Anlage

A2	**Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H13.5 „Wohnbebauung nördlich Am Homersen“** - Nutzungsplan Entwurf (Verkleinerung) - Auswertung der Offenlage - Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB Stand: Satzung; Januar 2019

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

- Nutzungsplan

Abb. 1: Nutzungsplan – Stand Entwurf

Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung

I. aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

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

III. Änderungsvorschläge der städtischen Fachämter (Verwaltung) gemäß § 4 (2) BauGB

Auswertung des Beteiligungsverfahrens

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 29.05.2018 die o.g. Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H13.5 „Wohnbebauung nördlich am Homersen“ als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

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

Die Planunterlagen wurden vom 13.07.2018 bis einschließlich dem 13.08.2018 öffentlich ausgelegt. Es sind vier Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

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

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.07.2018 gebeten, bis zum 17.08.2018 Stellung zu der Planung zu nehmen.

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

I Auswertung der Äußerungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB – Schriftliche Stellungnahmen

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
1	**Bürger,** Eigentümer im Bereich des Plangebiets, Schreiben eingegangen am 13.07.2018	Es wird darüber informiert, dass ein aufschiebend bedingter Kaufvertrag zwischen Investor und Grundstückseigentümer besteht, der jedoch noch abschließend gefasst werden wird. Der Einwender bleibt aber dauerhaft Eigentümer im Bereich des Plangebiets. Grundsätzlich besteht eine positive Haltung gegenüber der Entwicklung des Wohnbaugebietes, allerdings fühlt sich der Einwender durch den geplanten öffentlichen Rad- und Fußweg unzumutbar beeinträchtigt. Durch den geplanten öffentlichen Rad- und Fußweg bestehe für jeden Nutzer des Radweges eine unmittelbare Einsehbarkeit in den Rückzugsbereich. Ein adäquater Sichtschutz ist hier nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich. Ein Abpflanzen auf dem Grundstück selbst sei wegen der Nähe des Wegs zum Gebäude unmöglich. Auch ein Sichtschutz müsse wegen der Radfahrer eine erhebliche Höhe von 1,80 m bis 2,00 m haben.	Für den Eigentümer ist mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zur Umsetzung eines Fuß- und Radwegs eine geänderte Situation verbunden. Bislang liegt das von dem Einwender in der Stellungnahme angesprochene und von ihm selbst bewohnte Gebäude im rückwärtigen Bereich eines großes Grundstücks am Rande des Siedlungsbereichs Heepen. Von den nächstgelegenen öffentlichen Straßen Am Alten Bauhof im Norden ist es etwa 25,0 m und von der Straße Am Homersen im Süden etwa 100,0 m entfernt. Mit der getroffenen Festsetzung eines Fuß-und Radwegs wird das Gebäude künftig entlang einer Wegeverbindung liegen, die bislang abgeschirmte Lage wird sich für den Eigentümer somit verändern. Der Bebauungsplan sieht vor, dass aus gestalterischen Gründen Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig sind. Der geplante Fuß- und Radweg soll die Durchlässigkeit der Wohnquartiere im Osten von Heepen gewährleisten. Nördlich des geplanten Wohnquartiers liegt an der Straße Am Alten Bauhof ein

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
			Spielplatz, der von den künftigen Bewohnern des Wohngebiets genutzt werden kann und leicht erreichbar sein soll. Weiter kann die Wegeverbindung beispielsweise durch Anlieger der Straße Am Alten Bauhof genutzt werden, um die Grundschule weiter südlich an der Straße Rüggesiek zu erreichen. Dass angemessener Schutz auf dem großen Grundstück unzumutbar ausgeschlossen wäre, ist ohnehin bei der Ausrichtung des Gebäudes und der Größe des Grundstücks nicht anzunehmen. Die nachvollziehbar vorgetragene Beeinträchtigung wiegt angesichts der Ausrichtung des Gebäudes, der Größe des Grundstücks und des durchaus noch immer verbleibenden Abstandes zu dem beabsichtigten Weg in einem Rahmen, der dem Einwender zuzumuten ist im Verhältnis zu den Vorteilen, die diese Wegeführung mit sich bringt, indem sie eine direktere Wegeverbindung zwischen den Wohngebieten im Osten von Heepen ermöglicht. An der Planung wird daher festgehalten.
		Zudem wird der Fußweg für überflüssig gesehen da die Erreichbarkeit zu Fuß vollständig gesichert sei und demnach die Wegebeziehung des Wohngebiets über die Verbindung „Am Homersen“ – „Am Alten Bauhof“ unsinnig, da die typischen Wegebeziehung entlang der Straße „Am Homersen“ Richtung Zentrum verlaufen würden.	Soweit die Nachbarin darauf hinweist, dass neben dem Fußweg, den der Investor errichtet, ein weiterer Fußweg nicht benötigt wird, ist darauf hinzuweisen, dass der Weg entlang der Fläche der Nachbarin als optimalere Zukunftsperspektive angesehen wird. Städteplanerisch schafft sie einen direkten Durchgang zwischen den benachbarten Wohnquartieren. Der vom Investor angelegte Weg ist lediglich die schlechtere Alternative, bei dem der Plangeber davon ausgeht, dass dieser Weg nicht so gut angenommen wird, wie

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
			das durch den Plangeber für die Durchlässigkeit der Baugebiete gewünscht ist. Selbstverständlich ist richtig, dass die Verkehrsströme der Fußgänger überwiegend in Richtung Innenstadt streben. Es ist aber der städtebauliche Wunsch des Plangebers, eine Durchlässigkeit von Siedlungsbereich zu Siedlungsbereich entlang des Siedlungsrandes zu ermöglichen, um so Zugänge zur Nachbarschaft zu erreichen. Der Weg soll das Nebeneinander der Nachbarschaft und damit die Durchlässigkeit der Wohngebiete für die Bewohner im Osten von Heepen gewährleisten. Es wird davon ausgegangen, dass die geplante öffentliche Wegeverbindung in Zukunft umgesetzt werden kann.
		Des Weiteren wird aufgeführt, dass der Fußweg im nördlichen Bereich der Straße „Am Homersen“ zu breit wäre und somit zu viel von den Grundstücken wegnehmen würde. Eine gerade Führung des Weges mit den Leitungsrechten würde den Einwender weniger beeinträchtigen. Zudem sei die Auffahrt bei der süd-östlichen Parzelle zu schmal, da aufgrund des Baumdenkmals kein Carport errichtet werden kann. Hier werden 5 m gefordert.	Die Anregungen zu den Breiten des geplanten Weges werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen und Einwendungen wird nicht gefolgt. Der Anschluss an die Straße „Am Alten Bauhof“ nimmt den dort beabsichtigten öffentlichen Weg auf und führt nicht zu einer unzumutbaren Breite. Eine ausreichende Breite für eine Zufahrt auf das Grundstück der Nachbarin im Süden wird gewährleistet. Die gewünschte gerade Führung ist städtebaulich unerwünscht. Durch das Verschwenken des Weges entsteht eine dem Siedlungsbereich am Rand zum Außenbereich entsprechende aufgelockerte Struktur. Zudem ist die südliche Verschwenkung auch mit Blick auf das Interesse des Plangebers sowie des Investors erforderlich, um in diesem Bereich ein möglichst großes Baufenster zu ermöglichen und eine

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
			hinreichende Verdichtung dieser Flächen, um angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.
		Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung im Ergebnis rechtswidrig sei, da die oben aufgeführten Belange nicht zutreffend Gewichtung finden. Auf den öffentlichen Radweg sei, angesichts des zu errichtenden privaten Radwegs, zu verzichten.	Auf die entsprechenden Abwägungen zu den vorgetragenen Inhalten der Stellungnahme weiter oben wird verwiesen. An der Planung wird festgehalten.
2	**Bürger,** Anlieger „Am Homersen“, Schreiben eingegangen am 10.08.2018	Es werden folgende Bedenken geäußert, wenn die Baumaßnahme wie vorgestellt umgesetzt wird: • 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	Die Stellungnahme wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben. Der Stellungnahme wird insgesamt nicht gefolgt. Die Stellungnahme bezieht sich auf die Umsetzung der Planung. Regelungen zum Baustellenverkehr sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Festsetzungen dazu können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens daher nicht getroffen werden, hierfür fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage. Auch sind Baustellenverkehre kein städtebaulicher Belang und obliegen daher nicht der Abwägung. Dennoch soll an dieser Stelle dazu gesagt werden, dass öffentliche Straßen und somit auch die Straße „Am Homersen“, grundsätzlich von LKWs befahren werden dürfen. Sofern hier während der Umsetzung Handlungsbedarf entstehen sollte, sind durch die zuständigen Fachämter entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
		- 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).	Schadensersatzansprüche sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Sollten Schäden an Verkehrsflächen entstehen und diese keinem Verursacher zuzuordnen sein, werden diese im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht von der Stadt beseitigt.
		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.	Etwaige Gespräche mit dem Landwirt, dem die östlich gelegene landwirtschaftliche Fläche gehört, sind der Verwaltung nicht bekannt. Diese Fläche ist landwirtschaftlich genutzt, liegt im Außenbereich und müßte mit hohem Aufwand als temporäre Zufahrt hergestellt und anschließend wieder zurückgebaut werden. Zudem ist eine Flächenverfügbarkeit nicht gegeben, so dass diese Möglichkeit nicht in Aussicht gestellt werden kann.
		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“. Diese Lösung wurde am 8.4.2018 dem Investor vorgetragen, jedoch nicht von der Verwaltung berücksichtigt, trotz einer langen Diskussion mit einem Vertreter des Bauamts	Regelungen zum Baustellenverkehr sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Festsetzungen dazu können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens daher nicht getroffen werden, hierfür fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage.
		Der Bürger stellt sich die Frage, warum die Belastung während der Bauphase nur von einem Teil der Baugebietsanlieger getragen werden soll während ande-	Die Belastung während der Bauphase ist kein städtebaulicher Belang und unterliegt daher

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
		re von diesen massiven Belastungen verschont werden. Es wäre wünschenswert, wenn Verwaltung und Politik hier Einsicht zugunsten der Bevölkerung zeigen und entsprechende Maßnahmen vorantreiben würden.	nicht der Abwägung. Dennoch soll dazu gesagt werden, dass aufgrund der kleinteiligen Bebauung mit bis zu zehn neuen Wohnhäusern nicht mit einer unzumutbaren Belastung gerechnet wird, die über die üblichen mit Baustellen verbundenen Belastungen hinausgeht
3	**Bürger,** Anlieger „Am Homersen“ Schreiben eingegangen am 10.08.2018	Es werden folgende Bedenken geäußert, wenn die Baumaßnahme wie vorgestellt umgesetzt wird: • 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	Die Stellungnahme wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben. Der Stellungnahme wird insgesamt nicht gefolgt. Die Stellungnahme bezieht sich auf die Umsetzung der Planung. Regelungen zum Baustellenverkehr sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Festsetzungen dazu können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens daher nicht getroffen werden, hierfür fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage. Auch sind Baustellenverkehre kein städtebaulicher Belang und obliegen daher nicht der Abwägung. Dennoch soll an dieser Stelle dazu gesagt werden, dass öffentliche Straßen und somit auch die Straße „Am Homersen“, grundsätzlich von LKWs befahren werden dürfen. Sofern hier während der Umsetzung Handlungsbedarf entstehen sollte, sind durch die zuständigen Fachämter entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Schadensersatzansprüche sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Sollten Schäden

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
		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) Es werden sich Rechtsmittel offen gehalten, falls es nicht zu einer tragfähigen Lösung für die Anwohner kommt.	an Verkehrsflächen entstehen und diese keinem Verursacher zuzuordnen sein, werden diese im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht von der Stadt beseitigt.
		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.	Etwaige Gespräche mit dem Landwirt, dem die östlich gelegene landwirtschaftliche Fläche gehört, sind der Verwaltung nicht bekannt. Diese Fläche ist landwirtschaftlich genutzt, liegt im Außenbereich und müßte mit hohem Aufwand als temporäre Zufahrt hergestellt und anschließend wieder zurückgebaut werden. Zudem ist eine Flächenverfügbarkeit nicht gegeben, so dass diese Möglichkeit nicht in Aussicht gestellt werden kann.
		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“. Diese Lösung wurde am 8.4.2018 dem Investor vorgetragen, jedoch nicht von der Verwaltung berücksichtigt, trotz einer langen Diskussion mit einem Vertreter des Bauamts	Regelungen zum Baustellenverkehr sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Festsetzungen dazu können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens daher nicht getroffen werden, hierfür fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage.
		Der Bürger stellt sich die Frage, warum die Belastung während der Bauphase 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	Die Belastung während der Bauphase ist kein städtebaulicher Belang und unterliegt daher nicht der Abwägung. Dennoch soll dazu gesagt werden, dass aufgrund der kleinteiligen Bebau-

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
		zeigen und entsprechende Maßnahmen vorantreiben würden.	ung mit bis zu zehn neuen Wohnhäusern nicht mit einer unzumutbaren Belastung gerechnet wird, die über die üblichen mit Baustellen verbundenen Belastungen hinausgeht
4	**Bürger** Schreiben eingegangen am 10.08.2018	Es wird angeführt, dass das Interesse bestehe ein Grundstück zu kaufen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

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
5	**Umweltamt / untere Naturschutzbehörde** 21.08.2018		Der Stellungname wird teilweise gefolgt.
		Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes. Da der Geltungsbereich des Landschaftsplanes sich nur auf den baurechtlichen Außenbereich erstreckt, ist das bisherige Planungsrecht nach § 35 BauGB zu beurteilen und nicht nach § 34 BauGB (Kapitel 4.3 der Begründung).	Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Süden bereits von Bebauung umgeben. Auch im Plangebiet selbst sind bereits einzelne Wohngebäude vorhanden. Aufgrund der hier vorhandenen städtebaulichen Situation wird das Plangebiet als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB eingestuft.
		Auf Seite C 8, 1. Absatz, 4. Satz muss es heißen: „An dieser Stelle muss der Landschaftsplan zurückgenommen werden“ und nicht der Landschaftsschutz.	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung (Kap 4.5) wird entsprechend angepasst.
		Die textliche Festsetzung zu den artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen enthält einige Doppelungen und ist nur schwer nachvollziehbar. Sie sollte daher folgende Fassung erhalten: **9. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB** Gebäudeabbrucharbeiten sollten in dem Zeitraum von Mitte November bis Ende März und die Fällung bzw. Rodung von Gehölzen im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar erfolgen. In Abhängigkeit von dem Zeitraum sind im Vorfeld folgende Maßnahmen zu beachten:	Der Anregung wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden wie vorgeschlagen zur besseren Verständlichkeit redaktionell angepasst.

<table>
<tr><th>Nr.</th><th>Einwender;
Datum der Einwendung</th><th>Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme
(in inhaltlicher Zusammenfassung)</th><th>Stellungnahme der Verwaltung/
Abwägungsvorschlag</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><th>Abbruch-/Fällzeitpunkt</th><th>Maßnahme</th><th>Zeitpunkt der Durchführung</th></tr>
<tr><td>Mitte November – Mitte März</td><td>Kontrolle und Verschluss der potentiell für Feldsperlinge geeigneten Strukturen</td><td>Vor dem Abbruch/
der Fällung</td></tr>
<tr><td>Mitte März – Mitte November</td><td>Kontrolle und Verschluss der potentiell geeigneten Strukturen von Gebäude- und Gehölzbewohnenden Fledermäusen

Kontrolle und Verschluss der potentiell geeigneten Strukturen für Feldsperlinge, (April-Ende August) ggf. Verschiebung des Abbruch-/Fällzeitpunktes bis zum Ausflug der Jungtiere</td><td>Vor dem Abbruch/
der Fällung

Vor dem Abbruch/
der Fällung</td></tr>
<tr><td>Anfang Mai – Ende August</td><td>Kontrolle und Verschluss der potentiell geeigneten Strukturen von Gebäude- und Gehölzbewohnenden Fledermäusen, ggf. Verschiebung des Abbruchzeitpunktes in einen anderen Zeitraum

Kontrolle und Verschluss der potentiell geeigneten Strukturen für Feldsperlinge, ggf. Verschiebung des Abbruch-/Fällzeitpunktes bis zum Ausflug der Jungtiere</td><td>Vor dem Abbruch/
der Fällung

Vor dem Abbruch/
der Fällung</td></tr>
</table>
</td><td></td></tr>
<tr><td>6</td><td>Bauamt Stadtgestaltung</td><td>Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</td><td></td></tr>
</table>

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
	und Denkmalschutz 21.08.2018	Aus stadtgestalterischer Sicht werden folgende Empfehlungen gegeben: Da WA 1 und WA 2 identisch sind braucht es keine Differenzierung.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Unterscheidung zwischen WA1 und WA2 erfolgt, um unterschiedliche Festsetzungen zu Carports und Garagen zu treffen (siehe 4.1 in den Textlichen Festsetzungen)
		Im südlichen Baufenster in WA 2 soll eine Bebauung mit einer zeitlichen Bedingung erfolgen. Die Neubebauung ist nur nach dem Abriss der Pferderemise zulässig.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine zeitliche Bedingung, sollte nur dann festgelegt werden, wenn es eine zeitlich bestimmte Bebauuungsabsicht gibt. Dies ist hier nicht der Fall. Das Baufenster ist hier als Angebotsplanung zu sehen. Eine Bebauung in diesem Baufenster ist nur möglich, wenn die bauordnugsrechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden. Dazu ist ggf. ein Abriss oder ein Teilabriss der Remise notwendig. Aus den genannten Gründen wird kein Erfordernis gesehen, eine zeitliche Bedingung in den Bebauungsplan aufzunehmen.
		Das Planungskonzept des Gestaltungsplanes soll konsequent im Nutzungsplan festgesetzt werden: Die Firstrichtung ist nicht in allen Baufeldern eingetragen. In dem Baufeld südwestlich der bestehenden ehem. Remise scheint das Baufenster die Baukörperstellung des Gestaltungsplanes zwar gerade so zu ermöglichen, aber darüber hinaus lassen sich viele andere Baukörperstellungen zulassen. Im Gestaltungsplan ist es um 90° gedreht dargestellt.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Firstrichtung wird ergänzend in einer weiteren überbaubaren Fläche westlich des zum Erhalt festgesetzten Baums festgesetzt. Somit soll hier im Übergang zum freien Landschaftsraum auf ein einheitliches Erscheinungsbild der vorgesehenen Bebauung hingewirkt werden. Die Lage und Gebäudestellung aller weiteren Gebäude ist durch die Lage, Ausrich-

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
			tung und Größe der Baufenster ausreichend festgesetzt. Weitergehende Festlegungen sind städtebaulich nicht notwendig. An diesen Stellen soll daher ein Gestaltungsspielraum für die Bauherren verbleiben.
		Warum werden für die Bebauung an dem östlichen Siedlungsrand nicht auch einzelne Baufelder definiert? Die aus der Umwandlung des Baustreifens entstandenen zwei Baufenster und das zuvor angesprochene 90° gedrehte Baufenster sollten die gleichen Abmessungen haben. Dies würde dem Gestaltungsplan entsprechen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Bebauungskonzept ist insgesamt bereits sehr stringent, sodass an dieser Stelle den Bauherren eine gewisse Flexibilität zur Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück gelassen werden soll.
		Es wird angeregt im Gestaltungsplan die beiden Gebäude nördlich und südlich des Wendehammers jeweils an die Baufenstergrenze zum Wendehammer hin zu schieben. Der „Vorgartenbereich“ sollte möglichst gering und der „rückwärtige Gartenbereich“ möglichst groß sein.	Der Anregung wird gefolgt. Der Gestaltungsplan wird wie angemerkt angepasst.
		Es wird angeregt, dass nur rote bis rotbraune Dacheindeckungen zugelassen werden sollen, da dies der neuen Siedlung eine gewisse Eigenständigkeit und Einheitlichkeit sichert. Dies gilt auch im übertragenen Sinn für die Fassaden. Es wird vorgeschlagen hellen Putz und in untergeordnetem Umfang (ca. 1/3 der betreffenden Fassadenseite) auch Holzelemente oder Holzumschalungen festzusetzen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Dachlandschaft der umgebenden Bebauung ist sowohl durch rote als auch durch dunkle Dächer geprägt. Die Festsetzung zu den zulässigen Farben wurde in Anlehnung an die vorhandenen Strukturen im Umfeld vorgenommen, um auf ein einheitliches Ortsbild abzuzielen. Sie ermöglichen die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden jedoch zuneh-

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
			mend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. blau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Die Fassaden wurden im Umfeld sowohl mit Putz als auch mit Klinker umgesetzt. Derzeit wird hier kein Regelungsbedarf zur Fassadengestaltung gesehen, so dass hier von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen werden soll. Weiter soll den Bauherren somit ein gewisser Gestaltungsspielraum ermöglicht werden.
		Es wird angeregt, dass bei Einfriedungen Gabionen aus Steinen unzulässig sein sollten.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird davon ausgegangen, dass die Festsetzung der Höhe von Einfriedungen hier ausreichend ist, um ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit zu gewährleisten. Der Ausschluss einer einzelnen Gestaltungsoption wird bei der vorgegebenen Höhe von 0,8 m als nicht verhältnismäßig angesehen.
		Der Fuß- und Radweg sollte möglichst gradlinig verlaufen. (Paralleler Verlauf zu den Hauskanten), da Fußgänger die direkteste Strecke bevorzugen. Mäandern würde einen Umweg bedeuten.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Führung des Weges wurde mit einem kleinen Versatz Richtung Osten geführt, um die Grundstücke später in der Umsetzung sinnvoll zu parzellieren, so dass schlecht nutzbare Flächen weitgehend vermieden werden. Das Mäandern des Fußweges verlängert die Strecke lediglich um etwa 1,5 m,

Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
			so dass die Belange von Fußgängern und Radfahrern nicht unvertretbar beeinträchtigt werden. In der Abwägung beider Belange ist die bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke stärker zu gewichten als die Verkürzung des Fußweges um 1,5 m.
7	**Bezirksregierung Detmold Dezernat 33** 14.08.2018	Die vorliegenden Planungen wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), 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.
8	**Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** 25.07.2018	Verweis auf die alte Stellungnahme vom 18.04.2017: (Alte Stellungnahme:) Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom befinden. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationsanlagen müssen weiterhin gewährleistet werden. 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich auf die Umsetzung. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung der aufgeführten Maßnahmen wird in die Begründung aufgenommen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
9	**Stadtwerke Bielefeld Netzinformationen und Geodaten (NI)** 03.08.2018	Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

III. Änderungsvorschläge der städtischen Fachämter (Verwaltung) gemäß § 4 (2) BauGB

Die Anregungen und Hinweise der städtischen Fachämter wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet und abgewogenen. Danach haben sich gegenüber dem Stand Entwurf folgende Punkte geändert.

Planzeichnung

- Ergänzung der Firstrichtung für ein Wohngebäude im Osten des Plangebiets, um auf ein einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung gegenüber dem freien Landschaftsraum im Osten hinzuwirken
- Aktualisierung des Standorts des zu schützenden Baumes im Nutzung- und Gestaltungsplan. Zudem wurde zur Klarstellung die eingemessene Kronentraufe und ein Schutzbereich von 1,5 m eingetragen.
- Eintragung von Höhenpunkten in den nordöstlichen Baufeldern.
- Verschieben zweier Baukörper im Gestaltungsplan, sowie die Angleichung der Baumkrone aufgrund der erfolgten Einmessung

Textliche Festsetzungen

- Klarstellende Formulierung zur Festsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen.

Begründung

- Aussagen zum erweiterten Spielflächenbedarf und den entsprechenden Kosten für Ausgleichszahlungen werden ergänzt.
- Hinweis zu geeigneten Baumstandorten entlang der Erschließungsstraße.
- Aussagen zur Löschwasserversorgung werden ergänzt.
- Aussagen zu den Schülerbeförderungskosten werden angepasst.
- Aussagen zu den Kosten zur Umsetzung der erforderlichen Kanäle und der Folgekosten werden angepasst.
- Aussagen zur Überflutungsvorsorge werden angepasst.
- Weitere Aussagen zur Quote für den geförderten Wohnungsbau werden ergänzt.