vom Umweltbetrieb (Sachgebiet Stadtentwässerung) dann ausführlichere Aussagen liefern. Diese werden im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

### Themenbereich Vermarktung

- Es wird gefragt, ob der geplante Verkauf des Kirchengrundstücks im Rat der Stadt beraten worden sei.
- Gefragt wird, ob ein Investor die künftige Bebauung entwickelt, oder ob die Grundstücke einzeln verkauft werden.

→ Antworten / Erörterung:

Es wird erklärt, dass derzeit weder Frau Schadt noch Herrn Tacke bekannt ist, wer letztendlich vermarktet oder durch wen vermarktet wird. Derzeit kann nur beim Eigentümer nachgefragt werden, der Ansprechpartner ist Herr Brüning vom Evangelischen Kirchenkreis Bielefeld.

### Themenbereich Straßenschäden

- Es wird die Befürchtung geäußert, dass durch Baufahrzeuge Schäden an den an das Plangebiet angrenzenden Straßen verursacht werden könnten, insbesondere an dem gepflasterten Hufeisenweg.
- Es wird gefragt, wie die Baustellen erschlossen werden, ob z. B. der gesamte Hufeisenweg während der Bauphase mit einer Asphaltsschicht überdeckt wird.
- Gefragt wird, wie lange die Bauphase dauern wird, wann danach Straßenausbesserungen erfolgen werden und wer die Kosten dafür tragen muss.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Straße und die Erschließung durch Beiträge der Grundstückseigentümer bezahlt worden sind.

→ Antworten / Erörterung:

Frau Schadt erklärt, dass ihr aus anderen Bebauungsplanverfahren bekannt ist, dass das Amt für Verkehr vor Baubeginn der Baumaßnahmen eine Bestandsaufnahme (durch Besichtigung) durchführt und der Zustand der Straße dokumentiert wird.

Es wird erklärt, dass die Kosten auf Verursacher der Schäden umgelegt werden.

Es wird erörtert, dass aufgrund der starken Nachfrage für Ein- und Zweifamilienhäuser von einer zeitnahen Realisierung der Bebauung ausgegangen werden kann und deshalb sicherlich auch mit einer zeitnahen Behebung von Schäden, sollten denn welche auftreten, zu rechnen ist.

Herr Bartels weist darauf hin, dass Straßen so gebaut werden, dass sie auch befahren werden können – auch durch LKW's.

### Themenbereich Baumbestand

- Es wird gefragt, wie die Baustellen erschlossen werden; Asphalt über den gesamten Ring des Hufeisenwegs?
- Es wird befürchtet, dass alle Bäume auf dem Kirchengrundstück abgeholzt werden.
- Ein Anwohner hofft auf die Fällung der Bäume in der Nähe künftiger Gebäude, da aus der Gruppe vor einiger Zeit schon ein Baum umgestürzt sei und die Laubeseitigung in jedem Herbst aufwendig sei.

→ Antworten / Erörterung:

Herr Bartels weist darauf hin, dass die Stadt Bielefeld keine Baumschutzsatzung hat.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Artenschutzbeitrag noch erstellt wird und dieser durchaus Aussagen zu den Bäumen enthalten kann.

Es wird erörtert, dass die Zuständigkeit beim Umweltamt (Amt 360) liegt und im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Aussagen zum Baumbestand getroffen werden. Dementsprechend soll im weiteren Verfahren geklärt werden, ob erhaltenswerte Bäume vorhanden sind und festgesetzt werden.

### **Themenbereich weiteres Verfahren**

- Es wird nach den weiteren Verfahrensschritten des Bebauungsplans sowie nach dem voraussichtlichen Beginn der Baumaßnahmen gefragt.

→ Antworten / Erörterung:

Es wird erörtert, dass der Baubeginn frühestens Ende 2018 ist.

Nachdem im Verlauf der Informationsveranstaltung die o. a. Fragestellungen erörtert und soweit wie möglich von den zuständigen Ansprechpartnern beantwortet worden sind, bedankt sich Herr Bartels bei allen Teilnehmern für ihr Erscheinen und beendet die Veranstaltung.

I. A.

Ulrike Kissenkötter  
(Hempel + Tacke GmbH)

**3) Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB (B-Plan Nr. II/J8.1)**

Nr.	Dienststelle	Anregungen	Bemerkung / Stellungnahme
2.1a	<b>Polizeipräsidium Bielefeld</b> <b>Direktion Verkehr</b>  09.11.2017	Es bestehen in verkehrlicher Hinsicht keine Bedenken.	Keine Abwägung notwendig.
2.7	<b>Bezirksregierung Detmold</b>  21.11.2017	Die vorliegenden Unterlagen wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft. Bedenken oder Anregungen hierzu werden nicht vorgebracht.  Ergänzende Stellungnahme des Dezernates 32 (Regionalplanung): Soweit die o. a. Bauleitplanung nicht gegen die Bestimmungen des § 8 BauGB verstößt, sind regionalplanerische Belange nicht berührt. Bei einer Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ist eine vorherige landesplanerische Anfrage gem. § 34 (1) Landesplanungsgesetz erforderlich. Dies gilt auch für Bauleitverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB.	Keine Abwägung notwendig.  Der Hinweis ist bereits berücksichtigt. Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPIG wurde am 03.01.2017 gestellt. Mit Schreiben vom 20.11.2017 hat die Bezirksregierung Detmold dazu mitgeteilt, dass hinsichtlich der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 Landesplanungsgesetz keine Bedenken gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen.
2.10	<b>Deutsche Telekom GmbH</b>  09.11.2017	Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom (s. beigefügten Plan). Der Bestand und der Betrieb dieser Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.	Die Hinweise bezüglich der bestehenden sowie der ggf. neu zu verlegenden Tk-Linien werden <b>zur Kenntnis genommen</b> . Die Hinweise betreffen jedoch nicht das B-Planverfahren, son-

		<p>Es wird darum gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen vermieden werden können. Bei der späteren Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Linien jederzeit möglich ist. Daher ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zur Bauausführung vorhandenen Tk-Linien informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Für eine ggfs. zukünftige Erweiterung des Tk-Netzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien vorzusehen.</p> <p>Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich.</p>	<p>dern die nachfolgende Ausführungsplanung. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>
2.11	<p><b>Unitymedia NRW GmbH</b> 16.11.2017</p>	<p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH.</p> <p>Die Unitymedia ist grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten.</p>	<p>Die Hinweise bezüglich der Bestandsleitungen der Unitymedia und der eventuellen Erweiterung des glasfaserbasierten Kabelnetzes werden <b>zur Kenntnis genommen</b>. Die Hinweise betreffen jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung.</p>
2.12	<p><b>Stadtwerke Bielefeld GmbH</b> <b>Netzinformationen und Geodaten (NI)</b> 09.11.2017</p>	<p>Die Belange der von der Stadtwerke Bielefeld GmbH vertretenen Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser und Telekommunikation werden von den beabsichtigten Darstellungen / Festsetzungen der Bauleitplanung berührt.</p> <p>Es bestehen jedoch keine Bedenken und Anregungen, da die Belange durch die getroffenen Darstellungen / Festsetzungen in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind.</p>	<p>Keine Abwägung notwendig.</p>

		Auf Kundenwunsch kann eine Erdgasversorgung im Plangebiet durch die Stadtwerke sichergestellt werden, da die Versorgung durch eine Verdichtung im bestehenden Gasversorgungsgebiet möglich ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Bebauungsplanbegründung bezüglich der Anschlussmöglichkeit an das Gasversorgungsnetz ergänzt.
<b>2.13</b>	<b>moBiel Grundsatz- und Netzplanung</b>  23.10.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.  Es wird jedoch darum gebeten, in der Begründung im Kapitel 4.2 "Belange des Verkehrs" folgende Angaben zur ÖPNV-Erschließung aufzunehmen: Das Plangebiet ist sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden: In ca. 300 m fußläufiger Entfernung befindet sich nordöstlich des Plangebietes auf der Vilsendorfer Straße die Haltestelle Oerkenkrug. Hier verkehrt die Linie 156 tagsüber bis ca. 20 Uhr im 20-Minuten-Takt bzw. abends und am Wochenende im 30-Minuten-Takt. Sie gewährleistet die Verbindung zum Ortskern von Jöllenbeck sowie den direkten Anschluss zur Stadtbahn Linie 1 an der Haltestelle Schildesche. Mit der Stadtbahn Linie 1 besteht Verbindung zur Innenstadt und dem Hauptbahnhof Bielefeld. Zu Schulzeiten wird die Haltestelle noch durch die Linie 156 und die BVO-Linie 63 angefahren. In den Nächten zu Samstagen, Sonntagen und Feiertagen verkehrt hier die Nachtbuslinie NB.	Keine Abwägung notwendig.  Der Anregung wird <b>zum Teil gefolgt</b> . Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes ist im Kapitel 2 „Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes“ dargestellt. Hier werden die Angaben zu den Buslinien aktualisiert.
<b>2.15</b>	<b>Westnetz GmbH</b>  29.11.2017	Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen bezüglich der Anlagen und Leitungen der Verteilnetze Strom und Gas des von der Westnetz GmbH vertretenen Unternehmens.	Keine Abwägung notwendig.
<b>2.17</b>	<b>GASCADE Gastransport GmbH</b>  19.10.2017	Anlagen der GASCADE Gastransport GmbH vertretenen Unternehmen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen.	Keine Abwägung notwendig.

<p><b>2.18</b></p>	<p><b>ExxonMobil Production Deutschland GmbH</b>  23.12.12015</p>	<p>Anlagen der von EMPG vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen.</p>	<p>Keine Abwägung notwendig.</p>
<p><b>2.21</b></p>	<p><b>TenneT TSO GmbH</b>  17.10.2017</p>	<p>Die Planung berührt keine Belange der TenneT. Von der TenneT ist keine Planung eingeleitet oder beabsichtigt.</p>	<p>Keine Abwägung notwendig.</p>
<p><b>2.22</b></p>	<p><b>Amprion GmbH</b>  25.10.2017</p>	<p>Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p>	<p>Keine Abwägung notwendig.</p>
<p><b>2.25</b></p>	<p><b>Evangelische Kirche von Westfalen</b>  27.11.2017</p>	<p>Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Keine Abwägung notwendig.</p>

#### **4) Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die generelle Plankonzeption (Vorentwurf) des Bebauungsplans Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ wurde zum Entwurf überarbeitet.

Übersicht der wesentlichen Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf:

##### **▪ Planzeichnung:**

- Vergrößerung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“
- Verkleinerung der Baufenster südlich des Spielplatzes
- Vergrößerung der Baufenster im westlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes
- Festsetzung von Flächen für Garagen
- Ergänzung zur Bauweise
- Festsetzung zu erhaltender Baum

##### **▪ Textliche Festsetzungen:**

- Ergänzung der Definition zu den oberen Bezugspunkten
- Ergänzung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Garagen und Carports
- Änderung bei den nicht generell zulässigen Fassadenmaterialien
- Modifikation der in den Hausgärten zu pflanzenden Baumarten
- Aufnahme der Festsetzung zu dem zu erhaltenden Baum
- Aufnahme von Festsetzungen für Vorgartenbereiche
- Erhöhung der maximalen Höhe für Einfriedungen
- Ergänzung um artenschutzrechtlich Vermeidungsmaßnahmen
- Ergänzung um Hinweise zur Anpflanzung von Gehölzen im Bereich von Kanaltrassen sowie zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen

##### **▪ Begründung**

- ÖPNV-Anbindung
- FNP-Berichtigung
- Spielflächenbestand, -wegfall und -bedarf
- Schulplätze und Kosten der Schülerbeförderung
- Ver- und Entsorgung
- Stadtklima und Luftreinhaltung
- Energieeffizienz
- Artenschutz
- Zu erhaltender Baum