

Anlage

A

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“

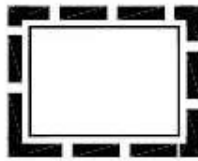
Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 4 (1) und 13a (3) Nr. 2 BauGB

- Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 4 (1) und 13a (3) Nr. 2 BauGB

Bebauungsplan-Vorentwurf – Gestaltungsplan (verkleinert)



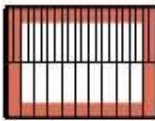
Bebauungsplan Vorentwurf – Gestaltungsplan Legende



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



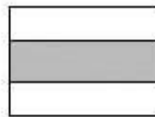
Bestehendes Gebäude
im Wohngebiet



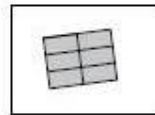
Vorschlag für neues Gebäude mit Firstrichtung
im Wohngebiet



Bestehendes Gebäude
im Mischgebiet



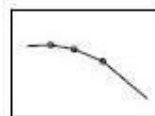
Verkehrs-/Hoffläche



Stellplätze



private Grundstücksfläche

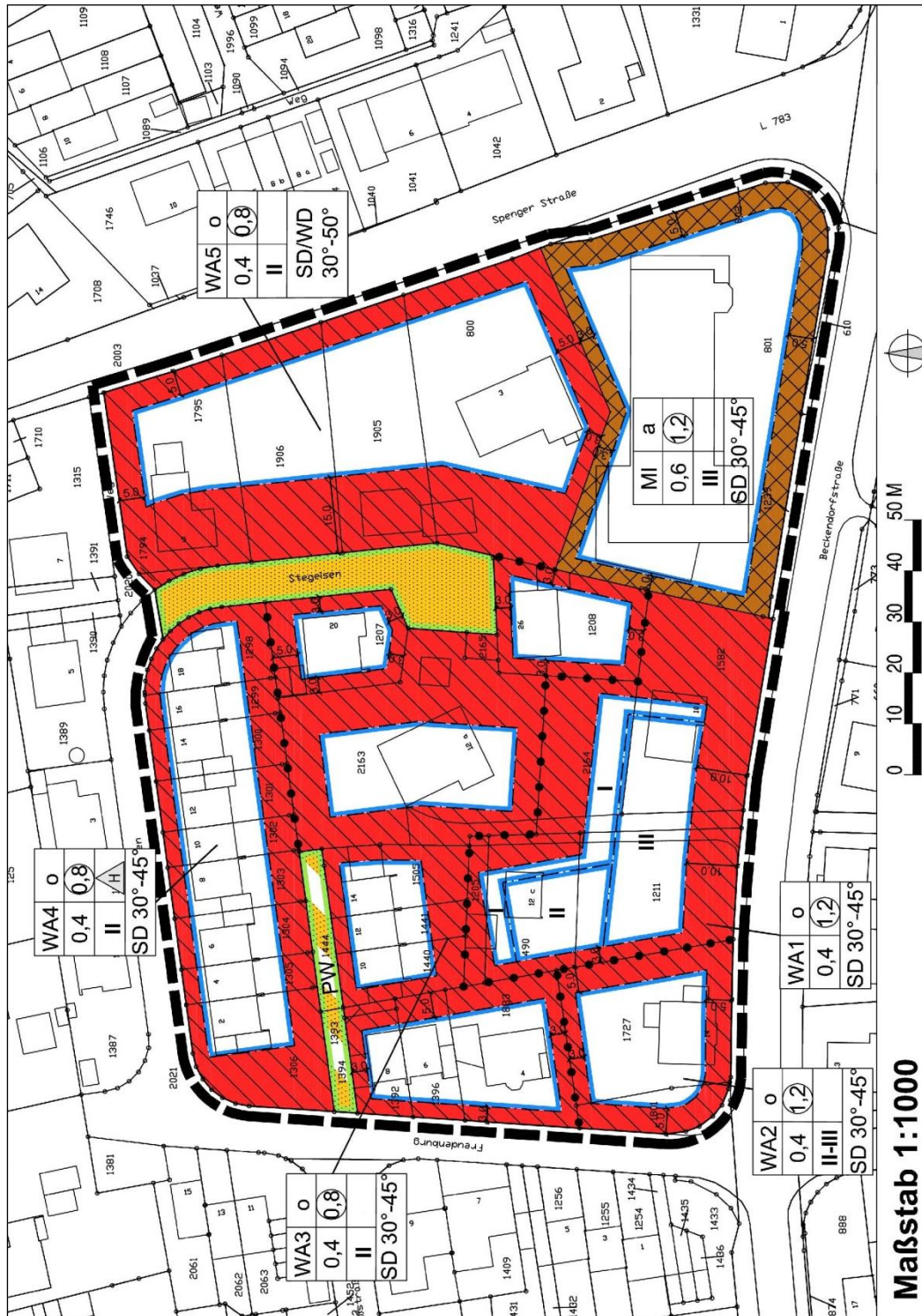


Flurstücksgrenze

1579

Flurstücksnummer

Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan (verkleinert)



Bebauungsplan Vorentwurf – Nutzungsplan Planzeichenerklärung (verkleinert)

0. Abgrenzungen  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb von Baugebieten (§ 16 Abs. 5 BauNVO)									
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -)  Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  Mischgebiete (§ 6 BauNVO)									
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) Füllechema der Nutzungsschablone 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Art der baulichen Nutzung</th><th>Bauweise</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche</td><td>Geschoßflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche</td></tr> <tr> <td>Anzahl der Vollgeschoße</td><td>Hausform</td></tr> <tr> <td colspan="2">Dachform und Dachneigung</td></tr> </tbody> </table>	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschoßflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche	Anzahl der Vollgeschoße	Hausform	Dachform und Dachneigung	
Art der baulichen Nutzung	Bauweise								
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschoßflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche								
Anzahl der Vollgeschoße	Hausform								
Dachform und Dachneigung									
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) o offene Bauweise a abweichende Bauweise									
 Baugrenze  nur Hausgruppen zulässig									
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  Straßenverkehrsflächen  Straßenbegrenzungslinie  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Privatweg									
Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt  Flurstücksgrenze 673 Flurstücksnummer, z.B. 673  vorhandene Gebäude  Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 10 m									

1) Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Dienststelle (eingegangen am)	Anregungen	Bemerkung / Stellungnahme
1	Amprion GmbH 28.03.2018	Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion GmbH. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.	Keine Abwägung notwendig.
2	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH 29.03.2018	Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen sind vom Planungsvorhaben nicht betroffen.	Keine Abwägung notwendig.
3	Avacon Netz GmbH 29.03.2018	Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG.	Keine Abwägung notwendig.
4	ExxonMobil Production Deutschland GmbH 29.03.2018	Anlagen der von EMPG vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen.	Keine Abwägung notwendig.
5	TenneT TSO GmbH 04.04.2018	Die Planung berührt keine Belange der TenneT TSO GmbH, es ist keine Planung eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand wird darum gebeten, die TenneT TSO GmbH nicht weiter zu beteiligen.	Keine Abwägung notwendig. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen .

6	GASCADE Gastransport GmbH 10.04.2018	Anlagen der GASCADE Gastransport GmbH sowie der WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie der OPAL Gastransport GmbH & Co. KG sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen.	Keine Abwägung notwendig.
7	Unitymedia NRW GmbH 13.04.2018	Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Keine Abwägung notwendig.
8	Bezirksregierung Detmold Dezernat 33 – Bodenordnung / Ländliche Entwicklung 17.04.2018	Die vorliegenden Unterlagen wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeinen Landeskultur geprüft. Bedenken oder Anregungen hierzu werden nicht vorgebracht. Zusätzlicher Hinweis des Dezernates 32 (Regionalplanung): Soweit die 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 Abs. 1 Landesplanungsgesetz erforderlich. Dies gilt auch für Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB.	Keine Abwägung notwendig. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 LPlG wurde am 09.05.2018 gestellt. Mit Antwortschreiben vom 26.06.2018 wurde seitens der Bezirksregierung mitgeteilt, dass aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen.
9	moBiel GmbH 24.04.2018	Wir begrüßen die städtebauliche Entwicklung durch die Aktivierung von Restflächen zur Wohnbebauung im Rahmen der Innenentwicklung mit Anschluss an vorhandene Strukturen. Eine Innenentwicklung im Siedlungsbestand trägt dazu bei, vorhandene und geplante Infrastrukturen besser auszulasten. In diesem Fall werden vorhandene Buslinien durch zusätzliche	Der Anregung wird gefolgt und die Begründung um Aussagen zu dem Punkt ÖPNV entsprechend ergänzt.

		Fahrgastpotenziale gestärkt. Bitte ergänzen Sie folgende Angaben zur Erschließung mit dem ÖPNV im Kapitel 5.1, Belange des Verkehrs. Die von Ihnen angegebenen Haltestellen Am Pfarrholz in der Beckendorfstraße und Dorfstraße weisen nicht das vollumfängliche ÖPNV-Angebot auf, dieses wird unter Einbezug der Haltestelle Jöllenbeck Dorf erreicht. Das Gebiet ist derzeit an die bestehenden Buslinien 53, 54, 55, 56, 154, 155, 63, 156, 255, 256 sowie an die Nachtbuslinien N2 und NB über die nahegelegenen Haltestellen Jöllenbeck Dorf, Am Pfarrholz und Dorfstraße in ca. 200 bis 300 m Fußwegentfernung angebunden. Die Linien 54, 56 und 154 verbinden werktags im 10-Minutentakt ab der Haltestelle Jöllenbeck Dorf das Siedlungsgebiet Stegeisen über Theesen und Babenhausen Süd mit Umstieg in die Stadtbahnlinie 3 mit der Innenstadt, dem Jahnplatz und weiter mit dem Bereich Mitte und Stieghorst. Über Vilsendorf besteht ab der Haltestelle Jöllenbeck Dorf oder Am Pfarrholz alle 20 Minuten eine Verbindung mit der Buslinie 155 nach Schildesche, von wo aus Anschluss an die Stadtbahnlinie 1 in Richtung Innenstadt - Bethel - Brackwede - Senne besteht. Alle 30 Minuten bestehen ab der Haltestelle Jöllenbeck Dorf Busverbindungen mit den Linien 54 in Richtung Enger und 56 in Richtung Spenge. Abends bis gegen 0.30 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen fahren die Linien über Theesen sowie über Vilsendorf in Richtung Bielefeld alle 30 Minuten. Die Nachbarkommunen Enger und Spenge werden in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen alle 60 Minuten bedient. In den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen wird die Haltestelle Jöllenbeck Dorf mit den Linien N2 über Theesen und NB über Vilsendorf erreicht. Die NB fährt im weiteren Verlauf in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Fei-	
--	--	--	--

		ertagen zwischen 1 und 4 Uhr weiter nach Enger, Westeren-ger und Spenge. Die Linie N2 ergänzt das Tagesnetz zwischen Jöllenbeck und Bielefeld an ihren Betriebstagen zu einem Ver-kehrsangebot rund um die Uhr. Schulbusse der Linien 63, 156, 255 und 256 ergänzen das Angebot in Richtung der Schulen in Enger, Spenge, Werther und Am Bollhof/Dreeker Schule. Die Linie 53 ist ein bedarfsgesteuerter Verkehr mit Anruf-Linienfahrten zwischen Jöllenbeck und Herford, Eickum, Schu-le. Damit weist das Plangebiet insgesamt eine gute Ausgangs-lage für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen auf. Ausschlaggebend für die Nutzung des ÖPNV sind u.a. attrakti-ve, direkte, sichere und beleuchtete Rad- und Fußwegebezie-hungen zu der wichtigsten nahegelegenen Haltestelle Jöllen-beck Dorf an der Jöllenbecker Straße. Diese Fußwegeverbin-dung ist über das Straßensystem durch den Anschluss an die Spenger Straße grundsätzlich gegeben. Die Fußwegeinfra-struktur muss z.B. durch eine gepflasterte Oberfläche bei je-der Witterung nutzbar, sicher, attraktiv/sozial kontrolliert ge-staltet und beleuchtet sein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht das Bebauungsplanverfah-ren. Die angesprochenen angrenzenden Fuß- und Radwegeverbindungen sind nicht im Gel-tungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1. Darüber hinaus ist die Ausgestaltung / Beleuch-tung o.ä. der Wegeinfrastruktur grundsätzlich nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplanver-fahrens.
10	Stadtwerke Bielefeld Netzinformationen und Geodaten (NI) 25.04.2018	Die Belange werden von den beabsichtigten Darstellun-gen/Festsetzungen insoweit berührt, als dass planerische Festsetzungen zur Sicherung der Energie- und Wasserversor-gung sowie Telekommunikation getroffen werden müssen. In diesem Zusammenhang regen wir an, auf die in der beigegefü-gten Anlage durch rote Färbung und Planzeichen sowie mit GFL 2 dargestellt TK- und 10 000 Volt Elt-Versorgungstrasse ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Schutzstreifenbreite	Der Anregung wird gefolgt und ein entspre-chendes GFL zugunsten der Stadtwerke Biele-feld GmbH sowie der Stadt Bielefeld festge-setzt.

		von 2,00 m gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen. Ferner teilen wir Ihnen mit, dass sich in der vorgenannten Versorgungstrasse auch Beleuchtungskabel der Stadt Bielefeld befinden. Darüber hinaus regen wir an, auf die in der beigefügten Anlage durch rote Färbung und Planzeichen sowie mit GFL 1 dargestellten vorhandenen Versorgungstrassen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im kompletter Breite gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen.	Der Anregung wird gefolgt und ein entsprechendes GFL zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festgesetzt.
11	Polizeipräsidium Bielefeld Direktion Verkehr / Führungsstelle – Anhörung 27.04.2018	Die Planungen aus dem Vorentwurf umfassen für die voraussichtlich ca. 25 Wohneinheiten eine verkehrliche Erschließung, die sich auf die Grundstückzufahrt direkt an der Beckendorfstraße, sowie die Zuwegung über die Straßen Freudenburg und Stegeisen verteilt. Damit bestehen aus polizeilicher verkehrlicher Sicht keine Bedenken gegen den vorgelegten Vorentwurf.	Keine Abwägung notwendig.
12	Westnetz GmbH, Regionalzentrum Münster 03.05.2018	Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.	Keine Abwägung notwendig.
13	Deutsche Telekom GmbH 03.05.2018	Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Tk-Linien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des	Die Hinweise bezüglich der Bestandsleitungen der Telekom, der Vermeidung der Beschädigung von Leitungen sowie der eventuellen Neuverlegung von Tk-Linien werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen jedoch nicht das

		Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Tk-Linien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen. Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich.	B-Planverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung. Die Hinweise werden in der Begründung unter Punkt 5.5 ergänzt.
13	Stadt Bielefeld – Untere Denkmalbehörde 02.05.2018	Die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt, da sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden. Ich bitte folgenden Hinweis im B-Plan aufzunehmen: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt 5.6 ergänzt. Der Hinweis auf Bodenfunde ist bereits berücksichtigt.

		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 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.	
14	Stadt Bielefeld – Untere Naturschutzbehörde 15.05.2018	Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist durch einen Fachgutachter zu prüfen und in einem Fachgutachten darzulegen, ob durch die Planung, insbesondere die geplante bauliche Nutzung der bisher noch nicht bebauten Grundstücksflächen ggf. gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Ziffer 1 - 3 Bundesnaturschutzgesetz verstoßen wird. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der überwiegend wohnbaulichen Nutzung reicht eine Worst-Case-Betrachtung aus. Im artenschutzrechtlichen Gutachten ist nachvollziehbar darzulegen, auf welchen Grundstücken eine bauliche Nutzung zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Belange führen wird und welche Vermeidungsmaßnahmen jeweils erforderlich sein werden. Hierzu sind Aussagen zu Art und Umfang der Maßnahmen zu treffen. Weiterhin ist auch darzulegen, auf welchen Grundstücken diese Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen und wie teuer diese sein werden. Sofern eine Vermeidungsmaßnahme nicht auf dem Verursa-	Keine Abwägung notwendig. Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Unter Berücksichtigung der dort genannten Vermeidungsmaßnahmen, die in den B-Plan aufgenommen werden, werden durch die Aufstellung des B-Planes keine Verbotstatbestände ausgelöst.

Bebauungsplan Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“
 Stand: Beteiligung zum Vorentwurf

		chergrundstück festgesetzt und umgesetzt werden kann, ist die Umsetzung auf anderen Grundstücken im Bebauungsplanverfahren verbindlich und abschließend zu regeln.	
15	Stadt Bielefeld- Untere Wasserbehörde 15.05.2018	<i>Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG:</i> Das Plangebiet ist an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Es entlastet am RÜ „Im Hagen“ an der E 2/11 in das Nebengewässer 13.07.01 zum Hemigholder Bach. Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, für das keine Einleitungsmöglichkeit in ein Gewässer besteht, kann die Entwässerung aus Sicht der unteren Wasserbehörde weiterhin im Mischsystem erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt 5.5 entsprechend ergänzt.

2) Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 22.05.2018 bis einschließlich 08.06.2018 in der Bauberatung des Bauamtes eingesehen werden. Ebenfalls konnten die Unterlagen im Bezirksamt Jöllenbeck und im Internet unter www.bielefeld.de in der Rubrik „Planen, Bauen, Wohnen“ eingesehen werden.

Ergänzend hierzu erfolgte in der Aula der Realschule Jöllenbeck, Dörpfeldstraße 8, 33739 Bielefeld, am 30. Mai ein Unterrichts- und Erörterungstermin, der von ca. 20 interessierten Bürgern besucht wurde.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen zum Bebauungsplan Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ 4 schriftliche Stellungnahmen von Bürgern ein.

Im Folgenden sind die planungsrelevanten Äußerungen und Stellungnahmen der Bürger thematisch geordnet und zusammengefasst mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung wiedergegeben.

Äußerungen und Fragen von Bürgern

A) Planung allgemein

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Es wird nachgefragt, warum es ein neues Bebauungsplanverfahren gibt. Seit 1970 habe sich an der Bebauungssituation nichts geändert.

Es wird gefordert, dass durch das Bauamt rechtswidrig erteilte Genehmigungen unverzüglich aufzuheben bzw. zu widerrufen sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist in verschiedenen Bereichen durch die Realität längst überholt (im Südosten ist z. B. Einzelhandel entstanden). Demnach soll mit dem Bebauungsplan Nr. II/J6.1 eine planungsrechtliche Anpassung an die tatsächliche Situation erfolgen.

Des Weiteren soll mit dem Bebauungsplan Nr. II/J6.1 vor dem Hintergrund des starken Wohnraumbedarfs im Bielefeld auch eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Städtebauliche Nachverdichtung ist ein wichtiger Baustein der Innenentwicklung. Die nachträgliche Verdichtung bestehender Stadtquartiere bietet Potenziale für Klimaschutz durch Ressourcen- und Flächeneffizienz. Zugleich sind Maßnahmen der Nachverdichtung mit den Erfordernissen der Klimaanpassung in Einklang zu bringen.

Im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung sind bestehende Raum- und Infrastrukturen effizient zu nutzen. In diesem Zusammenhang hat der sparsame Umgang mit Flächen besondere Bedeutung. Die geplanten Vorhaben im MI2 und WA1 dienen der Innenentwicklung. Die zurzeit untergenutzten Flächen sind für eine Wohnbebauung vorgesehen. Die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsgebietes kann somit vermieden werden. Der Standort ist günstig für eine Nachverdichtung, u. a. aufgrund der Nahversorgungssituation an der Beckendorfstraße und Jöllenbecker Straße.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine rechtswidrigen Genehmigungen erteilt. Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes können nach § 31 BauGB sowohl Ausnahmen / Abweichungen zugelassen werden, als auch Befreiungen unter

bestimmten Voraussetzungen erteilt werden. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu beachten.

Verfahrenswahl

Es wird gefragt, warum der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Für ein solches Verfahren sind 20.000 m² zulässig. Das Plangebiet umfasst knapp diese Größe. Es werden entsprechende Berechnungen gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird richtiggestellt, dass zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB, die zulässige Grundfläche, und nicht die Grundstück- oder Plangebietsfläche, von 20.000 m² nicht überschritten werden darf.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 19.955 m². Da im Plangebiet Grundflächenzahlen (Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche) von 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt werden, ist somit ein Überschreiten der Grundfläche von 20.000 m² nicht möglich.

Das Verfahren gemäß § 13a BauGB beinhaltet für sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung Verfahrenserleichterungen, so kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und von einem Umweltbericht abgesehen werden und eine FNP-Änderung kann im Wege der Berichtigung erfolgen.

Die Lokalpolitik hat sich im vorliegenden Fall trotz der Möglichkeit des Verzichts auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entschieden, die frühzeitige Beteiligung einschließlich einer Unterrichts- und Erörterungsveranstaltung durchzuführen, um die Bürger frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen. Und auch wenn im § 13a-Verfahren kein Umweltbericht zu erstellen ist, müssen im B-Planverfahren alle relevanten Umweltbelange geprüft werden.

Zeitraum der Offenlage

Es wird nachgefragt, in welcher Zeit die öffentliche Auslegung stattfindet.

Stellungnahme der Verwaltung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgt nach dem Entwurfsbeschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss (nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Jöllenbeck). Der Bebauungsplanentwurf wird mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlegung werden gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Sozialer Wohnungsbau

Es wird bemängelt, dass es zu einer erheblichen Wertminderung der Grundstücke durch den beabsichtigten sozialen Wohnungsbau kommen wird. Es wird auf die gesunkenen Preise für Einfamilienhäuser nach dem Bau der Hochhäuser mit sozialem Wohnungsbau im Oberlohmanshof verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 25.06.2015 und 17.11.2016, vgl. Drucksachen-Nr. 1333/2014-2020 und 3992/2014-2020) in allen Bebauungsplänen „künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“

Hinsichtlich der Umsetzung der 25%-Regelung wird darauf hingewiesen, dass lediglich mit dem Investor ein diesbezüglicher weiterer Vertrag geschlossen werden kann. Mit den übrigen Grundstücksbesitzern bestehen keine Verträge – zum Beispiel bezüglich der Mitfinanzierung des Bebauungsplanes. Dies betrifft mind. 3 durch den Bebauungsplan zukünftig zulässige Wohneinheiten. Allerdings können auf diesen übrigen Nachverdichtungsflächen im MI2 und WA3 bereits heute entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes II/J6 zweigeschossige Wohngebäude ohne eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten errichtet werden.

Das bedeutet, dass zur Berechnung der 25% nur die auf den Grundstücken des Investors entstehenden Wohneinheiten (derzeitiger Planungsstand: ca. 22 WE) herangezogen werden können. Der förderpflichtige Anteil beläuft sich somit auf 6 Wohneinheiten. Nach derzeitigem Stand wird vorgeschlagen, die durch die geplanten beiden Neubauten ausgelösten Bedarfe hinsichtlich der 25%-Regelung von insgesamt sechs erforderlichen Wohnungen in dem dreigeschossigen Gebäude an der Beckendorfstraße unterzubringen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass sehr differenzierte Gruppen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau berechtigt sind. Eine pauschale Wertminderung ist durch die Schaffung von lediglich 6 Wohneinheiten für einkommensschwache Gruppen nicht ersichtlich.

Anlagen zur Beschlussvorlage

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Vorentwurfsunterlagen nicht der rechtsverbindliche Bebauungsplan abgebildet ist. So wird u.a. darauf hingewiesen, dass die Häuserreihe Stegeisen 2-18 nicht aus Doppelhäusern, sondern aus Dreierblöcken besteht.

Ebenfalls wird angemerkt, dass in der Begründung die Beschreibung hinsichtlich der festgesetzten Stellplätze im Bereich der Wendeanlage unvollständig sei. Neben den beschriebenen sechs Stellplätzen sind auch zwei Garagen eingezeichnet.

Stellungnahme der Verwaltung

Es ist klarzustellen, dass in der Begründung zum Vorentwurf ein Ausschnitt des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit einer Überlagerung des aktuellen Liegenschaftskatasters sachgerecht dargestellt wurde.

Im Bebauungsplan II/J6 sind für die Häuserreihe Stegeisen 2-18 eine überbaubare Fläche mit eingetragenen Gebäuden und Garagen sowie das Planzeichen für Hausgruppe festgesetzt. Die Parzellierung erfolgte lediglich als Vorschlag. Da sich eine Hausgruppe aus mindestens 3 Teilen zusammensetzt, zeigt sich, dass der Bebauungsplan II/J6 auch in diesem Bereich fehlerhaft in seiner Darstellung ist. Daher wird auch hier der Bebauungsplan an die tatsächliche Bestandssituation angepasst.

Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Wendeanlage im rechtsverbindlichen Bebauungsplan lediglich sechs Stellplätze festgesetzt sind. Die beiden Garagen in diesem Bereich sind lediglich Gegenstand des Liegenschaftskatasters und keine zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplanes.

Die Beschreibung der bisherigen Flächenausweisungen in der Begründung erfolgte somit sachgerecht.

B) Bebauung

Art der baulichen Nutzung

Es wird gefragt, warum die Flächen, die bislang im bestehenden Bebauungsplan als Reines Wohngebiet festgesetzt sind, nun als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden sollen. Es wird gefordert, die Flächen weiterhin als Reine Wohngebiete festzusetzen.

Darüber hinaus wird befürchtet, dass durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (Flächen im bestehenden Bebauungsplan überwiegend als Reine Wohngebiete festgesetzt) sowie Mischgebieten (Flächen im bestehenden Bebauungsplan als Allgemeine Wohngebiete sowie Reine Wohngebiete festgesetzt) zukünftig mehr Nutzungen im Plangebiet ermöglicht werden und somit erhöhte Lärmemissionen auf die Bestandswohnbebauung einwirken könnten. Es wird hierdurch eine Wertminderung der Bestandsgrundstücke erwartet.

Ebenfalls wird nach den Gründen für die Festsetzung von Mischgebieten gefragt.

Es wird angeregt, das Grundstück im Südosten des Plangebietes (MI1) als Kerngebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,9 festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräusch-Immissionen durch den KFZ-Verkehr der Beckendorfstraße, der Dorfstraße, der Spenger Straße sowie der Jöllenbecker Straße, die auf das Plangebiet einwirken, ermittelt und bewertet.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die idealtypischen Werte für die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes aufgrund der Verkehrslärmimmissionen überschritten werden und somit ein Reines Wohngebiet nicht festgesetzt werden kann. Da in diesem Bereich weiterhin die Wohnnutzung im Vordergrund stehen soll, erfolgt für die Grundstücke entlang der Straßen Stegeisen sowie Freudenburg die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten. Eine pauschale Wertminderung durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist nicht ersichtlich.

Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 die Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten ausgeschlossen werden, die nicht verträglich sind. Innerhalb der geplanten Mischgebiete werden von den allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Ebenfalls sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar. Sie werden zum einen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenen (auch abendlichen / nächtlichen) Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Ebenfalls sind sie zur Vermeidung von negativen Einflüssen auf das Quartiersmilieu städtebaulich nicht verträglich. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ebenfalls aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommen ausgeschlossen.

Die an das Plangebiet angrenzende, zwei- bis dreigeschossige Vorderliegerbebauung entlang der östlich verlaufenden Spenger Straße sowie der südlich verlaufenden Beckendorfstraße ist durch eine Mischnutzung in Form von Wohnen sowie Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Ortskern Jöllenbeck. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld liegt darüber hinaus die Fläche des geplanten Mischgebietes MI1 im Südosten des Plangebietes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Jöllenbeck. Aufgrund der bestehenden sowie geplanten Nutzungen entlang der Beckendorfstraße sowie der Nutzungen der angrenzenden Bestandsbebauung wird die Ausweisung von Mischgebieten im Süden des Plangebietes als städtebaulich sinnvoll erachtet.

Der Anregung, das Grundstück im Südosten des Plangebietes als Kerngebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,9 auszuweisen, wird nicht gefolgt. Entsprechend ihrer Zweckbestimmung können Kerngebiete nach § 7 BauNVO nur für solche Flächen festgesetzt werden, die vorwiegend durch Handelsbetriebe, zentrale Einrichtungen von Wirtschaftsunternehmen und –verbänden sowie durch größere Verwaltungen und Kultureinrichtungen geprägt sind bzw. die gemäß den Planungszielen durch die genannten Einrichtungen genutzt werden sollen. Die Verwendung der Baugebietskategorie „Kerngebiet“ setzt eine gewisse Gebietsgröße voraus. Das Baugebiet in seiner Gesamtheit muss einen Umfang haben, der die Ansiedlung (bzw. das Vorhandensein) mehrerer der in § 7 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen ermöglicht. Die Festsetzung einzelner Grundstücke als Kerngebiet kommt nur dann in Betracht, wenn weitere umliegende Grundstücke innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs kerngebietstypische Nutzungen aufweisen und diese im Zusammenwirken de facto den Kerngebiets-Charakter ausmachen. Ein entsprechender Kerngebiets-Charakter wird an der örtlichen Gegebenheit des Plangebietes nicht gesehen und somit weiterhin die Festsetzung eines Mischgebietes (mit einer dem § 17 BauNVO entsprechenden Grundflächenzahl von 0,6) für das Grundstück im Südosten des Plangebietes planungsrechtlich verfolgt.

Maß der baulichen Nutzung

Es wird kritisiert, dass sich die geplante Bebauung (im MI 2 und WA1) nicht in die Umgebung integriert. Es wird auf § 12 Abs. 1 und 2 BauO NRW Bezug genommen und angemerkt, dass die dort vorgeschriebenen optischen Anpassungen nicht berücksichtigt wurden.

Ebenso wird nach den Gründen für die festgesetzte, maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse entlang der Beckendorfstraße gefragt.

Es wird nach den Gründen für die Bebauung (Höhe, Breite, Tiefe) im WA1 gefragt.

Stellungnahme der Verwaltung

Um ein städtebaulich einheitliches Bild beidseits der Beckendorfstraße zu erreichen und um die Beckendorfstraße in diesem Bereich städtebaulich zu gewichten, orientieren sich im Mischgebiet (MI1- MI3) die Festsetzungen zur Höchstgrenze der Geschossigkeit sowie zur maximalen Höhe an der südlich vorhandenen, mehrgeschossigen Bebauung, unterschreiten die maximale Höhe jedoch um 0,5m – 1,5m.

Für die sonstigen Baugebiete (WA1, WA2 und WA3) werden die Festsetzungen analog zur Bestandsbebauung im Plangebiet getroffen. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass sich die geplante Nachverdichtung im WA1 in die Umgebung integriert.

Die nördliche Baugrenze des Baufensters im WA1 nimmt hierbei die Lage der Bestandsgebäude auf. Im Gegensatz zu den umliegenden Baufenstern wird für das Grundstück der geplanten Neubebauung mehr Abstand zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Bzgl. der Höhen werden die geänderten Anforderungen an Wärmeschutz etc. beachtet, sodass insgesamt leicht erhöhte Trauf- und Firsthöhen festgesetzt werden, auch für Bestandsgebäude.

§ 12 Abs. 1 und 2 BauO NRW bezieht sich auf die Gestaltung baulicher Anlagen. Abs. 1 besagt, dass bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein müssen, dass sie nicht verunstaltend wirken. Abs. 2 besagt, dass bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen sind, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die die Eigenheiten der Umgebungsbebauung aufgreifen und schützen. Diese sind insbe-

sondere: Höhe, Geschossigkeit, Dachformen. Eine zukünftige „Verunstaltung“ des Gebietes ist daraus nicht abzuleiten.

Überbaubare Grundstücksbereiche

Es wird um Erklärung gebeten, warum das Baufenster im WA3 (ehem. Sole Mio, jetzt/im Entwurf: WA1) im Vergleich zum rechtverbindlichen Bebauungsplan nach Norden erweitert wird.

Es wird angeregt, den überbaubaren Bereich im WA5 (jetzt: WA3) in Richtung der Straße Stegeisen zu vergrößern (3-5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche).

Ebenfalls wird gefordert, dass das Baufenster im WA1 (jetzt: MI2) nach Süden verschoben wird.

Es wird kritisiert, dass eine Vergrößerung der Baufenster im Bereich der Reihenhausbebauung [Stegeisen 12-16, Freudenburg 10-14 (jetzt: WA2)] nicht sinnvoll ist, weil Anbauten in der geschlossenen Bauweise nicht möglich sind und eine Anfahrbarkeit für Baustellenfahrzeuge nicht gegeben ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird erklärt, dass mit der Ausweisung des Baufensters im jetzigen WA1 (vorher: WA3) eine Ausnutzung des Grundstücks wie im Umfeld gewährleistet und dem konkret geplanten Bauvorhaben Rechnung getragen werden soll. Die nördliche Baugrenze im WA1 auf dem Grundstück des ehemaligen Sole Mio entspricht in seiner Lage bzw. seinem Abstand zur nördlichen Bebauung der Bestandsbebauung der östlich und westlich angrenzenden Grundstücke (Stegeisen 20, Freudenburg 14). Der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 2163 ist somit identisch zur umgebenden Bestandsbebauung und entspricht dem Grundsatz der Gleichbehandlung.

Für die im Entwurf mit WA3 (vorher im Vorentwurf: WA5) bezeichnete Fläche wird die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung neu ausgerichtet. Der Vorentwurf sah eine Orientierung des Baufensters zur Spenger Straße vor. Aufgrund der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch den KFZ-Verkehr der Spenger Straße ist jedoch in unmittelbarer Nähe zu der Spenger Straße kein gesundes Wohnen im Sinne des BauGB möglich. Aus eigentumsrechtlichen und erschließungstechnischen Gründen sind aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Spenger Straße nicht realisierbar. Um jedoch der steigenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung tragen zu können, wurde das Baufenster entsprechend nach Westen verschoben. Die östliche Grenze des Baufensters im WA3 orientiert sich hierbei an dem Verlauf des Beurteilungspegel, bei dem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete, wonach grundsätzlich gesundes Wohnen im Sinne des BauGB gegeben ist, eingehalten werden. Der Anregung, den überbaubaren Bereich bis zu einem Abstand von 3m zur Straße Stegeisen zu erweitern, wird zum einen aus Lärmschutzgründen und zum anderen aus Gleichbehandlung gefolgt, da überwiegend für die WA ein 3m tiefer Vorgartenbereich im Plangebiet festgesetzt wird.

Von einer Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen im MI2 nach Süden wird aufgrund der ermittelten Geräusch-Immissionen (vgl. schalltechnische Untersuchung) abgesehen. Darüber hinaus erfolgt die geplante Anordnung der Stellplatzflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und der Beckendorfstraße im Sinne einer Lärmquellenbündelung im Plangebiet. Hierdurch ist eine angemessene Abstandshaltung zwischen der geplanten Nachverdichtung und der Lärmquelle (Straße) möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen Angebotsplanung handelt. Sie ermöglicht grundsätzlich die Errichtung von Anbauten im WA2 und technisch sind solche auch realisierbar.

Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Es wird nachgefragt, warum im geplanten Mischgebiet (jetzt: MI1) Gebäude mit einer Länge von über 50 m zugelassen werden soll. Es wird die Kritik geäußert, dass im MI (jetzt MI1) eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht wird und bei einer Ausbildung eines Staffelgeschosses die Bebauung noch höher werden könnte.

Es wird vorgeschlagen, dass das geplante Mehrfamilienhaus, dass über die Straße Stegeisen erschlossen werden soll, um 90° gedreht werden soll, um so eine bessere Ausnutzbarkeit der Sonnenenergie zu erreichen.

Des Weiteren wird vorgeschlagen, dass zwei Gebäude auf dem Grundstück des ehemaligen Restaurants „SoleMio“ mit nach Süden ausgerichteten Balkonen errichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise im geplanten Mischgebiet MI1, nach der Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind, orientiert sich hierbei an der Bestandsbebauung im MI1 im Plangebiet. Zudem soll bei Abbruch und Neubau ein möglichst langes Gebäude entstehen können. Hierdurch soll einerseits die Ecksituation betont werden und andererseits würde das Gebäude eine Lärmschutzfunktion für die dahinterliegende Bebauung übernehmen. Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (zwingend drei Vollgeschosse, FH: 13,5m, TH: 8,0m) sowie der zulässigen Dachform (Satteldach) und Dachneigung (30° - 45°) ist die Errichtung eines Staffelgeschosses oberhalb des dritten Vollgeschosses nicht möglich.

Die Drehung des Baufensters um 90° für die projektbezogene Nachverdichtung im WA1 wird zum einen aus abstandflächenrechtlichen Gründen nicht verfolgt. Zum anderen wäre die geplante Anordnung der Stellplätze im Sinne einer Lärmquellenbündelung unmittelbar angrenzend an die öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht weiter umsetzbar. Dies hätte zur Folge, dass die geplante Stellplatzanlage an die nördliche Grundstücksgrenze verlegt werden müsste. Durch die Anlage der Stellplätze unmittelbar südlich angrenzend an die Gärten der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung (Stegeisen 10-16) würde somit einerseits Belästigungen durch An- und Abfahrverkehre auftreten und andererseits zu erhöhten Versiegelungen auf dem Grundstück führen. Die Ausrichtung der Dachfläche soll im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, sodass der Bauherr nach wie vor die Möglichkeit hat, die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden vorzunehmen und Solarenergie zu nutzen.

Für die Errichtung von zwei Gebäuden auf dem Baugrundstück würde man die überbaubare Grundstücksfläche zwar teilen, aber auch nach Norden, Osten und Westen vergrößern, sodass sich die Abstände zu den Bestandsgebäuden Freudenburg 10-14 / Stegeisen 10-16 verkleinern würden. Zudem müssten die Stellplätze zwischen den Gebäuden angeordnet werden, was eine Verschiebung nach Westen und somit in die Nähe der Ruhebereiche der Bestandsgebäude Freudenburg 10-14 bedeuten würde. Eine nach Norden und Westen verschobene Bebauung sowie eine geänderte Anordnung der Stellplätze würde somit in eine deutlich höhere Versiegelung und bauliche Dichte (inkl. Belästigungen / Einschränkungen der Nachbarn) nach sich ziehen und soll daher planungsrechtlich nicht als Alternative umgesetzt werden.

Aufteilung der Wohneinheiten

Es wird gefragt, wie sich die geplanten Wohneinheiten auf die einzelnen Baufenster verteilen werden. Hier werden Bedenken geäußert, dass im WA1 (jetzt: MI2) zu viel Fläche für zu wenig Wohneinheiten vorgesehen ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Plangebiet können insgesamt voraussichtlich ca. 25 neue Wohneinheiten sowie eine Wohneinheit für eine betreute Wohngruppe geschaffen werden. Auf dem Grundstück im MI2 ist eine projektbezogene Nachverdichtung in Form einer Wohnanlage für Wohngruppen im Erdgeschoss (mit voraussichtlich 16 Bewohnern) und voraussichtlich 12 Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoss vorgesehen. Für die Wohngruppe sind gemeinsame Wohn- bzw. Aufenthaltsräume sowie ein Gemeinschaftsgarten vorgesehen. Die 16 Wohngruppenplätze sind jedoch nicht mit 16 Wohneinheiten gleichzusetzen.

Im WA1 ist ebenfalls eine projektbezogene Nachverdichtung in Form eines Mehrfamilienhauses mit voraussichtlich 10 Wohneinheiten geplant. Weitere Optionen für eine kleinteilige Nachverdichtung bestehen darüber hinaus im MI3 sowie WA3 (insgesamt 3 überbaubare Flächen). Die Anzahl der Wohneinheiten ist hier nicht beschränkt, sodass mitunter auch mehr Wohneinheiten entstehen können.

Nordbalkone / Verschattung

Es wird angemerkt, dass die nach Norden ausgerichteten Balkone zu Sichtbelästigung der jetzigen Anwohner führen. Es wird angeregt, alle Balkone nach Süden auszurichten. Es wird geäußert, dass die geplanten Gebäude zu nah an die Bestandsbebauung heranrücken, was zu einer erheblichen Verschattung führt. Es wird angeregt, das Baufenster nach Süden zu verschieben.

Stellungnahme der Verwaltung

Es ist klarzustellen, dass im Gestaltungsplan keine nach Norden ausgerichteten Balkone eingezeichnet sind. Hierbei handelt es sich um untergeordnete eingeschossige Anbauten mit Flachdach im MI2.

Der Abstand des eingeschossigen Anbaus der projektbezogenen Nachverdichtung im MI2 zur nördlich gelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 18 m, der Abstand des zweigeschossigen Gebäudeteils sogar ca. 22 m. Der Abstand des geplanten Mehrfamilienhauses im WA1 zu den nördlich angrenzenden Wohnhäusern beträgt ca. 20 m. Es wird darauf hingewiesen, dass der Abstand zwischen den Bestandsgebäuden nördlich und südlich der Straße Stegeisen nur ca. 15-15,5m beträgt. Die Neuplanungen halten somit größere Abstände ein als die Bestandsgebäude untereinander.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bei den Bauvorhaben im Plangebiet die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) einzuhalten sind. Die BauO NRW regelt die einzuhaltenden Abstandsflächen und damit eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der einzelnen Grundstücke. Innerhalb des Plangebietes werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten, insofern können planungsrechtlich gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Darüber hinaus bestehen bei der Bebauung keine weiteren zu berücksichtigenden nachbarschützenden Aspekte.

Es wurde dennoch die Verschattung überprüft und festgestellt, dass für die Gebäude am Stegeisen 2-18 und Freudenburg 4-14 eine zeitweilige Verschattung der Fensterflächen bzw. Freiflächen nicht zu vermeiden ist, da der effektiven verdichteten Nutzung der Baugebietsflächen der Vorrang eingeräumt wird.

Es ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass in einer baulich verdichteten Lage mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 (in den Allgemeinen Wohngebieten) bzw. einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 in den Mischgebieten nicht vorausgesetzt werden kann, gleichzeitig eine optimale Besonnungssituation erzielen zu können.

Im Zuge der bauplanerischen Abwägung wurde dem öffentlichen Interesse an einer innerörtlichen Nachverdichtung der Vorrang vor dem privaten Interesse eingeräumt, dass die Grundstücke am Stegeisen und der Straße Freudenburg vollständig unverschattet bleiben. Potentielle temporäre Beeinträchtigungen in diesem Zusammenhang sind als zumutbar anzusehen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im Vergleich zum Vorentwurf im Entwurf reduziert werden.

Rettungswege

Es wird gefragt, ob es ein Rettungskonzept für die Bestandsgebäude und die Neubauten für die Feuerwehr gibt.

Es wird bemängelt, dass für die Reihenhäuser im Bestand aufgrund der vorliegenden Planung die Anfahrbarkeit der Gartenbereiche für Rettungsfahrzeuge eingeschränkt / ausgeschlossen wird. Zudem wären die Flure in den Reihenhäusern nur 0,85 m breit und nicht wie erforderlich mindestens 1,25 m.

Es wird eine 3 m Durchfahrt hinter dem Gebäude gefordert. Die Kosten für die Verlängerung des Privatweges sollen vom Investor übernommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Grundstücke der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung grenzen unmittelbar an öffentliche Straßenverkehrsflächen bzw. an einen befahrbaren Privatweg an und somit ist die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr grundsätzlich gewährleistet.

Alle Gebäude (Reihenhäuser) stehen in 1. Reihe zur Straße und besitzen über Fenster zur Straße einen 2. Rettungsweg, sodass die in § 5 BauO NRW angegebenen Maße oder eine Durchfahrt hinter dem Gebäude (als Verlängerung des Privatweges) hier nicht erforderlich sind.

Die Rettungswege in Gebäuden werden in Abhängigkeit von der Gebäude- und Nutzungsart durch die Feuerwehr im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Eine Durchfahrt unmittelbar südlich der Reihenhäuser würde zusätzliche Verkehre in deren Ruhebereiche ziehen. Dies ist städtebaulich nicht gewünscht und bauordnungsrechtlich für Rettungswege nicht erforderlich.

C) Verkehr

Stellplätze

Es wird gefragt, wie das Stellplatzkonzept für die Neubebauung (jetzt: im WA1 und MI2) aussieht und was mit den vorhandenen Parkplätzen am Wendehammer passiert. Es werden Bedenken geäußert, dass die geplanten Stellplätze unzureichend sind bzw. nicht erreicht werden können.

Es wird angeführt, dass es sich laut Bodengutachten für das damalige Baugebiet nicht um Sand als Bodenart handelt, sodass Tiefbauarbeiten durchaus möglich sind und somit eine Tiefgarage erstellt werden sollte.

Darüber hinaus wird erwartet, dass sich die Stellplatzsituation im gesamten Plangebiet weiter verschlechtern wird, wenn im geplanten Mischgebiet (jetzt: MI1) eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht wird. Es wird befürchtet, dass eine Restaurant-Nutzung

im dreigeschossigen MI (jetzt: MI1) zu einer Verschärfung des Parkdrucks führt, da die Stellplätze nicht ausreichen.

Es wird angezweifelt, dass die im Gestaltungsplan eingetragenen 25 Parkplätze im WA1 (jetzt: MI2) für ein Wohnheim nicht ausreichen, um den dort entstehenden Bedarf zu decken. Es wird befürchtet, dass es zu Parksuchverkehren kommen wird, der sich auch auf die Straßen Freudenburg und Stegeisen erstrecken wird, so wie es derzeit schon bei Veranstaltungen im Ortskern Jöllenbeck der Fall ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplante Anordnung der Stellplätze für die Neubebauung im MI2 sowie im WA1 ist im Gestaltungsplan dargestellt. Im Nutzungsplan soll der Bereich für die Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt werden. Die Stellplätze im WA1 sind über die Wendeanlage der Straße Stegeisen erreichbar, die Erschließung der Stellplätze im MI2 erfolgt unmittelbar über die Beckendorfstraße.

Unabhängig von der Bodenart steht es dem Bauherren frei, ob und in welchem Umfang er eine Tiefgarage errichten möchte. Nach derzeitiger Planung können alle erforderlichen Stellplätze für die vorgesehene Anzahl der Wohneinheiten oberirdisch / ebenerdig nachgewiesen werden, sodass eine Tiefgarage aus bauordnungsrechtlicher und stadtplanerischer Sicht nicht erforderlich ist.

Generell gilt jedoch, dass der erforderliche Stellplatzbedarf (1 Stellplatz pro Wohneinheit) direkt auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden soll. Ebenso haben die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete ihre notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Grundsätzlich ist Parken auf der Fahrbahn innerorts erlaubt und bei Tempo 30 sowie einer Straßenbreite von 6,0 m stellt das Parken im Regelfall kein Problem dar. Falls doch, können Parkmarkierungen angebracht werden. Verkehrsregelnde Maßnahmen (z.B. Parkbeschränkungen auch im Wendekreis) sind jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens, sondern erfolgen durch das zuständige Fachamt.

Bei den westlich an den Wendehammer angrenzenden Parkmöglichkeiten handelt es sich um private Stellplätze auf einem Privatgrundstück und keine öffentlichen Parkplätze. Diese Stellplätze werden für die geplante Bebauung westlich des Wendehammers auf dem Vorhabengrundstück (Flst. 2163) anders angeordnet und ihre Anzahl insgesamt vergrößert. Die beiden Stellplätze auf dem Flurstück 2165 gehören nicht zum Neubau-Projekt im WA1. Auch diese Stellplätze befinden sich im Privatbesitz. Die Fläche für die Anlage von privaten Stellplätze wird auf den beiden Flurstücken entsprechend festgesetzt.

Zunächst wird richtiggestellt, dass es sich bei dem Gebäude an der Beckendorfstraße (MI2) nicht um ein Wohnheim handelt, sondern dass im Erdgeschoss eine betreute Wohngruppe mit Platz für voraussichtlich 16 Menschen untergebracht werden soll. In den Geschossen darüber entstehen 12 Wohneinheiten. Die im Gestaltungsplan eingetragenen 25 Stellplätze sind sowohl für die Wohnungen (1 Stellplatz pro Wohnung) als auch für die Wohngruppe inkl. Besucher vorgesehen. Die genaue bzw. erforderliche Anzahl der Stellplätze für die Wohngruppe wird im Bauantragsverfahren geprüft. Für „sonstige Wohnheime“ sind gemäß Richtzahlen 1 Stellplatz je 2-5 (Wohn-)Plätze, mindestens jedoch 2 Stellplätze zu errichten. So wären zwischen 3 und 8 Stellplätze erforderlich (inkl. Besucherstellplätze). D.h. die im Gestaltungsplan dargestellte Anzahl an Stellplätzen ist nachzeitigem Kenntnisstand mehr als ausreichend. Parksuchverkehre für das MI2 sind somit nicht zu erwarten.

Im MI1 sind Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig. Bei einer beim Bauamt zu beantragenden Umnutzung oder Erweiterung des Bestandes wird die erforderliche Anzahl der Stellplätze in Abhängigkeit von der Nutzung (beim Restaurant: Anzahl an Sitzplätzen) ermittelt und ist auf dem gleichen Grundstück nachzuweisen.

Verkehrssicherheit / Leichtigkeit des Verkehrs / Verkehrsgutachten

Es wird darauf hingewiesen, dass es nur einen einseitigen Bürgersteig in der Straße Stegeisen gibt und die Straße zu schmal für einen Begegnungsverkehr ist. Darüber hinaus wird auf die Sicherheit von spielenden Kindern und auf enge, nicht einsehbare Kurven hingewiesen.

Es werden die prognostizierten Verkehrsbewegungen im Bereich Freudenburg / Stegeisen abgefragt und ob ein Verkehrsgutachten vorliegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet im Kreuzungsbereich der Spenger Straße / Beckendorfstraße bereits verkehrstechnisch überlastet ist. Ebenso wird erwartet, dass die Beckendorfstraße den zusätzlichen Verkehr nicht ohne Beeinträchtigungen aufnehmen kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Geschwindigkeit auf Wohn- und Sammelstraßen liegt zwischen Schrittgeschwindigkeit und 30 km/h. Auf Wohn- und Sammelstraßen muss in aller Regel von relativ geringen Verkehrsmengen ausgegangen werden (<200 Kfz in der Spitzenstunde), so dass Begegnungsfälle nur selten auftreten. Die Breite der Straße Stegeisen beträgt ca. 6,0 m (zzgl. Bürgersteig), ein Begegnungsverkehr ist somit grundsätzlich problemlos möglich.

Über die Straße Stegeisen werden derzeit 16 Grundstücke mit Wohnnutzung erschlossen. Selbst durch den Neubau im WA1 (mit 10 WE) sowie durch etwaige Neubauten im WA 3 (2 Baugrundstücke) oder durch eine Erhöhung der Anzahl von Wohneinheiten im Bestand oder in der Neuplanung würde die Anzahl der Anwohner bzw. die Anzahl der Fahrzeugbewegungen pro Stunde nicht den oben angegebenen Wert für Wohnstraßen in der Spitzenstunde (200 Kfz) erreichen. Somit ist sowohl der vorhandene Straßenquerschnitt als auch die zusätzliche Anzahl von Wohneinheiten bzw. zu erwartenden Kfz-Bewegungen für ein WA ausreichend bzw. gebietsverträglich, sodass ein Verkehrsgutachten für die geringfügige Nachverdichtung nicht erforderlich ist.

Generell werden aus Sicht des zuständigen Fachamtes keine verkehrsplanerischen Bedenken gegen die beabsichtigte Planung geäußert.

Die Regelung der Verkehre ist nicht Inhalt eines Bebauungsplanes.

Verkehrslärm

Es werden Lärmwerte aus der Umgebungslärmkartierung.nrw.de dargestellt. Es wird gefragt, ob ein Lärmgutachten erstellt wurde und welche Ergebnisse hieraus resultieren.

Es wird geäußert, dass sich der Verkehrslärm durch den Zu- und Abfahrtsverkehr der Neubebauung (Anwohner-, Besucher- und Lieferverkehre) sowie die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe (=mehr Wohnraum) erhöhen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass im bestehenden Bebauungsplan eine Sackgasse vorgesehen war, um die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet gering zu halten.

Ebenso wird auf den Lärmschutz für den Neubau an der Beckendorfstraße hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurden die Geräusch-Immissionen durch den Kfz-Verkehr der Beckendorfstraße, der Dorfstraße, der Spenger Straße sowie der Jöllenbecker Straße, die auf das Plangebiet einwirken, ermittelt und bewertet. Im Rahmen der Offenlage zum Entwurf ist die schalltechnische Untersuchung öffentlich einsehbar. Im Wesentlichen resultiert für den Entwurf des Bebauungsplanes daraus die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen im WA3 (vorher WA5) in Richtung Westen, die Ausweisung von

Lärmpegelbereichen sowie die Aufnahme von textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz.

Im Ergebnis der Untersuchung lässt sich feststellen, dass auf dem Großteil des Plangebietes gesundes Wohnen im Sinne des BauGB gegeben ist, da dort die Mischgebietswerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden. Gleichwohl sind derartige Pegel – gemessen am Planungsziel von Allgemeinen Wohngebieten im nördlichen Teil des Plangebietes – belästigend. Die Straßenrandbereiche entlang der Beckendorfstraße und Spenger Straße sind stark verlärmte. Im Entwurf wird das Baufenster im WA3 entlang der Spenger Straße entsprechend nach Westen verschoben (Abrücken von der Lärmquelle Spenger Straße). Die östliche Grenze des Baufensters im WA3 orientiert sich hierbei an dem Verlauf des Beurteilungspegel, bei dem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete, wonach grundsätzlich gesundes Wohnen im Sinne des BauGB gegeben ist, eingehalten werden. Aus eigentumsrechtlichen und erschließungstechnischen Gründen sind jedoch aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Spenger Straße und Beckendorfstraße nicht realisierbar. Um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum dennoch Rechnung tragen zu können, wird den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen gerecht.

Zu diesem Zwecke werden die nach den Vorgaben der DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Flächen des Plangebietes liegen gemäß der Untersuchung in den Lärmpegelbereichen III bis VI. Daher werden im Bebauungsplan Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen aufgenommen. Im Baugenehmigungsverfahren sind die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen vom Antragsteller nachzuweisen. Darüber hinaus sind innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereich III-VI festgesetzten Flächen Wohn- und Schlafräume (auch Kinderzimmer) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßenabgewandten lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.

Ebenfalls sind die Wohnungsgrundrisse bei Neubauten oder Umnutzungen im Plangebiet so ausrichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch passive Schallschutzmaßnahmen vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Darüber hinaus sind die Außenwohnbereiche im WA3 zur lärmabgewandten Westseite auszurichten. Im Falle von geplanten zusätzlichen straßenzugewandten Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien) an Ost- und/oder Südfassaden der geplanten Neubauten im WA3 entlang der Spenger Straße wird deren Ausgestaltung als verglaste Wintergärten und Loggien mit teilöffnbaren Bauteilen empfohlen.

Entlang der Beckendorfstraße sind straßenzugewandt in allen Geschossen schutzwürdige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) auszuschließen. Alternativ sind straßenzugewandte geplante Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) entlang der Südfassade(n) als verglaste Wintergärten und Loggien mit teilöffnbaren Bauteilen zulässig.

Im WA1 ist eine Nachverdichtung in Form eines Mehrfamilienhauses mit voraussichtlich 10 Wohneinheiten geplant, die über die Straße Stegeisen erschlossen werden. Hierbei handelt es sich um eine Wohnnutzung, bei der nicht mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Hier entsteht normaler siedlungstypischer Verkehr und Lärm. Demnach ist durch die geplante Neubebauung keine planbedingte erhebliche Steigerung der Verkehrslärmbelastigung durch den Mehrverkehr zu erwarten.

Die Ausbildung einer Sackgasse war den damaligen Rahmenbedingungen geschuldet. Die Ausfallstraßen nach Norden und Westen waren bereits im Bestand vorhanden (Spenger Straße im Osten und Wertherstraße/jetzt Beckendorfstraße im Süden). Zur Si-

cherung der Erschließung der Bestandsgebäude unter Berücksichtigung des erforderlichen Abstandes von neuen Straßeneinmündungen zum vorhandenen Verkehrsknoten, wurde die Sackgasse ausgebildet. Aus der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan geht nicht hervor, dass eine Sackgasse aus Gründen des Immissionsschutzes angelegt wurde.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Bestandswendehammer im Plangebiet erhalten bleibt und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiterhin entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. II/J6 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Änderungen an der verkehrlichen Bestandssituation sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beabsichtigt.

Bei der geplanten Bebauung an der Beckendorfstraße handelt es sich um eine projektbezogene Nachverdichtung in Form einer Wohnanlage für Wohngruppen sowie weitere Wohnungen, die unmittelbar über die Beckendorfstraße erschlossen werden. Die Anordnung der Stellplätze südlich / südöstlich der Wohnanlage erfolgt hier im Sinne einer Lärmquellenbündelung im Plangebiet, wodurch eine angemessene Abstandshaltung zwischen den geplanten Nutzungen und der Lärmquelle (Beckendorfstraße) möglich ist. Die Zufahrt zu den Stellplätzen im MI2 erfolgt unmittelbar von der südlich verlaufenden Beckendorfstraße. Auswirkungen auf die Bestandsbebauung an den Straßen Freudenburg sowie Stegeisen werden somit nicht erwartet.

Baustellenverkehr / Reparaturkosten

Es wird die Befürchtung geäußert, dass durch Baufahrzeuge Schäden an den bestehenden Straßen im Plangebiet verursacht werden könnten und gefragt, wer die Kosten für durch Baustellenverkehr verursachte Straßenausbesserungen tragen muss. Es wird gefragt, wie die Baufahrzeuge anfahren werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird darauf hingewiesen, dass Baustellenverkehr sowie Bauschäden nicht Regelungsbestandteil eines Bebauungsplanverfahrens sind, dass aber das zuständige städtische Fachamt vor Baubeginn eine Bestandsaufnahme macht. Bei Schäden durch Baustellenverkehr gilt das Verursacherprinzip.

Erschließung des Baugebietes WA5 (jetzt: WA3)

Es wird gefragt, über welche Straßen das WA5 (jetzt: WA3) erschlossen werden soll. Es wird angezweifelt, dass eine Erschließung der Flurstücke 1905 und 1906 über die Spenger Straße erfolgt, da die Bestandsbebauung (Flurstücke 1391, 1315 und 1795) heute bereits über die Straße Stegeisen erschlossen werden. Es wird angemerkt, dass der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan II/J6 auch für die Flurstücke 1905 und 1906 eine Erschließung von der Straße Stegeisen vorsah und dass zusätzliche Einfahrten von der Spenger Straße wegen des nahen Kreuzungsbereiches und dem neuen Radweg nicht unproblematisch seien.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Erschließung des WA3 wäre sowohl über die Spenger Straße, als auch die Straße Stegeisen möglich.

Eine Erschließung von der Spenger Straße ist aus den angegebenen Gründen sicherlich schwieriger, wird planungsrechtlich jedoch nicht ausgeschlossen, sondern kann im Bauantragsverfahren mit dem zuständigen Fachamt geklärt werden.

Es wird richtiggestellt, dass die Zufahrt (Flurstück 1905) für das Grundstück Spenger Straße 3 derzeit von der Spenger Straße erfolgt. Die Flurstücke 1391 und 1315 liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Flurstücke 1795 und 1905 sind derzeit 1 Grundstück. Die Erschließung der Bestandsbebauung auf dem Flurstück 1795 wird durch den Bebauungsplan weiterhin gesichert.

Luftschadstoffe

Es wird darauf hingewiesen, dass die Luft aufgrund des Verkehrs bereits durch Schadstoffe stark belastet sei. Zusätzlicher Verkehr würde die Situation verschlechtern. Es wird gefragt, ob ein Emissionsgutachten erstellt wurde.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der geplanten Nachverdichtung um Wohnnutzungen handelt und somit um siedlungstypische Verkehre. Negative Auswirkungen auf die Luftschadstoffsituation durch den Mehrverkehr, ausgelöst durch die voraussichtlich 25 neuen Wohneinheiten, werden nicht erwartet. Das zuständige Fachamt hat keine Bedenken hinsichtlich Luftschadstoffe geäußert. Aus diesem Grund kann von der Erstellung eines Luftschadstoffgutachtens nach derzeitigem Wissensstand abgesehen werden.

D) Entwässerung

Entwässerung:

Es werden Bedenken geäußert, ob die vorhandene Kanalisation für die Neubauplanung ausreicht. Es wird ebenfalls angeregt, dass sich der Investor anteilig an den Anschlusskosten beteiligen soll, die den Anwohnern damals entstanden sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Seitens des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld wurde mitgeteilt, dass zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlags- / Schmutzwassers keine Verlegung von öffentlichen Mischwasserkanälen erforderlich ist. Die Klärung erschließungsbeitragsrechtlicher Fragestellungen ist nicht Regelungsbestandteil eines Bebauungsplanverfahrens.

Darüber hinaus wurden folgende Anregungen geäußert, die jedoch nicht Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 sind:

- Mündliche Vereinbarung hinsichtlich der Anlegung eines Privatweges in Verlängerung des Stichweges Freudenburg aus den 1970er Jahren.

3) Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 4 (1) und 13a (3) Nr. 2 BauGB

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung sowie der Ämterabstimmung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

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

Übersicht der wesentlichen Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf:

▪ Planzeichnung:

- Festsetzung von Mischgebieten (MI2 und MI3) entlang der Beckendorfstraße (vorher WA1 und WA2)
- Aufnahme von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Darstellung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen (Kanäle)
- Festsetzung zu erhaltende Bäume
- Festsetzung Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen
- Ergänzung um weitere Vermaßungen
- Ergänzung Nutzungsschablone

▪ Textliche Festsetzungen:

- Zwingende Dreigeschossigkeit im MI1
- Mindest- und Höchstmaß der Geschossigkeit (II-III) im MI2
- Höhenreduzierung sowie tlw. mit Differenzierung (je nach Geschossigkeit) in allen Gebieten
- Festsetzung der maximal zulässigen Sockelhöhe
- Aufnahme von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Aufnahme von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
- Festsetzung zur Begrünung von Stellplatzanlagen
- Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen
- Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen
- Aufnahme eines Hinweises bzgl. Kampfmittel
- Aufnahme eines Hinweises zur Begrünung von Dächern
- Definition Vorgartenbereich
- Konkretisierung der Festsetzung zu Einfriedungen
- Festsetzung zum Schallschutz

▪ Begründung

- Art der baulichen Nutzung
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Erhaltenswerter Baum/ Baumschutz
- Artenschutz
- Verkehrslärm
- Äußere Erschließung des Plangebietes
- Ruhender Verkehr
- Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Gruppen
- Stadtklima und Luftreinhaltung
- Altlasten / Kampfmittel
- Bau- und Bodendenkmäler
- ÖPNV-Anbindung
- Solarenergetisches Potenzial
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Schule / Gemeinbedarf sowie die Kostenschätzung für Fahrkosten für Schülerinnen / Schüler

Bebauungsplan Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“
Stand: Beteiligung zum Vorentwurf

- Ver- und Entsorgung
- Denkmalschutz
- Verfahrensablauf
- Flächenbilanz