

Anlage

A1	Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H13.5 „Wohnbebauung nördlich Am Homersen“ - Nutzungsplan Vorentwurf (Verkleinerung) - Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB - Auswertung der Stellungnahmen frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB Stand: Satzung; Januar 2019
-----------	---

Erstaufstellung des Bebauungsplan Nr. II/H13.5 „Wohnbebauung nördlich Am Homersen“

- Nutzungsplan

Abb. 1: Nutzungsplan – Stand Vorentwurf



Behandlung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten

- I. der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**
- II. der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**
- III. Änderungsvorschläge der städtischen Fachämter (Verwaltung) gemäß § 4 (1) BauGB**

–Darstellung des Beteiligungsverfahrens

Am 09.05.2017 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Erörterungstermins in der Grundschule Am Homersen, Rüggesiek 11, Bielefeld die Gelegenheit, sich über die Ziele und Zwecke zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H13.5 „Wohnbebauung nördlich am Homersen“ zu informieren. Zusätzlich konnten vom 02.05.2017 - 19.05.2017 die Unterlagen eingesehen und eine Stellungnahme dazu abgegeben werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 27.03.2017 bis einschließlich 10.05.2017 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen Stellungnahmen ein, die nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

Die Übersicht über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung ist in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben.

I Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB – Schriftliche Stellungnahmen

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
1	Bürger , Eigentümer im Bereich des Plangebiets 18.05.2017	<u>Verfügungsmöglichkeit über öffentliche Flächen</u> Es wird darüber informiert, dass ein Verkaufsangebot gegenüber der projektentwickelnden Gesellschaft besteht. Das Verkaufsangebot sieht eine Flurstücksgröße eines Hauses Am Homersen vor, die derzeit noch einer Übertragungsoption der projektentwickelnden Gesellschaft an die Stadt Bielefeld für die notwendigen öffentlichen Flächen entgegen steht. Es sind Verhandlungen vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die rechtliche Situation zwischen den Grundstückseigentümern derzeit noch geklärt werden muss. Dies soll über einen Erschließungsvertrag berücksichtigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Information wird zur Kenntnis genommen. Die zwischenzeitlich geführten Verhandlungen sind zu keinem Ergebnis gekommen. Es wurden daher alternativer Wegeführungen für den Fuß- und Radweg entwickelt. Diese Alternativen wurden mit einem Grundsatzbeschluss der BV Heepen am 25.01.2018 beschlossen und folgendermaßen planungsrechtlich umgesetzt und gesichert. ▪ Kurzfristig: Führung des Weges über Flächen des Investors, Sicherung als Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer ▪ Langfristig: Direkte Wegeführung zwischen Planstraße und der Straße „Am alten Bauhof“, Sicherung als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg Bei einem Verkauf des Grundstückes kann die Stadt ein Vorkaufsrecht ausüben und den Fuß- und Radweg wie geplant umsetzen.

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
		<u>Sicherung des Bestandes</u> Das Haus Am Homersen 23a liegt nicht vollständig innerhalb des vorgesehenen Baufensters. Dies würde bei Um- und Anbauten zu Schwierigkeiten führen. Es wird darum gebeten, das Baufenster so auszuweiten, dass der über das vorgesehene Baufenster hinausgehende derzeitige Bestand ebenfalls im Baufenster liegt. Der Bestand Am Homersen 17a wird derzeit genutzt. Das Baufenster muss daher den Bestand umfassen. Den Eigentümern ist bewusst, dass die Verkehrsfähigkeit und der Wert des Grundstückes nur gesichert werden können, wenn später eine andere bauliche Nutzung möglich ist. Beispielsweise könnte das Grundstück zu zwei Baugrundstücken genutzt werden. Es wird um Ausweitung des Baufensters gebeten, dass sowohl der derzeitige Bestand umfasst ist, als die spätere Nutzung möglich ist. Die aus städtebaulichen Gründen notwendige Einschränkung der Größe des Baukörpers kann durch textliche Festsetzungen erfolgen. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass der Standort des geplanten Carports laut textlichen Festsetzungen (Ziffer 4.1) zulässig ist. Dies soll geprüft werden und ggf. die textlichen Festsetzungen so verändert werden, dass der Carport zulässig ist. <u>Erschließung der Grundstücke</u> Das Grundstück Am Homersen 17a soll im bisherigen Bestand über die zu errichtende öffentliche Straße erschlossen werden. Dies gilt auch für ein eventuell später an Stelle des derzeit vorhandenen Hauses zu errichtendes, rückwärtiges südliches Haus. Dazu ist es erforderlich, im Kurven-/Anschlussbereich Rad- und Fußweg auf die öffentliche Straße aufzuweiten, um eine Erschließung zu ermöglichen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Baufenster ist so um den Bestand gelegt, dass die bestehende bauliche Hauptanlage planungsrechtlich abgesichert wird und darüber hinaus eine maßvolle Erweiterung der Gebäudesubstanz möglich ist. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Inzwischen ist zwischen der Stadt und dem Eigentümer eine Einigung erzielt worden. Das vorhandene Gebäude Am Homersen 17a kann im Rahmen des Bestandsschutzes weiter genutzt werden. Dieses Gebäude soll jedoch nicht planungsrechtlich abgesichert werden, da das Gebäude perspektivisch aufgegeben und die Bebauung in diesem Teilbereich künftig insgesamt neu geordnet werden soll. Stattdessen werden im nordöstlichen Teil des Grundstücks zwei neue überbaubare Flächen vorgegeben, um hier künftig eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsbereichs und eine geordnete bauliche Nutzung zu ermöglichen. Der Bau des Carports wäre gem. den textlichen Festsetzungen künftig zulässig. Die Erschließung des Grundstückes war bisher über die Straße „Am Alten Bauhof“ geplant und mit dem Eigentümer abgestimmt. Eine Erschließung eines Gebäudes über die Straße „Am Homersen“ wird über den neuen Erschließungsstich von Süden gesichert.

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
		Es wird darum gebeten, den Anschluss so kurz wie möglich zu halten, damit eine Erschließung des später, als Ersatz des derzeit vorhandenen Baukörpers geplanten nördlichen Wohnhauses, über diese Straße möglich ist. Gleichzeitig soll möglichst wenig Fläche des Grundstückes in Anspruch genommen werden. Der „Straßenstutzen“ sollte daher so klein wie möglich unter Berücksichtigung des Erhalts einer Erschließungsmöglichkeit ausfallen. <u>Fuß- und Radweg</u> Es wird darum gebeten, den Fuß- und Radweg in der Breite so gering wie möglich vorzusehen. <u>Baustellenverkehr während der Bauzeit</u> Der Verkehr während der Bauzeit muss über die herzustellende Straße, ausgehen von der Straße „Am Homersen“, geführt werden, nicht über den späteren Fuß- und Radweg. Ansonsten würde es zu unzumutbaren Beeinträchtigungen durch den direkt am Wohnzimmerfenster vorbeifahrenden Baustellenverkehr und die Verdichtung des Bodens im Gartenbereich kommen. Zudem würde auf diese Art und Weise eine größere Beeinträchtigung im Wurzelbereich des zu schützenden Baudenkmals entstehen.	Die Größe des Straßenstutzens in diesem Bereich ist so dimensioniert, dass die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ausreichend ist, um die Erschließung des Grundstückes zu sichern. Die Breite des Fuß- und Radweg wird in Abstimmung mit den entsprechenden Fachämtern festgelegt. Entsprechende Mindestvorgaben für die Bemessung von Verkehrsräumen sind einzuhalten. Die Anregung bezieht sich auf die Umsetzung. Der Verkehr während der Bauzeit ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Es ist geplant, den Baustellenverkehr über die Straße „Am Homersen“ abzuwickeln, die grundsätzlich entsprechend ausgebaut ist. Der Investor hat dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr geregelt abgewickelt werden kann. Der Stellungnahme wird insgesamt teilweise gefolgt.
2	Bürger, Anlieger „Am Homersen“ 18.05.2017	Es wird in der Anregung darauf hingewiesen, dass eine Erschließung über die Straße „Am Homersen“ unter Berücksichtigung der Sicherheit für die Anlieger nicht möglich scheint. Die Straße ist zu schmal und es gibt keine Wendemöglichkeit für die Baufahrzeuge. Bei Bedarf ist es dann weder Krankenwagen noch Feuerwehr möglich, die Straße zu passieren. Ungeklärt ist auch die Frage, wer die Kosten übernimmt, wenn Privateigentum beschädigt wird.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Anregung bezieht sich auf die Umsetzung der Maßnahme. Die Straße „Am Homersen“, weist eine ausreichende Breite von 6,00m und ist als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Aufgrund dieser Straßenraumbreite kann sie grundsätzlich von größeren Fahrzeugen wie z.B. Müllfahrzeu-

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
			gen oder LKW befahren werden. Diese Straßenbreite steht auch einer Nutzung für Baustellenverkehre nicht entgegen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge über die Straße „Am Homersen“ nach wie vor möglich ist. Schadensersatzansprüche sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Etwaige entstandene Straßenschäden sind grundsätzlich durch den Verursacher auszugleichen. Der Bauzustand der vorhandenen Straßen kann im Vorfeld dokumentiert und nach Abschluss der Baumaßnahmen geprüft werden.
3	Bürger, Anlieger „Am Homersen“ 19.05.2017	Es werden folgende Bedenken geäußert: Laut Planung soll der Baustellenverkehr zu dem Baugebiet über die Straße „Am Homersen“ erfolgen. 1. Durch diesen massiven Bauverkehr würden die Bürger mit erheblichen Belästigungen konfrontiert werden, z.B. wenn Schwersttransporte die Straße blockieren und die Einfahrten versperren. Das Passieren dieser Fahrzeuge ist auf der schmalen Straße „Am Homersen“ nicht möglich. Verschärft wird die Lage, wenn z.B. ein Notfall auftritt. (Feuerwehr, Krankenwagen)	Die Anregung bezieht sich auf die Umsetzung. Der Verkehr während der Bauzeit ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens 1. Durch die Errichtung von 8 neuen Wohnhäusern wird nicht von einer übermäßigen und nicht zumutbaren Belastung der Zufahrtsstraßen durch Baufahrzeuge ausgegangen. Die Straße „Am Homersen“, weist eine ausreichende Breite von 6,00m und ist als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Aufgrund dieser Straßenraumbreite kann sie grundsätzlich von größeren Fahrzeugen wie z.B. Müllfahrzeugen oder LKW befahren werden. Diese Straßenbreite steht auch einer Nutzung für Baustellenverkehre nicht entgegen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge über die Straße

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
		2. Diese schweren Baufahrzeuge werden die Straße erheblich schädigen, da der Aufbau der Straße mit Verbundsteinpflaster hierfür nicht konzipiert ist. Die Frage ist, wer dafür aufkommen wird. 3. Bei der letzten Baumaßnahme führte es dazu, dass ein Auto erheblich durch ein Baufahrzeug beschädigt worden ist. Es wird angeregt, dass eine sinnvolle Alternative die Zufahrt über die Straße „Am Alten Bauhof“ ist. Hiervon wäre nur ca. die Hälfte der Einwohner von der Baumaßnahme betroffen. Es wird darum gebeten, die Planung nochmal zu überdenken.	„Am Homersen“ nach wie vor möglich ist. Wie oben beschrieben ist die Straße grundsätzlich für größere Fahrzeuge wie z.B. Müllfahrzeugen oder LKW geeignet. Schadensersatzansprüche sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Etwaige entstandene Straßenschäden sind grundsätzlich durch den Verursacher auszugleichen. Der Bauzustand der vorhandenen Straßen kann im Vorfeld dokumentiert und nach Abschluss der Baumaßnahmen geprüft werden. Schadensersatzansprüche bei unmittelbar dem Bauverkehr zuzuordnenden Schäden sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und müssen privatrechtlich geregelt werden. Eine alternative Erschließung der Baustelle über die Straße „Am Alten Bauhof“ bietet sich nicht an. Der Weg ist nicht kürzer, geht auch durch ein Wohngebiet und der Abstand zwischen den Bestandsgebäuden ist für eine Baustellenzufahrt ungeeignet. Die Baustraße (Planstraße) wird ohnehin von Süden angebunden, so dass der Baustellenverkehr über die Straße „Am Homersen“ geführt werden soll. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
4 und 5	Bürger , Anlieger „Am Homersen“	Es werden folgende Bedenken geäußert, wenn die Baumaßnahme wie vorgestellt umgesetzt wird:	

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
	18.05.2017 und 19.05.2017	• Die Straße „Am Homersen“ ist für die alleinige Erschließung eines so großen Bauvorhabens absolut ungeeignet: - Die großen und schweren LKW blockieren die Straße - Rettungsfahrzeuge können dort haltende LKWs nicht passieren und im Notfall nicht helfen - Die parkenden/haltenden LKW können auch nicht ausweichen oder weiterfahren (der südliche Arm der Straße „Am Homersen“ ist noch schmaler als der Ursprungsweg; die Abzweige sind so eng, dass LKW hier niemals wenden können) - Anlieger können wegen der Baufahrzeuge ihre Grundstücke mit dem Auto nicht verlassen oder erreichen - Über die gesamte Länge der Straße parken Anlieger ihre Autos auf beiden Seiten - Ein Aufstellen von Parkverbotsschildern als fiktive Maßnahme wäre unangemessen, denn die Bewohner müssen ihre Fahrzeuge irgendwo abstellen (bei der damaligen Bebauung des Homersen hat man auf diese Argumente „gepfiffen“) - Auch Fußgänger, Eltern mit ihren Kindern und Mütter mit Kinderwagen, sind betroffen und werden von durchfahrenden oder stehenden LKW behindert bzw. gefährdet - Der Straßenaufbau mit den abgesenkten Bürgersteigen ist für den Schwerlastverkehr von 40 Tonnen-LKW nicht ausgelegt - Reparaturkosten für Schäden dieser widrigen Nutzung werden von den Anwohnern nicht getragen (auch wenn der Investor hierzu erklärt, dass die Straße „Am Homersen“ eine öffentliche Straße sei und damit die Stadt für Reparaturkosten aufkommen müsse)	Die Stellungnahme bezieht sich auf die Umsetzung. Durch die Errichtung von 8-10 neuen Wohnhäusern wird nicht von einer übermäßigen oder nicht zumutbaren Belastung der Bewohner durch Baustellenverkehr ausgegangen. Die Regelung des Baustellenverkehrs ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Straßenverkehrsordnung ist auch vom Baustellenverkehr zu beachten. Es muss zu jederzeit, auch während der Baumaßnahmen, gewährleistet sein, dass Rettungsfahrzeuge die bestehenden Wohnhäuser erreichen können. Es gibt kein Recht auf das Parken im Straßenraum. Die Befahrbarkeit des Bereiches muss ständig gewährleistet sein, dies gilt für alle Arten von Verkehren wie Anwohner, Baufahrzeuge und Rettungsfahrzeuge. Die Verkehrsregeln sind von allen Verkehrsteilnehmern zu beachten. Öffentliche Straßen, auch die Straße „Am Homersen“, können grundsätzlich auch von LKWs befahren werden. Schadensersatzansprüche sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Etwaige entstandene Straßenschäden sind grundsätzlich durch den Verursacher auszugleichen. Der Bauzustand der vorhandenen Straßen kann im Vorfeld dokumentiert und nach Abschluss der Bau-

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
		Eine sinnvolle Alternative wäre, wenn für die Dauer der Bauphase eine Baustraße auf der östlich des Baugebietes gelegenen landwirtschaftlichen Fläche errichtet würde. Gespräche mit dem Landwirt seien angeblich nicht erfolgreich gewesen, wenn sie überhaupt stattgefunden haben. Oder das Angebot war schlicht und einfach unwürdig. Eine weitere Alternative wäre die Zufahrt über den nordöstlichen Schenkel der Straße „Am Alten Bauhof“. Diese Straße war schon für einen Teil des Bauverkehrs (50%) vorgesehen und bietet durch seine U-Form die Möglichkeit, dass hier auch Rettungsfahrzeuge immer fahren können. Denn hier ist – anders als bei der südlich gelegenen Straße „Am Homersen“ – die Straße in gleicher Breite ausgeführt. Zudem ist diese Zuwegung nicht so lang wie der über die Straße „Am Homersen“. In der Vorstellung des Bauvorhabens tauchte diese Möglichkeit nicht mehr auf (der Investor hatte dem Bürger gegenüber das so gesagt, als der Bürger ihn am 04.08.2016 in seinem Büro aufgesucht hatte). Der Investor stritt dieses in der Veranstaltung ab. Vermutlich gibt es Abmachungen oder Absprachen mit einer der Grundstückseigentümerinnen, die diese Lärmbelastung nicht vor ihrer Terrasse haben will und Belastung lieber auf andere überträgt. Zusätzlich mag es auch um eingesparte Kosten für ein paar Meter Baustraße gehen. Es wurde auch mit Herrn Weigel vom Bauamt über diesen Vorschlag gesprochen. Der Bürger stellt sich die Frage, warum die Baubelastung nur von einem Teil der Baugebietsanlieger getragen werden soll während andere von diesen massiven Belastungen verschont werden. Es wäre wünschenswert, wenn Verwaltung und Politik hier Einsicht zugunsten der Bevölkerung zeigen würde und entsprechende Maßnahmen vorantreiben würden.	maßnahmen geprüft werden. Etwaige Gespräche mit dem Landwirt, dem die östlich gelegene landwirtschaftliche Fläche gehört, sind der Verwaltung nicht bekannt. Diese Fläche ist landwirtschaftlich genutzt und liegt im Außenbereich. Zudem ist eine Flächenverfügbarkeit nicht gegeben. Eine alternative Erschließung der Baustelle über die Straße „Am Alten Bauhof“ bietet sich nicht an. Der Weg ist nicht kürzer, geht auch durch ein Wohngebiet und der Abstand zwischen den Bestandsgebäuden ist für eine Baustellenzufahrt ungeeignet. Die Baustraße (Planstraße) wird ohnehin von Süden angebunden, so dass der Baustellenverkehr über die Straße „Am Homersen“ geführt werden soll. Die Stellungnahme bezieht sich auf die Umsetzung, die Anregungen zur Führung des Baustellenverkehrs sind kein städtebaulicher Belang und können im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Aufgrund der kleinteiligen Bebauung mit bis zu zehn neuen Wohnhäusern ist nicht mit einer übermäßigen und unzumutbaren Belastung zu rechnen. Den Baustellenverkehr von zwei Seiten zu führen wäre unverhältnismäßig aufwendig

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
			und aus den vorstehend genannten Gründen nicht sinnvoll. Der Stellungnahme wird insgesamt nicht gefolgt.
6	Bürger, Anlieger „Am Homersen“ 19.05.2017	Es wird bemängelt, dass der Bauverkehr über die Straße „Am Homersen“ abgewickelt werden soll. Es handelt hierbei um eine reine Anliegerstraße, die nicht für Baufahrzeuge ausgelegt sei. Besonders durch die parkenden Autos ist die Straße sehr eng. Zudem wird befürchtet, dass durch den Baustellenverkehr die Grundschulkinder gefährdet seien. Es wird gefragt, wer die Schäden an der Straße übernimmt.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stellungnahme bezieht sich auf die Umsetzung. Die Straße „Am Homersen“, weist eine ausreichende Breite von 6,00m und ist als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Aufgrund dieser Straßenraumbreite kann sie grundsätzlich von größeren Fahrzeugen wie z.B. Müllfahrzeugen oder LKW befahren werden. Diese Straßenbreite steht auch einer Nutzung für Baustellenverkehre nicht entgegen. Ggf. muss das Parken durch verkehrsregelnde Maßnahmen temporär eingeschränkt werden. Entsprechende Ordnungsmaßnahmen sind, falls erforderlich, von den zuständigen Fachämtern zu bestimmen. Gefährdungen für Anlieger sind zu vermeiden, ggf. sind während der Bauzeit zusätzlich verkehrsregelnde Maßnahmen erforderlich. Entsprechende Ordnungsmaßnahmen sind von der Straßenverkehrsbehörde zu bestimmen. Schadensersatzansprüche sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Etwaige entstandene Straßenschäden sind grundsätzlich durch den Verursacher auszugleichen. Der Bauzustand der vorhandenen Straßen kann im Vorfeld dokumentiert und nach Abschluss der Baumaßnahmen geprüft

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
		Angeregt wird den Baustellenverkehr über die Straße „Am Alten Bauhof“ abzuwickeln.	werden. Die Anregung bezieht sich auf die Umsetzung. Die Anregung zur Führung des Baustellenverkehrs sind kein städtebaulicher Belang und können im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Eine Abwicklung über die Straße „Am Alten Bauhof“ wird nicht verfolgt, da im Rahmen der Baumaßnahmen dort keine Anbindung für den Kfz-Verkehr angestrebt ist und der Platz zwischen den Gebäuden nicht ausreicht. Der Weg ist nicht kürzer und geht auch durch ein Wohngebiet. Die Baustraße (Planstraße) wird ohnehin von Süden angebunden, so dass der Baustellenverkehr über die Straße „Am Homersen“ geführt werden soll.
7	Bürger, Anlieger „Am Homersen“ 11.05.2017	Der Bürger bemängelt, dass das Beteiligungsverfahren durch die guten Verbindungen des Investor zur den relevanten Behörden eine Farce sei. Der Bürger wird nicht für Schäden an der Straße „Am Homersen“ aufkommen. Eventuelle Schäden der Pflasterung an seinem Grundstück werden entsprechend Dokumentiert.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es wird ein reguläres Bebauungsplanverfahren durchgeführt, in dem jedermann seine Belange einbringen kann. Die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und letztliche Entscheidung obliegt der Politik. Die Anregung bezieht sich auf die Umsetzung. Straßen, auch die Straße „Am Homersen“, sind grundsätzlich auch für LKW ausgelegt. Schadensersatzansprüche sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Etwaige entstandene Straßenschäden sind grundsätzlich durch den Verursacher auszugleichen. Der Bauzustand der vorhandenen

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
		Es wird nach Verfahrensweise gefragt, wenn Baustellen-Lkw die Straße versperren.	Straßen kann im Vorfeld dokumentiert und nach Abschluss der Baumaßnahmen geprüft werden. Um die Befahrbarkeit der Straßen zu erhalten, können ggf. während der Bauzeit zusätzlich verkehrsregelnde Maßnahmen erforderlich werden, wie temporäre Park- oder Halteverbote o. ä.. Diese Ordnungsmaßnahmen sind vom Straßenverkehrsamt zu bestimmen.
8	Bürger, Anlieger „Am Homersen“ 08.05.2017	Es wird kritisch gesehen, dass der Baustellenverkehr über die Straße „Am Homersen“ abgewickelt werden soll. Die Straße sei dafür nicht ausgelegt. Angeregt wird den Baustellenverkehr über die Straße „Am Alten Bauhof“ oder in einem Einbahnstraßensystem über die Straße „Am Alten Bauhof“ rein und über die Straße „Am Homersen“ raus abzuwickeln.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Stellungnahme bezieht sich auf die Umsetzung. Die Straße „Am Homersen“, weist eine ausreichende Breite von 6,00m und ist als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Aufgrund dieser Straßenraumbreite kann sie grundsätzlich von größeren Fahrzeugen wie z.B. Müllfahrzeugen oder LKW befahren werden. Diese Straßenbreite steht auch einer Nutzung für Baustellenverkehre nicht entgegen. Eine alternative Erschließung der Baustelle über die Straße „Am Alten Bauhof“ bietet sich nicht an. Der Weg ist nicht kürzer, geht auch durch ein Wohngebiet und der Abstand zwischen den Bestandsgebäuden ist für eine Baustellenzufahrt ungeeignet. Die Baustraße (Planstraße) wird ohnehin von Süden angebunden, so dass in der Abwägung der Baustellenverkehr über die Straße „Am Homer-

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
			sen“ geführt werden soll.

1. Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
9	<u>Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, Umweltamt der Stadt Bielefeld</u> 20.11.2017	<u>Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde</u> Eine überarbeitete Fassung der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ist aus folgendem Grund erstellt worden: Nach rechtlicher Prüfung ist die untere Naturschutzbehörde zu dem Schluss gekommen, dass die Naturdenkmalverordnung mit eigenem Verfahren geändert werden müsste. Die Linde soll daher im Bebauungsplan lediglich als zu erhaltender Baum festgesetzt werden. Eine Aufnahme in die Naturdenkmalverordnung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr vorgesehen. Anregungen, die nicht von der überarbeiteten Fassung behandelt wurden sind am Ende (Teil Textliche Festsetzungen) aufgeführt. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Es wird um Einarbeitung der folgenden Änderungen in die Begründung sowie die textlichen Festsetzungen gebeten. <u>Textliche Festsetzung:</u> Der Hinweis auf das Naturdenkmal unter Pkt. 8 kann entfallen. <u>Begründung zu Vorentwurf:</u> Kapitel 4.3 Bisheriges Planungsrecht: Da das Baugebiet im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost liegt und dieser sich auf den baulichen Außenbereich (§ 35 BauGB) erstreckt, ist die Einstufung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nicht nachvollziehbar. Die Grenzen des Geltungsbereiches der Landschaftspläne sind mit dem Bauamt abgestimmt. Wir bitten daher dies entsprechend zu ändern.	Die Hinweise und Anregungen werden im Bebauungsplan entsprechend der jeweiligen Abwägungsergebnisse berücksichtigt oder zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird insgesamt teilweise gefolgt. Der Anregung wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden wie vorgeschlagen angepasst. Der Anregung wird nicht gefolgt. Aufgrund der im Plangebiet und daran angrenzend vorhandenen Bebauung wird das Plangebiet als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB eingestuft.

		Kapitel 4.5: Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben Wir bitten folgende Fassung zu übernehmen: Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost. Das Entwicklungsziel ist der Erhalt der Landschaft. Die Linde beim Haus „Am Homersen“ 17 a ist als Naturdenkmal ND 2.3-36 festgesetzt. Weitere Schutzgebiete sind nicht festgesetzt. In der Abwägung mit den Belangen von Natur und Landschaft und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden, soll hier eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Darüber hinaus ist in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend des Vermerkes von Amt 61.03 vom 30.06.1999 ein Unterkapitel „Auswirkungen auf die Landschaftsplanung“ aufzunehmen. Darin sind die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Landschaftsplan zu beschreiben sowie in einer Karte im Maßstab 1 : 2.500 darzustellen. Dabei ist folgendes zu berücksichtigen: 1. der bisherige Geltungsbereich und der angepasste Geltungsbereich des Landschaftsplanes, 2. die bestehenden Darstellungen und die durch den B-Plan außer Kraft tretenden Darstellungen, 3. die bestehenden/nach § 20 Abs. 4 LNatSchG angepasste Schutzgebietsgrenzen und die nach § 20 Abs. 4 LNatSchG aufzuhebenden Schutzgebietsgrenzen, 4. die aufzuhebenden Festsetzungen gem. §§ 11, 12 und 13 LNatSchG. Das Naturdenkmal wird mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes aufgehoben. Es wird nicht automatisch in die Innenbereichsverordnung übernommen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung (Kap 4.5) wird entsprechend angepasst. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung (Kap 4.5) wird entsprechend angepasst.
--	--	---	---

	<u>Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, Umweltamt der Stadt Bielefeld</u> 18.05.2017 Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangene Stellungnahme zum Artenschutz bleibt weiterhin bestehen und wird durch die oben aufgeführte nachträglich eingereichte Stellungnahme nicht ersetzt.	Es entfallen auch die Flurstücke „Am Homersen“ 11, 11a, 13 und 13 a aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes, da diese mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes keine Anbindung an die freie Landschaft mehr haben (siehe Anlage 1). <u>Textliche Festsetzungen:</u> Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan als Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festzusetzen und nicht als Hinweise aufzunehmen und sollten folgende Fassung erhalten: <u>Festsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB</u> <i>Bei der Durchführung von Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten und als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen.</i> <u>Abriss von Gebäuden und Rodung von potenziellen Höhlenbäumen</u> <i>nur, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes sowie des Höhlenbaumes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude bzw. der Baum nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte oder als Winterquartier genutzt wird.</i> <i>Höhlen, die nicht besetzt sind, sind sofort bei der Kontrolle zu verschließen. Sollte festgestellt werden, dass das Gebäude oder der Höhlenbaum genutzt wird, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Die Abrissarbeiten/Fällungen dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter in Rücksprache mit der unteren Landschaftsbehörde aufgenommen werden.</i>	Der Anregung wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden wie vorgeschlagen angepasst.
10	<u>Untere Wasserbehörde, Umweltamt der Stadt Bielefeld</u> 07.05.2017	<u>Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Grundwasser, der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde</u> Grundwasserschutz/WSG, Altlasten und Altstandorte, Bodenschutz Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung. <u>Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflä-</u>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

		<u>chengewässer</u> Gewässerökologie Im oder in der Nähe des Plangebietes befinden sich keine Gewässer. Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG i.V.m. § 44 LWG Das Plangebiet kann an die Kanalisation angeschlossen werden. Es entwässert im Trennsystem über die Einleitungsstelle 8/70 in die Windwehe. Nach der Bodenkarte NRW ist der Untergrund für eine Versickerung nicht geeignet. Hochwasserschutz Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.	Der Hinweis zum Umgang mit Niederschlagswasser wird in der Begründung (Kap 11) ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
11	<u>Untere Denkmalbehörde, Bauamt, Stadtgestaltung und Denkmalschutz</u> 19.04.2017	<u>Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde</u> Im Plangebiet befinden sich zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Hinweis: „Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten“.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist bereits im Bebauungsplan aufgeführt und wird daher zur Kenntnis genommen.
12	Bezirksregierung Detmold Dezernat 33 13.04.2017	Die vorliegenden Planungen wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz, kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft, mit dem Ergebnis, dass keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung bestehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
13	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH 18.04.2017	Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom befinden. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationsanlagen müssen weiterhin gewährleistet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich auf die Umsetzung. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung der aufgeführten Maßnahmen wird in die Be-

		Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Es wird darum gebeten, dass zum Zweck der Koordinierung mitgeteilt wird, welche eigenen Maßnahmen oder bekannten Maßnahmen Dritter stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen der Telekom so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	gründung aufgenommen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
14	Stadtwerke Bielefeld 28.04.2017	Es wird angeregt das DVWG-Regelwerk bzw. das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ bezüglich Baumpflanzungen gemäß Abschnitt 3.2 sinngemäß in die Begründung mit aufzunehmen. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird. Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen. Es befinden sich im Umkreis von ca. 1000m keine Fernwärmeversorgungsleitungen seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung (Kap. 11) wird wie vorgeschlagen angepasst. Die Begründung wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

III. Änderungsvorschläge der städtischen Fachämter (Verwaltung) gemäß § 4 (1) BauGB

Die Anregungen und Hinweise der städtischen Fachämter wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet und abgewogen. Danach haben sich sich gegenüber dem Stand Vorentwurf

Planzeichnung

- Anpassung der Firstrichtung für einige Wohngebäude, um das solarenergetische Potenzial zu verbessern
- Einarbeitung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen in die Planzeichnung
- Anpassung der zeichnerisch dargestellten Vorgartenfläche im Gestaltungsplan

Textliche Festsetzungen

- Die Festsetzung zum Erhalt des bestehenden Baums (Linde) wird angepasst
- Klarstellende Formulierung zur Festsetzung der Vorgartenflächen
- Aufnahme eines Hinweises zum Lärmschutz, wonach schutzbedürftige Wohnräume im betroffenen Teilbereich zur lärmabgewandten Seite auszurichten sind
- Aufnahme eines Hinweises zum Umgang mit den erforderlichen Kanaltrassen (Schutzabstände, Mindestbreiten etc.)
- Aufnahme eines Hinweises zur Überflutungsvorsorge

Begründung

- Aussagen zum Spielflächenbedarf und den entsprechenden Kosten für Ausgleichszahlungen werden ergänzt
- Aussagen zum Immissionsschutz (Lärm) werden angepasst
- Aussagen zur Energieeffizienz werden angepasst
- Aussagen zum Stadtklima werden angepasst
- Aussagen zur Luftreinhaltung werden ergänzt
- Aussagen zu den Schülerbeförderungskosten werden ergänzt
- Aussagen zu den Kosten zur Umsetzung der erforderlichen Kanäle und der Folgekosten werden ergänzt
- Aussagen zur Überflutungsvorsorge werden ergänzt
- Aussagen zum Umgang mit Niederschlagswasser werden ergänzt
- Aussagen zu Folgekosten für die Straßenerschließung werden ergänzt

Anlage zu 1.1:

Vermerk

über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 13.5 „Wohnbebauung nördlich „Am Homersen““ am 09.05.2017 in der Grundschule „Am Homersen“, Rüggeseiek 11

Beginn: 18.30 Uhr

Ende: 19.23 Uhr

Teilnehmer:

Herr Sternbacher

Bezirksbürgermeister

Herr Winkler

Planungsbüro Enderweit & Partner GmbH

Herr Pankow

Planungsbüro Enderweit & Partner GmbH

Herr Weigel

Bauamt

Herr Pfeiffer

Bauamt

ca. 20 interessierte Bürgerinnen und Bürger

Herr Sternbacher eröffnet den Termin, die Vertreter des Planungsbüros und der Stadt stellen sich vor. Herr Weigel erläutert den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens und weist auf den aktuellen Stand des Verfahrens, die Möglichkeiten der Beteiligung sowie den Umgang mit den eingehenden Stellungnahmen hin. Herr Pankow stellt den Bebauungsplan mittels Beamerpräsentation vor.

Zu der Planung werden folgende Fragen und Anregungen vorgebracht:

Themenbereich verkehrliche Erschließung

Die Erschließung über die Straße Am Homersen wird kritisiert. Es wird berichtet, dass diese Straße für eine Bauerschließung nicht geeignet sei. Eine Erschließung über die Straße Am alten Bauhof wird angeregt, diese solle auch aufgrund der Ringerschließung und tlw. nur einseitigen Bebauung und weniger geparkten Fahrzeugen besser geeignet sein. Es werden Schäden durch die Nutzung der Straße Am Homersen durch Baufahrzeuge an der Straße sowie privaten Flächen und Fahrzeugen befürchtet und nach der Kostenerstattung gefragt; die Anwohner wollen diese Kosten nicht übernehmen. Die Erschließung sollte genauer untersucht werden, ein Kompromiss könnte die Nutzung des Fuß- und Radweges als Baustellenerschließung darstellen. Diese Erschließung könnte später zurückgebaut werden. Herr Sternbacher erklärt, dass das Amt für Verkehr an der Planung beteiligt wird. Herr Mädels (Investor) berichtet von Erschließungsmaßnahmen an der Pickertstraße, die durch nur einen Unternehmer durchgeführt wurden, dadurch steht bei Beschädigungen immer ein Ansprechpartner zur Verfügung, weiterhin verweist er auf die Stadt als Straßenbaulastträger.

Herr Pankow legt dar, dass die Erschließung für Baufahrzeuge nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist. Es wurden ca. 20 Entwürfe erstellt, die vorgestellte Planung versiegelt die wenigsten Flächen, um die Baugrundstücke zu erschließen.

Die Straßenbreite soll laut Herrn Pankow 5,50 m betragen und voraussichtlich als Mischverkehrsfläche ohne Bürgersteige ausgeführt werden. Herr Sternbacher verweist auf die spätere Widmung der Verkehrsflächen. Weiterhin stellt er klar, dass das Recht bestehe, Grundstücke zu bebauen und die Bauphase schwierig sei, öffentliche Straßen dürfen auch benutzt werden. Herr Sternbacher stellt klar, dass verschiedene Erschließungsmodelle vorhanden waren und im weiteren Verfahren die Erschließung zu begründen sein wird.

Herr Weigel erklärt auf Nachfrage, dass zurzeit öffentliche Straßen zur Erschließung geplant sind.

Sonstige Themen

Herr Pankow erläutert auf eine entsprechende Frage die geplanten Gebäudehöhen mit den jeweiligen unteren Bezugspunkten.

Herr Winkler legt auf eine Frage nach möglichen Doppelhäusern dar, dass nur Einzelhäuser zulässig sein sollen. Bezüglich der privaten Stellplätze beschreibt er, dass 2 Stellplätze (1 Garage/Carport und 1 weiterer Stellplatz davor) möglich sind.

Herr Pankow führt auf Nachfrage aus, dass öffentliche Parkplätze noch nicht geplant sind. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 500 qm.

Bezüglich der Entwässerung wird die Gefahr einer möglichen Überlastung gesehen; bereits heute drückt bei Starkregen Wasser in einen Keller. Herr Pankow erwartet eine Verbesserung der Situation, Herr Sternbacher und Herr Winkler verweisen auf die Überprüfung und Vorgespräche mit dem Umweltbetrieb, wonach eine Entwässerung grundsätzlich möglich ist.

Herr Weigel berichtet, dass bei optimalem Planungsverlauf Ende 2017 ein Satzungsbeschluss vorliegen könnte.

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

I.A.

Pfeiffer